

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

Előterjesztő: Kisfalu Kft

5.11. sz. napirend
Pótkészítés

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. július 29-i ülésére

Tárgy: Lakás elidegenítésével kapcsolatos vételár és eladási ajánlat jóváhagyása (3 db)

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Dravetz Réka referens

A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Előzmények:

Az Önkormányzat határozatlan időre szóló lakásbérleti szerződést kötött az alábbiak szerint:

- a Budapest VIII., Horváth Mihály tér 2. I. emelet 1. szám alatti, 35550/0/A/2 hrsz-ú 44 m² alapterületű, ingatlanra 2004. február 9. napján Szili Istvánnal,
- a Budapest VIII., Homok u. 3. I. em. 18. szám alatti, 35092/0/A/19 hrsz-ú, 27 m² alapterületű ingatlanra 2011. november 2. napján Szirmai Mihály Zoltánnal,
- a Budapest VIII., II. János Pál pápa tér 22. II. em. 47. szám alatti, 34616/0/A/46 hrsz-ú, 31 m² alapterületű ingatlanra vonatkozóan az Önkormányzat határozatlan időre szóló lakásbérleti szerződést kötött 1999. június 30. napján Molnár Ibolyával és Dobos Viktóriával.

A felsorolt lakások bérlői vételi szándéknyilatkozatot nyújtottak be a Kisfalu Kft-hez bérleményeik megvásárlása érdekében. A kérelem mellé benyújtották az érvényes bérleti szerződést, valamint a bérleti díj maradéktalan megfizetéséről szóló igazolást. Ezek alapján a Kisfalu Kft. felkérte őket a bérleményükre vonatkozó értékbecslés saját költségükön történő elkészítésére.

A Budapest VIII., Horváth M. tér 2. I. 1. és a II. János Pál pápa tér 22. II. 47. szám alatti bérleményeket HVT előírás nem érinti, ezért a Rév8 Zrt állásfoglalására nincs szükség. A Budapest VIII., Homok u. 3. I. 18. szám alatti bérlemény a HVT II. és HVT V. területeken helyezkedik el, de a HVT előírásai nem érintik. A Rév8 Zrt tájékoztatása szerint az elidegenítésnek nincs akadálya.

II. Indokolás:

Az ingatlanok értékesítésével az Önkormányzat költségvetési bevételhez jut. A benyújtott iratok és az Önkormányzat rendelkezései alapján az elidegenítést gátló körülmény nem áll fenn.

III. Tényállás:

Az Önkormányzat tulajdonát képező lakás bérlője Szili István vételi szándéknyilatkozatot nyújtott be a Budapest VIII., Horváth Mihály tér 2. I. emelet 1. szám alatti, 35550/0/A/2 hrsz-ú, 44 m² alapterületű ingatlanra 2013. június 12-én. Bérlő kérésére az ingatlan értékbecslő elvégezte a lakásra vonatkozó értékbecslést, amely alapján a becsült piaci-, forgalmi érték 8.900.000,- Ft.

Az Önkormányzat tulajdonát képező lakás bérlője Szirmai Mihály Zoltánné vételi szándéknyilatkozatot nyújtott be a Budapest VIII., Homok u. 3. I. em. 18. szám alatti, 35092/0/A/19 hrsz-ú, 27 m² alapterületű ingatlanra 2013. június 03-án. Bérlő kérésére az ingatlan értékbecslő elvégezte a lakásra vonatkozó értékbecslést, amely alapján a becslött piaci-, forgalmi érték 4.500.000,- Ft.

Az Önkormányzat tulajdonát képező lakás bérlői Molnár Ibolya és Dobos Viktória vételi szándéknyilatkozatot nyújtottak be a Budapest VIII., II. János Pál pápa tér 22. II. em. 47. szám alatti, 34616/0/A/46 hrsz-ú, 31 m² alapterületű ingatlanra 2013. május 24-én. Bérlők kérésére az ingatlan értékbecslő elvégezte a lakásra vonatkozó értékbecslést, amely alapján az aladúcolt házban elhelyezkedő lakás becslött piaci-, forgalmi érték 3.740.000,- Ft.

IV. Jogszabályi környezet ismertetése:

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítésének feltételeit Budapest Józsefváros Önkormányzatának 33/2013. (VII. 15.) számú rendelete szabályozza. A döntési jogköröket a fenti rendelet 2. § (2) bekezdése határozza meg, amely szerint értékhatártól függően a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság dönt az elidegenítésről, továbbá a 15. § (1) bekezdés alapján az eladási ajánlat a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság döntése alapján adható ki a vevő részére.

