



**Budapest Főváros XXIII. kerület
Soroksári Polgármesteri Hivatal
Vagyonkezelési Osztály**

1239 Budapest, Grassalkovich út 170.

KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

**Javaslat önkormányzati tulajdonú lakás értékesítésére
(Bp. XXIII. 185901/0/A/3 hrsz.-ú, természetben szám alatti ingatlan)**

Előterjesztő: dr. Balázs Orsolya
Vagyonkezelési osztályvezető

Az előterjesztést készítette: dr. Gesztei László jogász, lakásgazdálkodó

Az előterjesztés előzetesen egyeztetve: Tóth András mb. főépítész

Az előterjesztést megtárgyalja: Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság

Testületi ülés időpontja: 2015. június 09.

Ellenjegyzők: Vittmanné Gerencsér Judit
Szervezési és Ügyviteli osztályvezető

Jogi szempontból ellenőrizte: dr. Laza Margit jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata tulajdonát képezi (B. R. bérlő a továbbiakban: Bérlő által bérelt) Budapest XXIII. kerület 185901/0/A/3 hrsz.-ú, természetben szám alatt található, 64 m² alapterületű, 2 szoba, előtér, 2 étkezőkonyha, tároló helyiségekből álló, a bérleti szerződés szerint komfort nélküli, ténylegesen komfortos társasházi ingatlan. Az Önkormányzat a hivatkozott ingatlant 1997. október 01. napjától határozatlan idejű bérleti szerződéssel hasznosítja.

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testülete a 180/2015. (IV.14.) határozatával úgy döntött, hogy értékbecslés ismeretében értékesíti a Budapest XXIII. kerület 185901/0/A/3 hrsz.-ú, természetben szám alatt található lakást a Bérlő részére. Felkérte a polgármestert az értékbecslés és az energetikai tanúsítvány megrendelésére.

Az értékbecslés elkészült, Pusztai J. László igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő az általa készített szakvéleményben a Budapest XXIII. kerület 185901/0/A/3 hrsz.-ú, természetben szám alatti ingatlan jelen állapotbeli **forgalmi értékét bruttó 5.600.000,- Ft-ban állapította meg (2015. évben Áfa mentes).**

Jogi háttér:

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítésének feltételeiről szóló 31/2004. (IV.23.) önkormányzati rendelet 2.§ (1) és (2) bekezdése, 4.§ (1) és (3)-(5) bekezdése, továbbá 8. §-a szerint:

„2.§ (1) Amennyiben a vevő az Ltv. rendelkezései alapján elővásárlási joggal rendelkező személy és két éve folyamatosan bérlő a lakást, valamint ezen időtartam alatt nincs bérleti díj és közüzemi díj hátraléka, akkor az elidegenítésre kerülő lakás vételára a beköltözhető helyi tényleges forgalmi értéknek:

<i>a) összkomfortos lakás esetén</i>	<i>100 %-a,</i>
<i>b) <u>komfortos lakás esetén</u></i>	<i>80 %-a,</i>
<i>c) félkomfortos lakás esetén</i>	<i>70 %-a,</i>
<i>d) komfort nélküli lakás esetén</i>	<i>65 %-a,</i>
<i>e) szükséglakás esetén</i>	<i>60 %-a.</i>

A lakás komfortfokozatának megállapítására az Ltv. 91/A.§ 2-6 pontjai az irányadók.

(2) Az (1) bekezdés a) – e) pontjai szerinti vételárat csökkenteni kell további 30 %-kal, ha a lakás felújítására a 2000. évet megelőzően került sor.

4.§ (1) Az Önkormányzati lakások a vételár
a.) egy összegben történő megfizetése vagy
b.) részletfizetéssel történő kiegyenlítése
ellenében idegeníthetők el.

(3) A Vevő kérelmére biztosított részletfizetési kedvezmény esetén a szerződés megkötésekor a megállapított vételár 20 %-át kell megfizetni.

(4) Ha a Vevő részletfizetéssel vásárolja meg az elidegenítésre kerülő lakást, akkor a vételárhátralékot 15 év alatt fizetheti meg, amelyet a mindenkorli tárgyévet megelőző év jegybanki átlagkamata terhel.

(5) Ha az elővásárlási jog jogosultja a szerződés megkötésekor a vételárat egy összegben megfizeti, őt a (3) bekezdésben meghatározott összegben felüli többletfizetés után 20%-árengedmény illeti meg.

8.§ Az önkormányzati lakások vételárát a Lt.-nek és ezen rendeletnek megfelelően, a hivatalos értébecslés alapján a tulajdonosi jogok gyakorlására jogosult állapítja meg.”

Bérlő a bérleményt 1997. október 01. napjától bérlő az Önkormányzattól, 2015. május 20-i állapot szerint nincs az Önkormányzatnál nyilvántartott tartozása.

Jelen előterjesztés mellékletét képezi a Bérlő részére történő értékesítés esetén a vételár és fizetési lehetőségek alakulását kimutató számítás, feltételezve, hogy a Képviselő-testület az 5.600.000 Ft forgalmi értéket jóváhagyja.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testülettől az előterjesztés megtárgyalását és a határozati javaslatok valamelyikének elfogadását.

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testületének/2015. (VI.09.) határozata a Budapest XXIII. kerület 185901/0/A/3 hrsz.-ú, természetben szám alatt található lakás értékesítéséről:

A Képviselő-testület úgy határoz, hogy

- I. értékesíti a Budapest XXIII. kerület 185901/0/A/3 hrsz.-ú, természetben aszám alatt található lakást a bérlő, B. R. részére
- a.) 5.600.000- Ft forgalmi érték figyelembevételével 3.136.000- Ft vételáron.
b.)Ft forgalmi érték figyelembevételévelFt vételáron.

Felkéri a Polgármestert az adásvételi szerződés aláírására azzal, hogy annak tartalmától - a vételár kivételével - az önkormányzat érdekét nem sértve eltérhet.

Felelős: Geiger Ferenc polgármester

Határidő a szerződés aláírására: 2015. szeptember 30.

- II. nem értékesíti a Budapest XXIII. kerület 185901/0/A/3 hrsz.-ú, természetben szám alatt található lakást a bérlő, B. R. részére

Felkéri a Polgármestert a kérelmező értesítésére.

Felelős: Geiger Ferenc polgármester

Határidő: 2015. június 30.

A Képviselő-testület az előterjesztést döntési joggal tárgyalja. A határozati javaslat elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel.

Budapest, 2015. május 26.

dr. Gesztei László
lakásgazdálkodó
előterjesztés készítője

dr. Balázs Orsolya
osztályvezető
előterjesztő

Mellékletek:

- egyeztető lap;
- adásvételi szerződés tervezet;
- értékbecslés kivonat;
- tulajdoni lap;
- számítások