

Előterjesztő: Kisfalu Kft

22sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. március 25-i ülésére

Tárgy: Lakás elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyása (2 db)

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 Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítésének a feltételeit a Budapest Józsefváros Önkormányzatának 16/2005. (IV. 20.) számú rendelete szabályozza (a továbbiakban Rendelet). A döntési jogköröket a fenti rendelet 2. § (2) bekezdése határozza meg, amely szerint értékhatártól függően a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság dönt az elidegenítésről.

Jelen előterjesztés 2 db lakás vonatkozásában tartalmaz javaslatot a vételár jóváhagyására, a rendelet előírásai szerint.

A lakásokra vonatkozó értékbecsléseket a bérlők felkérése alapján készítették el az ingatlan értékbecslők.

Az ingatlanok elidegenítésére a Rendelet 8. §. (3) bekezdése alkalmazandó, amely szerint „Ha a lakás az állam tulajdonból térítésmentesen került az Önkormányzat tulajdonába, a bérlők elővásárlási joguk alapján vásárolhatják meg a lakást.”

A vételár megállapítása a Rendelet 19. § (1) bekezdése alapján történik: „Ha a térítés nélkül az Önkormányzat tulajdonába került lakást az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg, a vételár a forgalmi érték 25 %-a, komfortos, összkomfortos lakás esetében a vételár a forgalmi érték 50%-a.”

Jelenleg 2 bérlő adott be vételi kérelmet, akik döntéshozatalra várnak.

1.) bérlő nevében eljáró Uri-Kovács Rita hivatásos gondnok 2013. február 7-én nyújtotta be vételi kérelmét a bérleményét képező, Budapest VIII., Diószeghy Sámuel utca szám alatti, helyrajzi számon nyilvántartott, 34 m² alapterületű, 1 szobás, félkomfortos önkormányzati lakásra vonatkozóan. A bérlő fizetési morálja megfelelő. A bérlő költségelví lakbért fizet, amelynek mértéke 12.121,- Ft + ÁFA/hó. Peres eljárás nem volt folyamatban. A társasházban az összes külön tulajdoni illetőségek száma 87, ebből 30 db önkormányzati tulajdonú. Az önkormányzati tulajdoni hányad 32,8 %. A bérleti jogviszony kezdő időpontja 1997. november 24. A bérleti jogviszony jogcíme: lakásösszevonás. A közös költség mértéke 8.840,- Ft/hó.

A 2013. február 25-én az URBS Ingatlan Kft. (Várszegi Dóra) által készített és a felülvizsgálatot végző szakértő által jóváhagyott értékbecslés alapján a lakás forgalmi értéke 5.430.000,- Ft (fajlagos forgalmi érték: 159.600 Ft/m²).

A vételár megállapítása Rendelet 19. § (1) bekezdése alapján történik: „Ha térítés nélkül az Önkormányzat tulajdonába került lakást az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg, a vételár a forgalmi érték 25 %-a”.

A vételár tekintettel arra, hogy a lakás félkomfortos (a forgalmi érték 25 %-a): 1.357.500,- Ft.

Az ingatlan a Helyi Város-rehabilitációs Területen kívül helyezkedik el, ezért a Rendelet 6.§-ában meghatározott kizáró feltételek nem állnak fenn, vagyis nem áll elidegenítési tilalom alatt.

2.)¹ 2013. január 18-án nyújtotta be vételi kérelmét a bérleményét képező, Budapest VIII., II. János Pál pápa tér szám alatti, helyrajzi számon nyilvántartott, 32 m² alapterületű, 1 szobás, **komfortos** önkormányzati lakásra vonatkozóan. A bérlő fizetési morálja megfelelő. A bérlő költségelvív lakbért fizet, amelynek mértéke 9.656,- Ft + ÁFA/hó. Peres eljárás nem volt folyamatban. A társasházban az összes külön tulajdoni illetőség száma 46, ebből 4 db önkormányzati tulajdonú. Az önkormányzati tulajdoni hányad 4,8 %. A bérleti jogviszony kezdő időpontja 2006. november 30. A bérleti jogviszony jogcíme: rehabilitáció miatt cserelakás biztosítása. A közös költség mértéke 7.816,- Ft/hó.

A 2013. február 26-án készítette el az Appreal Kollár Ingatlanszakértő Kft által készített és a felülvizsgálatot végző szakértő által jóváhagyott értékbecslés alapján a lakás forgalmi értéke 6.800.000,- Ft (fajlagos forgalmi érték: 212.300 Ft/m²).

