

ELŐTERJESZTÉS

önkormányzati tulajdonú ingatlanok értékesítéséről, illetve ingatlanvásárlásról

1. Kaposvár, Fő u. 48. szám alatti, 590/A/8 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú lakás

Kaposvár Megyei Jogú Város Közgyűlése az 58/2023. (IV.27.) önkormányzati határozattal döntött a Kaposvár, Fő u. 48. szám alatti, 590/A/8 hrsz-ú, 66 m² alapterületű, lakás megnevezésű ingatlan bérlakás állományból történő kivonásáról és minimum 12.100.000,-Ft vételáron történő értékesítéséről a lakóingatlan műszaki állapotára tekintettel.

Az ingatlanra készült forgalmi értékbecslés jelen előterjesztés 1. számú mellékletét képezi.

Az ingatlan értékesítésére kiírt legutóbbi pályázati kiírásra két érvényes pályázat is érkezett. A szakértői munkacsoport javaslatának elfogadásával, a 3815/2024.(09.23.) polgármesteri határozat alapján licitárgyalás kitűzésére került sor.

A licitárgyalást a B&B Manwork Kft. (7400 Kaposvár, Szántó u. 5.) szám alatti pályázó nyerte, a licitárgyaláson megajánlott 14.400.000,-Ft összeggel. Az ingatlant felújítást követően lakás vagy iroda funkcióra kívánják hasznosítani.

Javasolom a Kaposvár, Fő u. 48. szám alatti, 590/A/8 hrsz-ú, „lakás” megnevezésű ingatlan értékesítését a B&B Manwork Kft. részére 14.400.000,-Ft vételáron az alábbi feltételekkel:

- a vételárat Áfa fizetési kötelezettség nem terheli;
- a vételárat egyösszegben, legkésőbb a szerződés aláírásával egyidejűleg kell megfizetni;
- az ingatlant az önkormányzat a jelenlegi, megtekintett műszaki állapotban értékesíti;
- az értékbecslés 40.000,-Ft+Áfa díja a vevőt terheli;
- az adásvételi szerződés elkészítése, a tulajdonjogváltozás ingatlan-nyilvántartáson történő átvezettetése a vevő költsége és kötelezettsége.

2. Kaposvár, Irányi D. u. 15. szám alatti önkormányzati ingatlanok

A 77/2022. (XII.21.) polgármesteri határozat alapján együttesen 9 millió forint minimum vételáron értékesítésre meghirdetésre került a Kaposvár, Irányi D. u. 15. szám alatti társasházban található 4 db önkormányzati albetét, melyek a társasházi tulajdon 12,4 %-ának felelnek meg. Az utcafronti, kaposvári 32/A/1 hrsz-ú, 24,25 m² alapterületű iroda megnevezésű ingatlant üzlethelyiségként (51.390,-Ft+Áfa/hó), a 2 db (32/C/1 hrsz-ú, 11,52 m² és 32/C/2 hrsz-ú, 13,45 m²) rossz műszaki állapotú garázst tárolóként (6.588,-Ft+Áfa/hó és 6.856,-Ft+Áfa/hó) hasznosított, míg a 4. albetét, a 0,9 m² alapterületű illemhelyiség fizikailag nem létezik.

Az épület tetőszerkezete balesetveszélyes és a homlokzat is felújításra szorul, ugyanakkor a többségi tulajdonossal évek óta nem sikerül megállapodásra jutni. A többségi tulajdonos részéről korábban tetőtérbeépítési tervek voltak, abban viszont az Önkormányzat nem tudott – az Önkormányzatot terhelő jogszabályi kötelezettségek miatt – rugalmas partner lenni.

Az ingatlanok együttes értékesítésre kerültek meghirdetésre 9.000.000,-Ft minimum vételáron.

Értékbecslés szerint az ingatlanok mindösszesen 7.478.000,-Ft összegű forgalmi értéket képviselnek. Az ingatlanokra készült forgalmi értékbecslés jelen előterjesztés 2. számú mellékletét képezi.

Az ingatlanegyüttesre 10.000.001,-Ft összegű vételárjában érkezett a B&B Manwork Kft-től. A Társaság felújítást követően bérlet útján kívánja hasznosítani az ingatlanokat, illetve a tulajdonostársakkal együttműködve a társasház felújítását, fejlesztését kívánják előmozdítani.

Javasolom a Kaposvár, Irányi D. u. 15. szám alatti társasházban levő 4 db önkormányzati tulajdonú ingatlan együttes értékesítését a B&B Manwork Kft. részére 10.000.001,-Ft vételáron:

- a vételárat Áfa fizetési kötelezettség nem terheli;
- a vételárat egyösszegben, legkésőbb a szerződés aláírásával egyidejűleg kell megfizetni;
- az ingatlanokat az önkormányzat a jelenlegi, megtekintett műszaki állapotban értékesíti;
- az értékbecslés 50.000,-Ft+Áfa díja a vevőt terheli;
- az adásvételi szerződés elkészítése, a tulajdonjogváltozás ingatlan-nyilvántartáson történő átvezettetése a vevő költsége és kötelezettsége.

3. Kaposvár, Zrínyi u. 15. szám alatti, 7146/A/2 hrsz-ú magántulajdonú ingatlan

Több éve folytatunk tárgyalásokat Hergovics Ildikó kaposvári lakossal, aki értékesíteni kívánja a két kiskorú gyermeke tulajdonát képező, Kaposvár, Zrínyi u. 15. szám alatti, utcafronti , 64,58 m² alapterületű lakóingatlanukat. A lakásban a kérelmező mellett férje és két kiskorú gyermeke él.