A rendelet 4. § (3) bekezdése alapján „A HVT területen lévő épület, illetve a benne lévő lakások elidegenítésre történő kijelöléséhez a Rév8 Zrt. nyilatkozata szükséges arról, hogy az elidegenítés nem érinti az Önkormányzat és a Rév8 Zrt. HVT területével kapcsolatos szerződéses kötelezettségét.

Az elővásárlási jog gyakorlása valamint a vételár megállapítása a rendelet 9. § (2) bekezdés és a 19. § (1) bekezdése alapján történik: Ha a lakás az állam tulajdonból térítésmentesen került az Önkormányzat tulajdonába, a bérlők elővásárlási joguk alapján vásárolhatják meg a lakást. „Ha a térítés nélkül az Önkormányzat tulajdonába került lakást az elővásárlási jog jogosultja, vagy az elhelyezésre jogosul jogcím nélküli lakáshasználó vásárolja meg, a vételár a forgalmi érték 25 %-a, a valóságos komfortfokozat szerint komfortos, összkomfortos lakás esetében a vételár a forgalmi érték 50 %-a.”

V. Döntés tartalmának részletes ismertetése:

Javasoljuk, hogy

- a Budapest VIII., Horváth Mihály tér 2. I. emelet 1. szám alatti ingatlan vételárát az elkészült forgalmi értékbecslés (releváns adatok az előterjesztés 1. számú mellékletében), valamint a 33/2013. (VII. 15.) számú önkormányzati rendelet 19. § (1) – komfortos lakás esetére vonatkozó – bekezdése alapján a forgalmi érték 50 %-ában, azaz 4.450.000,- Ft összegben határozza meg.
- a Budapest VIII., Homok u. 3. I. em. 18. szám alatti ingatlan vételárát az elkészült forgalmi értékbecslés (releváns adatok az előterjesztés 1. számú mellékletében), valamint a 33/2013. (VII. 15.) számú önkormányzati rendelet 19. § (1) – komfortos lakás esetére vonatkozó – bekezdése alapján a forgalmi érték 50 %-ában, azaz 2.250.000,- Ft összegben határozza meg.
- a Budapest VIII., II. János Pál pápa tér 22. 2. em. 47. szám alatti ingatlan vételárát az elkészült forgalmi értékbecslés (releváns adatok az előterjesztés 1. számú mellékletében), valamint a 33/2013. (VII. 15.) számú önkormányzati rendelet 19. § (1) – komfort nélküli lakás esetére vonatkozó – bekezdése alapján a forgalmi érték 25 %-ában, azaz 935.000,- Ft összegben határozza meg.

VI. A döntés célja, pénzügyi hatása:

Az eladással kapcsolatos döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel. Az ingatlanok értékesítésével az Önkormányzat költségvetési bevételhez jut.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a döntését meghozni szíveskedjen.

HATÁROZATI JAVASLAT

...../2013. (.....) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy az ingatlan-nyilvántartásban a **35550/0/A/2** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Horváth Mihály tér 2. I. emelet 1. szám** alatti, **44 m²** alapterületű lakás **vételárát** az elkészült forgalmi értékbecslés, valamint a 33/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet 19. § (1) – komfortos lakás esetére vonatkozó – bekezdése alapján **a forgalmi érték 50 %-ában**, azaz **4.450.000,- 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. augusztus 5.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft.

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

...../2013. (.....) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy az ingatlan-nyilvántartásban a **35092/0/A/19** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., Homok u. 3. 1. em. 18. szám** alatti, **27 m²** alapterületű lakás **vételárát** az elkészült forgalmi értékbecslés, valamint a 33/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet 19. § (1) – komfortos lakás esetére vonatkozó – bekezdése alapján **a forgalmi érték 50 %-ában**, azaz **2.250.000,- 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. augusztus 5.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft.

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

...../2013. (.....) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy az ingatlan-nyilvántartásban a **34616/0/A/46** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a **Budapest VIII., II. János Pál pápa tér 22. 2. em. 47.** szám alatti, **31 m²** alapterületű lakás **vételárát** az elkészült forgalmi értékbecslés, valamint a 33/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet 19. § (1) – komfort nélküli lakás esetére vonatkozó – bekezdése alapján **a forgalmi érték 25 %-ában**, azaz **935.000,- 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

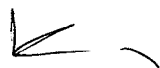
Határidő: 2013. augusztus 5.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft.

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2013. július 18.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: DRAVETZ RÉKA REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

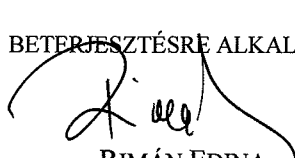


DR. MÉSZÁR ÉRIKA

ALJEGYZŐ

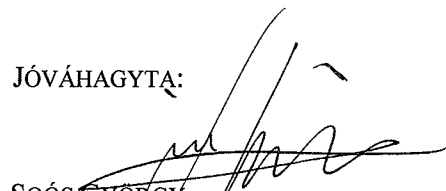
2013 JÚL 23.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:



RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:



SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE



1. számú melléklet

Horváth Mihály tér 2. 1. em. 1.