A vételár megállapítása a Rendelet 19. § (1) bekezdése alapján történik, amelynek értelmében a térítés nélkül az Önkormányzat tulajdonába került komfortos, összkomfortos lakást az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg, a vételár a forgalmi érték 50 %-a.

Jelen esetben a vételár a forgalmi érték 50 %-a, tekintettel arra, hogy a lakás komfortos: 3.400.000,- Ft.

Az ingatlan a Helyi Város-rehabilitációs Területen kívül helyezkedik el, ezért a Rendelet 6.§-ában meghatározott kizáró feltételek nem állnak fenn, vagyis nem áll elidegenítési tilalom alatt.

A Rendelet 2. § (1) és (2) bekezdésében a Képviselő-testület a 100 MFt forgalmi érték alatti lakások elidegenítése esetében a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot hatalmazta fel a vonatkozó döntések meghozatalára. A vételár meghatározása a Rendelet 19. § (1) bekezdése alapján történik. A Rendelet 12. § (4) bekezdése alapján a vételárat értékhatártól függően a Képviselő-testület, vagy a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság hagyja jóvá. A Rendelet 16. § (1) bekezdése alapján az Önkormányzat ajánlati kötöttsége 30 nap.

A lakások elidegenítése pénzügyi fedezetet nem igényel.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságtól a lakásokra vonatkozó vételár megállapítását, valamint szíveskedjenek hozzájárulni az eladási ajánlat bérlők részére történő megküldéséhez.

Határozati javaslat

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

A **Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság** úgy dönt, hogy az ingatlan-nyilvántartásban a helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Diószeghy Sámuel utca** szám alatti, **34 m²** alapterületű lakás **vételárát** az elkészült forgalmi értékbecslés, valamint a 16/2005. (IV. 20.) önkormányzati rendelet 19. § (1) – komfort nélküli lakás esetére vonatkozó – bekezdése alapján a **forgalmi érték 25 %-ában**, azaz **1.357.500,- Ft** összegben **határozza meg**. Egyben hozzájárul, hogy a lakást a **határozatlan időre szóló** bérleti szerződéssel rendelkező bérlő, a hatályos rendeletben foglalt, annak megfelelő tartalmú eladási ajánlat szerinti feltételekkel megvegye.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

Határidő: 2013. április 1.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft.

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

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

A **Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság** úgy dönt, hogy az ingatlan-nyilvántartásban a helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., II. János Pál pápa tér**

szám alatti, 32 m² alapterületű lakás vételárát az elkészült forgalmi értébecslés, valamint a 16/2005. (IV. 20.) önkormányzati rendelet 19. § (1) – komfortos lakás esetére vonatkozó – bekezdése alapján a forgalmi érték 50 %-ában, azaz 3.400.000,- Ft összegben határozza meg. Egyben hozzájárul, hogy a lakást a határozatlan időre szóló bérleti szerződéssel rendelkező bérlő, a hatályos rendeletben foglalt, annak megfelelő tartalmú eladási ajánlat szerinti feltételekkel megvegye.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

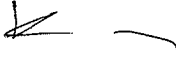
Határidő: 2013. április 1.



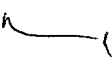
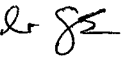

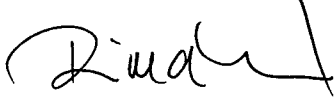
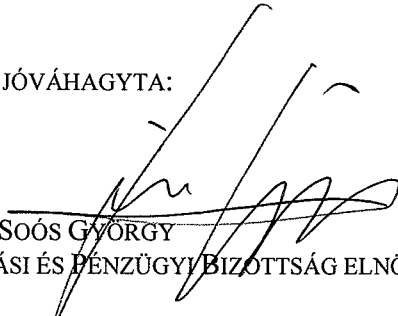
A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft.

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

Budapest, 2013. március 12.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE:	KISFALU KFT
LEÍRTA:	PRIBELSZKI SZABOLCS REFERENS 
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / <u>NEM IGÉNYEL</u> , IGAZOLÁS:	 
JOGI KONTROLL:	
ELLENŐRIZTE:	 DR. MÉSZÁR ÉRIKA ALJEGYZŐ
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:	2013 MÁRC 19.
	JÓVÁHAGYTA:
 RIMÁN EDINA JEGYZŐ	 SOÓS GYÖRGY A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE