

TÁJÉKOZTATÓ

a StartOtthon Kft. által adott lakásértékesítési ajánlatról

Markó József polgármester a 2011. januári Képviselő-testületi ülésen röviden tájékoztatta a T. testületet a StartOtthon Kft. ajánlatáról, egyidejűleg jelezte, hogy az ajánlat részleteiről, valamint a döntéshez szükséges további információkról a testület írásbeli tájékoztatást kap.

Jelen anyaggal ennek az ígéretnek teszünk eleget.

Vattay Péter a StartOtthon Kft. ügyvezetője 2010. elején, majd 2011. januárjában ismételten megkereste az önkormányzatot azzal az ajánlattal, hogy az önkormányzat részére nyomott áron, jó minőségű, új építésű 17 db. lakást felajánl értékesítésre.

Az egy épülettömbben lévő lakások eltérő méretűek. Így van köztük 1 + fél szobás (44,60 m²), 1 + 2 fél szobás (60,76 m²), 2 szobás (49,93 m²), 2 + fél szobás ((57,74 m²) és 3 szobás (62,50 m²). A felajánlott lakások listája és vételára az 1. sz. mellékletben található.

A vállalkozó az ugyanabban az épülettömbben lévő üzletnek kialakított helyiségeket is felajánlotta értékesítésre, azonban az ajánlatnak ez a része az Önkormányzat számára nyilván nem érdekes.

A vételre felajánlott lakások egyaránt alkalmasak szociális, illetve piaci alapon működtetendő bérlakásként történő hasznosításra.

A 17 db lakás megvásárlása esetén különböző - a bérbeadás tekintetében több célcsoport is szóba jöhet. Így segíteni lehet

- a.) az adósságválság miatt nehéz helyzetbe került, de még bérleti díjat fizetni képes családokon,
- b.) idős, egyedülálló, nyugdíjasokon, akik számára az összkomfortos lakásban a napi életvitel könnyebbé válik. Ez utóbbi célcsoport esetén szóba jöhet egy olyan megoldás is, hogy az egyedülálló nyugdíjas ingatlanulajdonossal olyan megállapodás születik, hogy a gyengébb életkörülményeket biztosító ingatlannak az önkormányzat részére történő átadása fejében rendkívül kedvező, jelképes bérleti díjért biztosít az önkormányzat életfogytig tartó bérleti jogot.

Fentiekén túl természetesen adódik a normál, piaci áru bérbeadás.

A felajánlott ingatlan megvételéhez lehetőség van kedvezményes hitel felvételére. A hitel visszafizetésének forrásául szolgálhat a bérbe adott ingatlanok bérleti díja, a leadott lakások értékesítéséből befolyó bevétel, illetve az önkormányzat e célra biztosított pénzeszköze.

A vállalkozó mellékelte az árlistát is, melyhez a következőket írta:

"Összesítve, ha csak a lakásokat nézzük, akkor az átlagárak a következőképpen alakulnak.

1. Egy-egy lakás ára, (benne a tároló helyisége, a gk. beálló, és a nagyméretű terasz ára) osztva a lakás nettó m²-rel = 231.724,-Ft/m²

2. Egy-egy lakás ára, (benne a tároló helyisége, a gk. beálló, és a nagyméretű terasz ára) osztva a lakás nettó m² és a terasz m² 50%-nak összegével = 208.786,-Ft/m².

Ez utóbbi 208.786,-Ft/m²hoz tartozó számolási mód adja a piacon elterjedt, használatos mutatószámot. Az árakat szeretnénk Önökkel még egyeztetni, mert mint elmondtam ez az ár nekünk már kb. 30 millió Ft-tal a veszteségzónában van. "

Ha ez az állítás igaz, akkor a város áron alul juthat egy jelen piaci körülmények között nem forgalomképes, de több célra is hasznosítható korszerű ingatlanvagyonhoz.