Az ingatlan adatai					
Bérlő neve, vételi kérelem benyújtásának dátuma:	Hrsz:	m ²	Komfortfokozat Nyilvántart.szer	Szoba-szám:	Műszaki állapot leírása:
Szili István 2013. június 12.	35550/0/A/2	44	Komfortos	1	értékbecslés szerint
Értékbecslésben meghatározott adatok					
Bérlő javára figyelembe vett értéknövelő beruházás összege	Az értékbecslő által megállapított beköltözhető forgalmi érték:		Fajlagos m ² ár:	Értékbecslés készítője, és dátuma:	
-	8.900.000,- Ft		201.263,- Ft	Urbs Ingatlan Kft. 2013. július 1.	
Egyéb adatok					
Vételár (forgalmi érték 50 %-ában):	Önkormányzati albetétek száma	Önkormányzati tulajdoni hányad	Eladást kizáró feltétel fennáll-e:	Elidegenítés kezdeményezése	Bérlési jogviszony kezdete és jogcíme :
4.450.000,- Ft	6(24)	26,60 %	IGEN/ <u>NEM</u>	önkormányzat által/ <u>bérlő által</u>	2004. január 26. lakáscsere
Bérlési díj Ft/ hó + Áfa:	Bérlési díj mértéke:		Közös költség:	Fizetési morál:	
14.198,- Ft	szociális		8.280,- Ft	megfelelő	

Homok u. 3. 1. em. 18.

Bérlő neve, vételi kérelem benyújtásának dátuma:	Hrsz:	m²	Komfortfokozat Nyilvántart.szer	Szoba-szám:	Műszaki állapot leírása:
Szirmai Mihály Zoltánné 2013. június 03.	35092/0/A/19	27	Komfortos	1	értékbecslés szerint
Értékbecslésben meghatározott adatok					
Bérlő javára figyelembe vett értéknövelő beruházás összege	Az értékbecslő által megállapított beköltözhető forgalmi érték:		Fajlagos m² ár:	Értékbecslés készítője, és dátuma:	
-	4.500.000,- Ft		166.639,- Ft	URBS Ingatlan Kft 2013.06.24.	
Egyéb adatok					
Vételár (forgalmi érték 50 %-ában):	Önkormányzati albetétek száma	Önkormányzati tulajdoni hányad	Eladást kizáró feltétel fennáll-e:	Elidegenítés kezdeményezése	Bérlési jogviszony kezdete és jogcíme :
2.250.000,- Ft	12(20)	62,13 %	IGEN/ <u>NEM</u>	önkormányzat által/ bérlő által	2011. november 2. kizárólagos bérlési szerződés
Bérlési díj Ft/hó + Áfa:	Bérlési díj mértéke:	Közös költség:		Fizetési morál:	
2.987,- Ft	költségelvű	24.800,- Ft		megfelelő	

II. János Pál pápa tér 22. 2. em. 47.

Az ingatlan adatai					
Bérlő neve, vételi kérelem benyújtásának dátuma:	Hrsz:	m ²	Komfortfokozat Nyilvántart.szer	Szoba-szám:	Műszaki állapot leírása:
Molnár Ibolya és Dobos Viktória 2013. május 24.	34616/0/A/46	31	Komfort nélküli	1	értékbecslés szerint
Értékbecslésben meghatározott adatok					
Bérlő javára figyelembe vett értéknövelő beruházás összege	Az értékbecslő által megállapított bekölthető forgalmi érték:		Fajlagos m ² ár:	Értékbecslés készítője, és dátuma:	
-	3.740.000,- Ft		120.500,- Ft	Euro-Immo Expert Kft. 2013. június 19.	
Egyéb adatok					
Vételár (forgalmi érték 25 %-ában):	Önkormányzati albetétek száma	Önkormányzati tulajdoni hányad	Eladást kizáró feltétel fennáll-e:	Elidegenítés kezdeményezése	Bérlési jogviszony kezdete és jogcíme :
935.000,- Ft	8(69)	15 %	IGEN/ <u>NEM</u>	önkormányzat által/ <u>bérlő által</u>	1999. június 30. bérlőtársi viszony kialakítása
Bérlési díj Ft/hó + Áfa:	Bérlési díj mértéke:	Közös költség:		Fizetési morál:	
4.073,- Ft	költségelvű	11.610,- Ft		megfelelő	