

ELŐTERJESZTÉS

7. NAPIREND

Nagycenk, Széchenyi tér 3. sz. alatti ingatlanra érkezett vételi ajánlatok elbírálása

Tisztelt Képviselő-testület!

2014. április hónapban több évnyi tárgyalás után megállapodás született a Nagycenk, Széchenyi tér 3. sz. alatti ingatlan („volt rendőrlakások”) önkormányzatunk általi megszerzésére. A képviselő-testület 3 értékbecslőt bízott meg azzal, hogy az ingatlan értékbecslését elkészítse. Az értékbecslések 19,5-21,2 millió FT közötti összeget határoztak meg a teljes ingatlan értékének. Mivel az ingatlan fizikálisan lehetővé teszi a társasházzá alakítást, és a korábbi években már az önkormányzat is gondolkodott ilyen irányú átalakításban, így 2 értékbecslés is javasolt lakásonkénti vételárat.

Az Ingatlancentrum Kft általi értékbecslés a 27 m² nagyságú iroda árát 1,8 millió FT-ban, a 80 m² nagyságú lakás árát 8,8 millió Ft-ban, míg a 102 m² nagyságú lakás vételárát 9,69 millió Ft-ban határozta meg.

A D és K Ingatlanforgalmazó Kft ugyanezen helyiségeket, lakásokat a következőképpen határozta meg:

27 m² nagyságú ingatlan ára: 1,9 millió Ft

80 m² nagyságú ingatlan ára : 9 millió Ft

102 m² nagyságú ingatlan ára: 9,6 millió Ft

Látható, hogy a két értékbecslés közel azonos összegben határozta meg a lakások vételárát.

Az önkormányzat az elmúlt évben 2 alkalommal hirdette meg licit útján a teljes ingatlant eladásra. A licitek sikertelenek voltak, arra nem volt jelentkező. A képviselő-testület döntést hozott arról, hogy ingatlanforgalmazó cég útján próbálja az ingatlant értékesíteni, melynek tiszta értékét (ingatlanforgalmazói jutalék levonása után) 20 millió FT- összegben határozta meg.

2 forgalmazó lett megbízva, a Lakáskulcs Kft, valamint a Ratatics Éva ügyvédi iroda, Klausz Tamás értékbecslő közreműködésével az ingatlan értékesítésével. Az első cég nem tudott vevőjelölteket hozni az ingatlan megvásárlására, míg Klausz Tamás sok esetben mutatta meg az önkormányzat közreműködésével az ingatlant érdeklődőknek, míg az egyik ügyfél a lakás jobb oldali (80 m²-es és a 27 m²-es ingatlanrészek) részére vételi ajánlatot nyújtott be. (1. számú melléklet). A vételi ajánlatot Felfalusi Éva magyar/román kettős állampolgár nyújtotta be, aki a vételi ajánlatot Izraelből küldte el, és eredeti példányát postai úton is feladta. Az ajánlat 12,5 millió Ft összegről szól, foglaló és készpénz fizetéssel.

A 2. számú melléklet szerinti vételi ajánlatot Molnár Balázs soproni lakos nyújtotta be, szintén az ingatlan jobb oldali részére (27 + 80 m² területre), de telefonos érdeklődésünkre módosította a vételi ajánlatát úgy, hogy a 80 m² nagyságú lakás esetében önállóan is fenntartja a 9 millió Ft összegű vételárat. Az ingatlan vételárát készpénzből és banki hitelből kívánja kiegyenlíteni.

Tisztelt Képviselő- testület !

Javasolom az ingatlan értékesítését az 1. számú melléklet szerinti vételi ajánlatot benyújtónak (Felfalusi Éva született: Románia, Marosvásárhely, 1958.12.21. anyja neve: Csató Piroska) , mely ajánlat mind összegben, mind a vételár kifizetésében kedvezőbb, mint a 2. számú melléklet szerinti ajánlatot . Az adásvételi szerződést megkötni csak akkor lehetséges, ha az önkormányzat a társasházzá nyilvánítást elvégzi, és azt az ingatlan-nyilvántartáson átvezetteti. A társasházzá nyilvánításnak jogi és műszaki dokumentációit kell elkészíttetni, melynek költsége előzetes érdeklődés alapján 200-300 ezer Ft közötti összeg. A vételárból tudja az önkormányzat kifizetni az ingatlanforgalmazót, Klausz Tamást, melynek díja az érvényben lévő szerződés alapján a vételár 2,8 %-a + Áfa összeg. A fenti összegek levonása után az önkormányzat gazdálkodni tud közel 12 millió Ft összeggel, mely összeg meghaladja az értékbecslésben szereplő lakás, iroda együttes árát.

Javasolom az ingatlan lakásának, irodájának eladását a hozzá tartozó udvarrészszel együtt Felfalusi Éva részére.

...../2015.(....) önkormányzati határozat

Nagyecenk Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete értékesíteni kívánja a Nagyecenk, Széchenyi tér 3. sz. alatti ingatlan jobb oldalán elhelyezkedő lakrészeket (80 m2 nagyságú lakás, 27 m2 nagyságú iroda) , valamint az ingatlan 1/2 részének megfelelő udvarrészt a hozzá tartozó garázzsal, tárolóval együtt Felfalusi Éva román/magyar állampolgár részére.

A vevő adatai: Felfalusi Éva (szül. Románia, Marosvásárhely, 1958.12.21. anyja neve: Csató Piroska , útlevél száma: BE2490925, lakcímet igazoló hatósági igazolványszám: 264032 XL , szigszám: Románia HR 369221

A vételár: 12,5 millió Ft.

Nagyecenk Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete vállalja az ingatlan társasházzá nyilvánításának költségeit (jogi-és műszaki dokumentáció készíttetése) és annak ingatlan-nyilvántartásban való átvezettetését.

A vevő köteles a képviselő-testületi határozat átvételét követő 10 napon belül előszerződést kötni az önkormányzattal, melynek költségét a vevő viseli. Az előszerződésben a vételár 10 %-ának megfelelő foglalót kell a vevőnek az eladó részére megfizetni. A vételár fennmaradó részét a társasházzá nyilvánítást követő 15 napon belül kell a vevőnek készpénzben kifizetni, az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg.

A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a döntésről az ajánlatot tevőket értesítse.

Felelős: Csorba János polgármester

Határidő: azonnal

Nagyecenk, 2015. március 19.

Csorba János
polgármester