Az ingatlan megvásárlásához a „Sikeres Magyarországért” Bérletlakás Hitelprogram keretében kedvezményes hitel vehető fel. A hitelprogram feltételei a 2. sz. mellékletben, illetve a

www.mfb.hu/tevekenyseg/hitelprogramok/onkormanyzati_infrastrukturafejlesztési_programok/berlakas címen érhető el.

A 3. sz. mellékletben a számítás különböző számú, eltérő összegű bérleti díjjal számított bevételt, valamint a díjbevétel és egy feltételezett 1,25M forint / havi törlesztőrészlet különbségét mutatja. A számításból jó látszik, hogy a feltételezett törlesztőrészt a bérleti díjbevétel csak igen magas piaci bérleti díj és 100%-os bérbeadás mellett termeli ki.

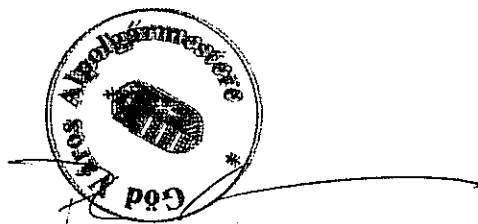
Fentiekből egyértelműen következik, hogy az ingatlan csak bérleti díjbevételből nem vásárolható meg. Így az Önkormányzat számára az alábbi döntési lehetőségek adódnak:

- a. az ingatlan megvétele mellett dönt úgy, hogy tisztában van azzal, hogy a bérleti úton történő hasznosítás esetén az ingatlan megvásárlását szolgáló törlesztőrészletek valamilyen hányadát folyamatosan saját egyéb forrásból kell biztosítani,
- b. az ingatlan megvétele mellett dönt úgy, hogy a lakások egy részét folyamatosan idős, egyedülálló, nyugdíjasok számára adja ki, és az általuk leadott ingatlanok értékesítéséből befolyó vételárat fordítja hiteltörlesztésre,
- c. Nem vásárolja meg a felajánlott 17 lakást.

Mellékletek:

1. sz. melléklet: A felajánlott lakások listája és vételára
2. sz. melléklet: „Sikeres Magyarországért” Bérletlakás Hitelprogram feltételei
3. sz. melléklet: Számítás, mely mutatja a különböző számú, eltérő összegű bérleti díjjal számított bevételt, valamint a díjbevétel és egy feltételezett 1,25M forint / havi törlesztőrészlet különbségét.

Göd, 2011. február 8.



dr. Pintér György
alpolgármester

1. sz. melléklet

STARTOTTHON

Lakások árlistája										*	**
Sorszám	Lakás m2	Szoba	Terasz, k	Ker m2	Gk beálló	Tároló	Össz m2	Végsoár	F/m2 Lakás	F/m2 Össz	
1.	fsz.	49,93	2	9,60	35,4	20	1	58,27	14 200 000	284 398	243 693
2.	fsz.	53,11	2+fél	12,50	99,45	27	2	69,31	14 800 000	278 667	213 549
5	fsz.	60,76	2+fél	12,00	113,4	36	5	78,10	15 400 000	253 456	197 183
7	fsz.	41,52	2	10,00	30,26	40	7	49,55	12 900 000	310 694	260 364
11	fsz.	60,76	2+fél	12,00	113,4	44	11	78,10	15 400 000	253 456	197 183
15	fsz.	49,93	2	9,60	35,4	4	15	58,27	14 200 000	284 398	243 693
17	l.em.	47,19	1+2Xfél	12,00		26	17	53,19	13 600 000	288 197	255 687
18	l.em.	53,93	1+2Xfél	10,20		49	18	59,03	14 600 000	270 721	247 332
19	l.em.	48,07	1+2Xfél	14,85		37	19	55,50	13 800 000	287 081	248 671
21	l.em.	57,74	2+fél	22,77		51	21	69,13	14 900 000	258 053	215 552
29	l.em.	49,55	2	12,60		32	29	55,85	13 900 000	280 525	248 881
31	l.em.	54,55	1+2Xfél	10,26		25	31	59,68	14 500 000	265 811	242 962
33	l.em.	44,60	1+fél	13,32		7	33	51,26	13 200 000	295 964	257 511
34	l.em.	62,50	3	25,74		9	34	75,37	15 800 000	252 800	209 632
35	l.em.	57,30	2+fél	22,54		50	35	68,57	14 800 000	258 290	215 838
41	l.em.	54,13	2+fél	9,99		6	41	59,13	14 500 000	267 874	245 243
42	l.em.	52,07	1+2Xfél	12,15		8	42	58,15	14 300 000	274 630	245 937
OSSZ		897,64		232,12	427,31			1056,43	244 800 000	272 715	231 724
Lakásfajlagos ára:										231 724	208 786 F/m2