A Donner rehabilitációs program szempontjából központi helyen levő társasházi ingatlanban 4 albetét található, melyből kettő ingatlan képezi Önkormányzatunk tulajdonát. A másik magántulajdon az udvarban hátul található, elszeparáltan az utcafronti épületegyüttestől, mely lakásra Önkormányzatunk javára elővásárlási jog már bejegyzésre került.

A teljes társasházi épület műszaki állapota leromlott, a falak erősen vizesednek, az utcafronti épületegyüttes tetőszerkezete rossz állapotú, mely mára balesetveszélyessé vált és amelynek kapcsán már azonnali beavatkozásra lenne szükség.

Gazdasági szempontból az utcafronti épületegyüttes bontása lenne indokolt a tetőfelújítás helyett, mely beruházással csak egy vizes, nem hasznosítható épületegyüttes kerülne konzerválásra. Amennyiben azonban nem sikerül most megállapodni a magántulajdonú ingatlan tulajdonosaival, akkor Önkormányzatunk köteles lesz a tetőfelújítási munkákat támogatni és annak kapcsán jelentős költségeket felvállalni, melynek költsége - a szükséges héjazatcsere miatt - nagyságrendileg 20 millió forint körül lenne várható.

Az ingatlanra készült forgalmi értékbecslés alapján a lakás aktuális forgalmi értéke 13 millió forint. A család 25 millió forint feletti vételár javaslattal indult, melyet 17 millió forintra sikerült lealkudni, ennél alacsonyabb vételárjainkat azonban határozottan elutasították.

Az ingatlanra készült forgalmi értékbecslés jelen előterjesztés 3. számú mellékletét képezi.

Az ingatlan megvásárlásával Önkormányzatunk tulajdoni hányada a társasházban 75,5%-ra emelkedne, és már csak egy magántulajdonú ingatlan maradna, melyre elővásárlási joggal rendelkezünk.

Javasolom, hogy az összes körülmény figyelembevételével, a gazdaságilag támogathatóbb, és a városrész fejlődésének elősegítése érdekében előremutató (nem a jelenlegi vizes, rossz műszaki állapotú épületek konzerválása) megoldás támogatását, a kaposvári 7146/A/2 hrsz-ú, 64, 58 m² alapterületű, „lakás” megnevezésű ingatlan megvásárlását –tehermentesen, kiürített állapotban – 17.000.000,-Ft vételárért.

Kaposvár, 2024. október 28.

Szita Károly
polgármester

HATÁROZATI JAVASLATOK:

1. Kaposvár Megyei Jogú Város Közgyűlésének Pénzügyi és Vagyongazdálkodási Bizottsága úgy határozott, hogy Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzata értékesíti a Kaposvár, Fő u. 48. szám alatti, 590/A/8 hrsz-ú, „lakás” megnevezésű ingatlant a B&B Manwork Kft. részére 14.400.000,-Ft vételáron az alábbi feltételekkel:

- a vételárat Áfa fizetési kötelezettség nem terheli;
- a vételárat egyösszegben, legkésőbb a szerződés aláírásával egyidejűleg kell megfizetni;
- az ingatlant az önkormányzat a jelenlegi, megtekintett műszaki állapotban értékesíti;
- az értékbecslés 40.000,-Ft+Áfa díja a vevőt terheli;
- az adásvételi szerződés elkészítése, a tulajdonjogváltozás ingatlan-nyilvántartáson történő átvezettetése a vevő költsége és kötelezettsége.

Felelős: Szita Károly polgármester
Közreműködik: Balogh Beáta gazdasági igazgató
Határidő: 2024. december 31.

2. Kaposvár Megyei Jogú Város Közgyűlésének Pénzügyi és Vagyongazdálkodási Bizottsága úgy határozott, hogy Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzata értékesíti a Kaposvár, Irányi D. u. 15. szám alatti társasházban levő kaposvári 32/A/1 hrsz-ú, 24,25 m² alapterületű „iroda” megnevezésű, a kaposvári 32/C/1 hrsz-ú, 11,52 m² alapterületű, „garázs” megnevezésű, a kaposvári 32/C/2 hrsz-ú, 13,45 m² nagyságú, „garázs” megnevezésű, valamint a kaposvári 32/A/3 hrsz-ú, 0,9 m² alapterületű, „illemhelyiség” megnevezésű önkormányzati tulajdonú ingatlanokat együttesen a B&B Manwork Kft. részére mindösszesen 10.000.001,-Ft vételáron az alábbi feltételekkel:

- a vételárat Áfa fizetési kötelezettség nem terheli;
- a vételárat egyösszegben, legkésőbb a szerződés aláírásával egyidejűleg kell megfizetni;
- az ingatlanokat az önkormányzat a jelenlegi, megtekintett műszaki állapotban értékesíti;
- az értékbecslés 50.000,-Ft+Áfa díja a vevőt terheli;
- az adásvételi szerződés elkészítése, a tulajdonjogváltozás ingatlan-nyilvántartáson történő átvezettetése a vevő költsége és kötelezettsége.

Felelős: Szita Károly polgármester
Közreműködik: Balogh Beáta gazdasági igazgató
Határidő: 2024. december 31.

3. Kaposvár Megyei Jogú Város Közgyűlésének Pénzügyi és Vagyongazdálkodási Bizottsága úgy határozott, hogy Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzata megvásárolja a kaposvári 7146/A/2 hrsz-ú, 64,58 m² alapterületű, „lakás” megnevezésű ingatlant –tehermentesen, kiürített állapotban – 17.000.000,-Ft vételárért.

Felelős: Szita Károly polgármester
Közreműködik: Balogh Beáta gazdasági igazgató
Határidő: 2024. december 31.