

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat Képviselő-testületének
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága

Előterjesztő: Kisfalu Kft

39.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. január 14-i ülésére

Tárgy: A Budapest VIII., Mária utca 15. pincszinti, 36647/0/A/1 helyrajzi számú, üres raktárhelyiségre készült értékbecslés felülvizsgálata és elidegenítéshez hozzájárulás

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató
Készítette: Pribelszki Szabolcs referens

A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni.
A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

Az előterjesztés tárgyát képező Budapest VIII., Mária utca 15. szám alatti pincszinti, 36647/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott 54 m² alapterületű, üres raktárhelyiségre vonatkozóan a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 1274/2012. (X. 17.) számú határozatában hozzájárult a vételi kérelmet benyújtó, részére történő eladási ajánlat megküldéséhez.

A határozat alapján Társaságunk a 2012. év október hó 30. napján kelt Eladási Ajánlatot megküldte a részére, amelyet nevezett 2012. év november 5. napján vett kézhez.

A RE-PRINT Ingatlanfejlesztő és Tanácsadó Kft (Jakab Béla) által készített, aktualizált és a független szakértő által 2012. október 3-án elfogadott értékbecslés szerint, a 36647/0/A/1 helyrajzi számú ingatlan beköltözhető forgalmi értéke **6.100.000,- Ft** összegben (fajlagos ár: 112.963,- Ft/m²) került megállapításra. A nem lakás céljára szolgáló helyiség esetében a vételár a beköltözhető forgalmi érték 100 %-a, azaz **6.100.000,- Ft**.

2012. november 28-án a Kisfalu Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft-hez eljuttatott levelében kérte a forgalmi érték felülvizsgálatát.

Kérelmező a forgalmi érték csökkentési kérelmet azzal indokolta, hogy „az ingatlant 2008-ban felújították a felújítás minősége feltehetően nem szakszerűen történt, mert most számos hiba ismét előkerült:

- az utcai fronton, az ablaknyílások mentén erős vízesedés látható a falon, melynek felületét kezelték ugyan, de mivel csak az időszakos eltüntetés lehetett a cél, az is valósult meg.
- az utcai nyílászárók cseréjére szorulnak
- mindegyik helyiség lábuzatánál több helyen sárgásodás és tászkásodás észlelhető, melyek csak a vakolat eltávolításával javíthatóak.
- az újnak nevezett szaniterek a felszerelés pillanatában sem voltak újak, azóta elhasználtak
- A helyiség fűtését egy konvektor biztosítja, mely egészen biztosan nem elegendő
- az utcáról a helyiségbe vezető lépcső teljesen szabálytalan. A lépcsőfokok emelkedése esetleges, balesetveszélyes
- semmilyen lehetőség nincsen mellék helyiség kialakítására”

„... szerint „a felsorolt okok miatt, a rendeltetésszerű használatához jelentős felújítási munkákat kell végezni. Ezek költsége az előzetes kalkuláció szerint 1.3-1.5 M forint.”
Ezzel a különbséggel kívánja csökkenteni a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság által megállapított 6.1 M forintos eladási ajánlatot, amely 4.600.000 Forint.”

A kérelem alapján a független szakértőt megbíztuk az értékbecslés felülvizsgálatával, aki helyszíni szemlét tartott, és a panaszos levélben leírtak alapján állásfoglalásában az alábbi műszaki véleményt rögzítette:

„Az eredeti értékbecslést és az iratok felülvizsgálatát elvégezve, a helyszíni szemlén tapasztalt műszaki benyomásokat felhasználva az alábbiakat rögzítem:

- az értékbecslő által rögzített összehasonlító árak megfelelőek, azok összegét jóváhagytam, a 3%-os korrekciós tényező alkalmazása műszakilag indokolt
- figyelembe véve a panaszos levélben leírt és valós műszaki problémákat –(ablakok, vakolat minősége, pince állaga) ezek az értékbecslésben csökkentő tényezőként megjelennek, így a fajlagos ár képzése szakmailag megfelelő, a becsült ár 112.963 Ft/m² fajlagos értékben reális 2012 évben is, mivel az elvégzett felújítási munkák csak karbantartás jellegűek voltak (festés, mázolás)
- az értékbecslés azonban nem tartalmazza a lépcső szabványon kívüli műszaki állapotát, (csak elhanyagoltnak, balesetveszélyesnek minősíti az értékelő) ez jelentős ráfordítást igényel használatbavételi engedélyhez (lépcsőpihenő 190 cm alatti, bejárati ajtó úgyszintén).
- a lépcső és az ajtó szabványos kialakítása kb. 4-500.000 Ft költséget jelenthet, ezen értékcsökkentési igényt javaslom elfogadni max. 480.000 Ft összegben.
- a pince forgalmi értéke jelen műszaki állapotának megfelelően 5.620.000 Ft ez 104.000 Ft/m² fajlagos árnak felel meg.”