Jelmagyarázat: * Lakás ára + terasz ára + gk. beálló ára + kert rész ára a lakás nettó m2-re vetítve
 ** ugyanezek ára a lakás nettó m2 + terasz m2 felére vetítve (Ez a szokásos számolás)

„Sikeres Magyarországért” Bérletlakás Hitelprogram

Ha önkormányzata bérletlakások, nyugdíjasházak, idősek otthona építését, felújítását tervezi, a Bérletlakás Hitelprogram kedvezményes kamatozású finanszírozási forráslehetőséget biztosít számára.

A hitelprogram célja

A bérletlakásállomány arányának növelése, a fiatalok, az alacsony jövedelműek és a nagycsaládosok bérletlakáshoz – ezáltal önálló lakáshoz – jutásának támogatása, az időskorúak, nyugdíjasok élethelyzetének javítása, valamint a szociálisan hátrányos helyzetű, vagy a lakásterheiket nehezen fizetni tudó, de lakástulajdonnal rendelkező családok lakhatási helyzetének javítása.

Kiknek ajánljuk?

- helyi önkormányzatoknak
- önkormányzati társulásoknak
- többcélú kistérségi társulásoknak

A hitel felhasználása és összege

1. Tartósan önkormányzati tulajdonban maradó, valamint a szociális célú bérletlakásállomány építésére	lakásonként legfeljebb 15 M Ft
2. Fiatalok, nagycsaládosok részére bérletlakások építésére	lakásonként legfeljebb 18 M Ft
3. A versenyképességet erősítő, foglalkoztatási célú, tartós önkormányzati tulajdonú bérletlakásállomány építésére	lakásonként legfeljebb 20 M Ft
4. Új és használt lakások megvásárlására, abban az esetben, ha az önkormányzat vállalja, hogy a lakást bérletlakásként hasznosítja	lakásonként legfeljebb 15 M Ft
5. Nyugdíjasház, idősek otthona, lakóotthon, lakásotthon építésére és felújítására	férőhelyenként legfeljebb 6 M Ft
6. Az önkormányzati tulajdonú bérletlakások felújítására	lakásonként legfeljebb 5 M Ft
7. A nem lakás célú épületállomány bérletlakás célú átalakítására	lakásonként legfeljebb 10 M Ft
8. A települési önkormányzat elővásárlási joga alapján történő lakásvásárlásra, abban az esetben, ha az önkormányzat vállalja, hogy a lakást a korábbi tulajdonosnak bérbe adja	lakásonként legfeljebb 20 millió forint
9. Használt lakás megvásárlására, abban az esetben, ha az önkormányzat vállalja, hogy a lakást az eladónak bérbe adja	lakásonként legfeljebb 20 millió forint

A Hitelprogram keretében megkezdett beruházás is finanszírozható a hitelkérelem benyújtását megelőző 6 hónapban keletkezett számlák alapján.

A hitel feltételei

Saját erő

A saját erő a beruházás – a hitelfelvevő áfa visszaigénylési jogosultságának megfelelően nettó vagy bruttó módon számított – bekerülési értékének legalább 10%-a, a 2000 főnél kisebb településen minimum 5%-a. A 8. és a 9. hitelcél esetében a hitelhez saját erő nem szükséges. A saját erőbe az állami vagy

	közösségi forrásból kapott támogatás is beszámítható.
Kamat	3 havi EURIBOR + legfeljebb 2,5%, használt lakás megvásárlása és bérletként történő hasznosítása esetén 3 havi EURIBOR + legfeljebb 2,25 %
Díjak, jutalékok	Az egyszeri projektvizsgálati díjon és az eseti szerződésmódosítási díjon kívül egyéb díj vagy jutalék nem kerülhet felszámításra
Lejárat	Legfeljebb 25 év, maximum 3 év türelmi idővel
Biztosítékok	Lehetőség van a Garantiqa Hitelgarancia Zrt. készfizető kezességvállalásának igénybevételére

A kérelem benyújtása

A hitelfelvevőnek a közbeszerzés szabályait kell alkalmaznia a finanszírozó hitelintézet kiválasztására. A hitelprogram keretében hitelszerződés megkötésére 2013. december 31-ig van lehetőség.

További információ

A hitelprogram részletes tájékoztatója, a hitelintézetek listája, a gyakran intézett kérdések és egyéb kapcsolódó dokumentumok letölthetők a kapcsolódó anyagok közül.

Refinanszírozási kölcsönszerződés-módosítási kérelem kitöltése itt.

A hitelprogrammal kapcsolatos további információért hívja a Magyar Fejlesztési Bank Zártkörűen Működő Részvénytársaság információs vonalát a 06-40-555-555 vagy a 06-40-466-682 számokon, illetve érdeklődjön a megyei központokban található információs pontokon.

Amennyiben hitelprogramokkal, azok feltételrendszerével kapcsolatos kérdése van, az alábbi e-mail-címre várjuk: termekfejlesztes@mfb.hu

3. sz. melléklet

BÉRLETI DÍJBÉRVÉTEL SZÁMÍTÁS

	feltöltöttség (lakás)								
BERLETI DÍJ (Ft)	3	5	7	9	11	13	15	17	
20 000	60 000	100 000	140 000	180 000	220 000	260 000	300 000	340 000	
30 000	90 000	150 000	210 000	270 000	330 000	390 000	450 000	510 000	
40 000	120 000	200 000	280 000	360 000	440 000	520 000	600 000	680 000	
50 000	150 000	250 000	350 000	450 000	550 000	650 000	750 000	850 000	
60 000	180 000	300 000	420 000	540 000	660 000	780 000	900 000	1 020 000	
70 000	210 000	350 000	490 000	630 000	770 000	910 000	1 050 000	1 190 000	
80 000	240 000	400 000	560 000	720 000	880 000	1 040 000	1 200 000	1 360 000	

1,25M FORINT ÖSSZEGŰ HAVI TÖRLESTÉS - LAKBÉRBEVÉTEL =
ÖK HOZZÁJÁRULÁS

BÉRLETI DÍJAT FIZETŐ LAKÁSOK SZÁMA									
BERLETI DÍJ (Ft)	3	5	7	9	11	13	15	17	
20 000	1 190 000	1 150 000	1 110 000	1 070 000	1 030 000	990 000	950 000	910 000	
30 000	1 160 000	1 100 000	1 040 000	980 000	920 000	860 000	800 000	740 000	
40 000	1 130 000	1 050 000	970 000	890 000	810 000	730 000	650 000	570 000	
50 000	1 100 000	1 000 000	900 000	800 000	700 000	600 000	500 000	400 000	
60 000	1 070 000	950 000	830 000	710 000	590 000	470 000	350 000	230 000	
70 000	1 040 000	900 000	760 000	620 000	480 000	340 000	200 000	60 000	
80 000	1 010 000	850 000	690 000	530 000	370 000	210 000	50 000	-110 000	