

Tisztelt Képviselő-testület!

Gál Péter és Gál Péterné felülvizsgálati kérelmet nyújtott be az Önkormányzatunkhoz a Budapest, XI. kerület Somlói út 7. B. épület fszt. 5. szám alatti önkormányzati tulajdonban lévő lakás értékesítése tárgyában meghozott 364/GB/2020. (IX. 23.) határozatban megjelölt vételárral kapcsolatban.

A bizottsági határozatban a Buda-Hold Kft. által elkészített legutóbbi értékbecslés figyelembevételével az ingatlan vételára 17.400.000.-Ft-ban került megállapításra.

Előzmény:

A Budapest, XI. kerület 5368/1/B/2 helyrajzi szám alatt felvett, Budapest, XI. kerület Somlói út 7. B. épület fszt. 5. szám alatti lakásingatlant a Gazdasági Bizottság a 401/GB/2019. (VII. 10.) határozatával Gál Péter és Gál Péterné Budapest, XI. kerület Somlói út 7. B. épület fszt. 4. szám alatti tulajdonosok részére elidegenítésre kijelölte. A vételár az elkészült értékbecslés alapján 15.000.000.-Ft-ban került meghatározásra.

Az eladási ajánlat átvételére a tértivevény tanúsága szerint 2019. július 30-án került sor. Az eladási ajánlat átvételét követően, 2019. augusztus 21-én a házaspár kérelmet nyújtott be, melyben az ajánlat elfogadására vonatkozó határidő meghosszabbítását fogalmazták meg. Indokként arra hivatkoztak, hogy a területre folyamatban van egy építési szabályzat készítése, emiatt változtatási tilalmat rendeltek el, melynek értelmében csak állagmegóvást lehet végezni.

Nevezettek ez ügyben levélben keresték meg a Főépítész urat, és a válaszevélben leírtak ismeretében fogják meghozni döntésüket az eladási ajánlat elfogadásáról.

Az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 20/2015. (IV. 29.) XI.ÖK rendelet 17. § (5) bekezdése kimondja, hogy *„Az eladási ajánlat érvényessége, az ajánlati kötöttség az eladási ajánlat kézbesítését követő naptól számított 30. napig tart. A jogosult írásbeli kérelmére a Gazdasági Bizottság a határidőt meghosszabbíthatja.”*

A Gazdasági Bizottság a 493/GB/2019. (IX. 18.) határozatban a 401/GB/2019. (VII. 10.) számú határozatban foglaltakat változatlanul fenntartotta, és egyben az eladási ajánlat 2019. augusztus 30-ai elfogadásának határidejét 2019. október 31-ig meghosszabbította.

A bizottsági döntésről szóló értesítést követően a tulajdonostársak ismét levélben fordultak az Önkormányzathoz, melyben hivatkoztak a főépítész úr XVIII-286-2/2019 iktatószámú 2019. szeptember 3-ai levélben leírtakra, miszerint: *„A meglévő épület építési helyen kívül esik, így azon csak állagmegóvási, jókarbantartási munka végezhető. Az épület alapokig történő visszabontása esetén a szerzett jog elvész, tehát nem építhető vissza.”*

A vevők írásban megerősítették, hogy elfogadják a 401/GB/2019. (VII. 10.) határozatban megjelölt 15.000.000.-Ft vételárat.

A Gazdasági Bizottság 2020. szeptember 23-án megtartott ülésén a vevők kérelmét megtárgyalta és a 2020. április 28-án elkészített értébecslés figyelembevételével a vételár 17.400.000.-Ft-ban került meghatározásra.

A házaspár felülvizsgálati kérelmüket az alábbiakkal támasztják alá:

- *az ingatlanpiaci árak jelentősen estek,*
- *az ingatlan állapota az utolsó becslés óta csak romlott, az állagmegóvás is egyre sürgetőbb,*
- *az értébecslő nem vette figyelembe a változtatási tilalmat, amely drasztikusan csökkenti az ingatlan hasznosíthatóságát,*
- *a Főépítési Igazgatóság által jelzett elméleti lehetőség épületbővítésre a lakás elhelyezkedése miatt rendkívül korlátozott, mindössze néhány négyzetméter (a telek belső része irányába épületbővítési munkákat végezhet),*
- *a néhány négyzetméternyi bővítéshez is szükséges a társasház hozzájárulása.*

Nevezettek indokaik figyelembevételével kérelmezik a vételár mérséklését.

Az ingatlan értébecslés hat hónapig érvényes, ezért a legutóbbi 2020. április 28-án elkészített szakvélemény felülvizsgálatát kértük a Buda-Hold Kft.-től. A Buda-Hold Kft. a felülvizsgálatot elvégezte, és tekintettel a Covid 19. vírus okozta járványhelyzet negatív hatására, mely kihat az ingatlanpiacra is, 10%-kal csökkentette a lakásingatlan vételárát, azaz 15.660.000.-Ft-ban került megállapításra az ingatlan felépítményének értéke és az ingatlanhoz tartozó telekhányad értéke.

Budapest, 2020. november 17.

Tisztelettel:

dr. László Imre
polgármester megbízásából

Soltész Erika
Igazgató