A független szakértő a fenti indokok figyelembe vételével az eredeti értékbecslésben rögzített 6.100.000 Ft forgalmi érték helyett, javasolja 5.620.000 Ft forgalmi érték alapul vételét az értékesítés során.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 15/2005. (IV.20.) számú rendelet 2. § (1) bekezdése értelmében „a helyiségek elidegenítésével kapcsolatos tulajdonosi jogokat a Képviselő-testület gyakorolja azzal, hogy egyes tulajdonosi jogok gyakorlására, a rendeletben meghatározott esetekben a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot hatalmazza fel”. A rendelet 2.§ (2) bekezdése alapján: „A nettó 100 millió Ft-ot meg nem haladó, ÁFA nélkül számított beköltözhető forgalmi értékű helyiség elidegenítése esetén a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság, ezen érteken felül a Képviselő-testület dönt az elidegenítésről és a vételárról, továbbá dönt az adásvételi szerződéssel, továbbá annak módosításával és megszüntetésével kapcsolatos kérdésekben, kivéve azokat az eseteket, amikor a döntés az értékhatártól függetlenül a Képviselő-testület jogköre”.

A 6/A. § (2) bekezdése értelmében: „Az a 10 MFt forgalmi érték alatti üres nem lakás célú helyiség, amely több mint 1 éve nem került bérbeadás útján hasznosításra, vételi kérelemre tulajdonosi döntés alapján, versenyeztetési eljárás mellőzésével is elidegeníthető.”

A 9. § (5) bekezdése értelmében, ha az Önkormányzat ajánlati kötöttségének határidején belül az eladási ajánlatban közölt forgalmi érték felülvizsgálatát a vevő kéri, a kérelmet a független szakértő állásfoglalásának ismertetése mellett az értékhatártól függően a Képviselő-testület, vagy a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság elé kell terjeszteni. Az ajánlati kötöttség időtartama ilyenkor a forgalmi érték felülvizsgálata iránti kérelem előterjesztése és az értékhatártól függően a Képviselő-testület, vagy a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság állásfoglalásának kézhezvétele közötti időtartammal megnő.

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az értékbecslés felülvizsgálatával, és az elidegenítéssel kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

.../(... évhónap) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

1.) az 1274/2012. (X.17.) számú határozatát visszavonja.

2.) vételár csökkentési kérelmét elfogadja, az ingatlan-nyilvántartásban a 36647/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Mária utca 15. szám alatti 54 m² alapterületű üres pinceszinti egyéb helyiséget** a bérbeadási állományból kivonja, vételárát **5.620.000,- Ft** összegben jóváhagyja, és hozzájárul, hogy a raktárhelyiséget ; megvásárolja. Az

eladási ajánlatban és az adásvételi szerződésben ki kell kötni, hogy a vevő az ingatlan állapotára vonatkozó részletes tájékoztatást megkapta. A vevő a helyiség állapotával kapcsolatban eladóval szemben semmilyen kártérítési igényel nem léphet fel.

- 3.) felkéri a Kisfalu Kft-t, hogy az új vételárral küldjön új eladási ajánlatot a 15/2005. (IV. 20.) önkormányzati rendelet alapján.
- 4.) amennyiben ' ' nem él az eladási ajánlatban foglalt határidőn belül a vétel lehetőségével, úgy a helyiséget nyílt árverésen kell elidegeníteni.

Felelős: Kisfalu Kft ügyvezető igazgatója

Határidő: 1. pont esetében 2013. január 14.

2., 3.) pont esetében 2013. január 21.


4.) pont esetében az eladási ajánlat lejártát követő árverés

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft.


A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: nem igényel

Budapest, 2013. január 3.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató


KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: PRIBELSZKI SZABOLCS REFERENS 

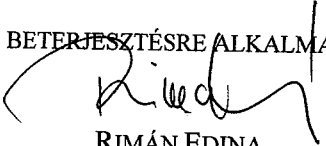
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

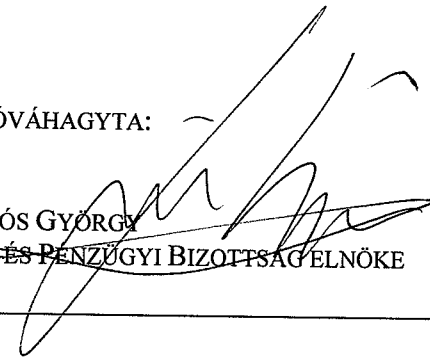
ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ÉRIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE