



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

1239 Budapest, Hősök tere 12.

KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

Javaslat a 187317/0/A/3 helyrajzi számú, természetben 1239 Budapest, Sodronyos u. 33. szám 3. ajtó alatt található ingatlan értékesítéséről szóló döntés meghozatalára

Előterjesztő:	Kisné Stark Viola osztályvezető Beruházási és Vagyonkezelési Osztály
Az előterjesztést készítette:	dr. Winkler Krisztina lakásgazdálkodó jogász Beruházási és Vagyonkezelési Osztály
Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:	-
Az előterjesztést megtárgyalta:	Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság (2020. 09. 08-ai ülésén)
Képviselő-testületi ülés időpontja:	2020. október 13.
Ellenjegyzők:	Vittmanné Gerencsér Judit osztályvezető-helyettes Szervezési, Ügyviteli és Személyzeti Osztály
Jogi szempontból ellenőrizte	dr. Szabó Tibor jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányadban tulajdonosa a 187317/0/A/3 helyrajzi számú, természetben 1239 Budapest, Sodronyos u. 33. szám alatt található társasházi albetét ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan). Az Ingatlan a Budapest 187317 helyrajzi számú, közös tulajdonú ingatlan 748 m² nagyságú földterületén található, mely földterületen 3 db társasházi lakás található, amelyek egyike a jelen előterjesztés tárgyát képező lakás.

Az Ingatlant R. L. (a továbbiakban: Bérelő) bérlő 1981. július 1. óta (a 3. számú mellékletként csatolt Bérleti szerződésben szintén bérlőként szereplő V. Zs. a bérleti szerződést a maga részéről 2019. december 09. napján felmondta). A bérleti szerződés tárgya annak létrejöttkor egy 21 m² nagyságú, komfort nélküli lakás volt, melyre Bérelő 1982-ben a lakás komfortfokozatának javítása, az elavult épület részek elbontása céljából, majd 1984-ben toldaléképítési, illetve átalakítási engedélyt kapott. Budapest Főváros XX. Kerület Tanács VB. Műszaki Osztálya 1985. december 6. napján az átalakított, bővített, helyreállított épületre használatbavételi engedélyt adott ki, majd 1986-ban alakult meg a társasház, és ezután derült ki, hogy a Bérelő (és akkor még bérlőtársa) által bérelt lakás a hatósági engedélyekkel ellentétesen elbontásra került és helyette egy 2,5 szobás, 77 m² nagyságú, összkomfortos lakás került megépítésre (a lakás jelenlegi jogszabályok szerinti minősítése: komfortos). Ezen Ingatlan tulajdonjogát, valamint a bérleti szerződés érvényességét illetően évekig peres eljárások zajlottak, melynek végén a Kúria helyben hagyta a Fővárosi Törvényszék által az ügyben hozott jogerős ítéletet, miszerint az 1981-ben kötött lakásbérleti szerződés nem szűnt meg a régi lakás elbontásával és az új megépítésével, az továbbra is érvényes, illetve, hogy az Ingatlan tulajdonjoga az Önkormányzatot illeti meg, azonban Bérelőnek (és akkor még bérlőtársának) az Önkormányzat meg kellett fizessen gazdagodás jogcímén összesen 11.265.798 forintot.

Bérelő 2020. január 16. napján kérelmet nyújtott be az Önkormányzathoz, melyben kéri, hogy megvásárolhassa az általa bérelt ingatlant. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének 86/2020. (II.11.) számú határozatával döntött arról, hogy fenti ingatlant értékebecslés ismeretében értékesíteni kívánja Bérelő részére. **Az értékebecslés elkészült, mely alapján az Ingatlan tehermentes forgalmi értéke 27.618.052 Ft, azaz huszonhétmillió-hatszáztizennyolcezer-ötvenkettő forint.**

Az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítésének feltételeiről szóló 31/2004. (IV. 23.) rendelet (a továbbiakban: Lakásr.) 2. § (1) bekezdés b) pontja alapján Bérelő az Ingatlant a 8. § szerint megállapított vételár 80%-án vásárolhatja meg. Ez a kedvezmény Bérelőt mind egy összegben történő fizetés, mind részletfizetés esetén megilleti. Az így megállapított **vételár 22.094.441 Ft**, azaz huszonkettőmillió-kilencvennégyezer-négyszáznegyvenegy forint.

Amennyiben Bérelő egy összegben fizetné meg a vételárat, úgy a Lakásr. 4. § (5) bek. alapján a fentiek eredményeképpen kapott összeg 20%-án felüli részére további 20% kedvezmény illeti meg. **Így az egy összegben történő teljesítés esetén megállapított vételár 18.559.330 Ft, azaz tizennyolcmillió-ötszázötvenkilencezer-háromszázharminc forint lenne.**

Amennyiben Bérelő részletfizetés iránti kérelmet nyújt be, úgy részére a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 53. § (1) bek. alapján legalább 15 éves részletfizetési kedvezményt kell biztosítani, a Lakásr. 4. § (3) bek. alapján a vételár legalább 20%-ának egy

összeben történő megfizetése, és a Lakástv. 53. § (1) bek alapján a vételárhátralék havi egyenlő részletekben történő megfizetése mellett.

A Bérlő részére történő értékesítési folyamat a vonatkozó jogszabályok, valamint a Legfelsőbb Bíróság Kfv.III.37.153/2007/6 számú határozatának analógiája alapján került meghatározásra.

A Képviselő-testület Szervezeti és Működés Szabályzatáról szóló 26/2019. (XII.03.) önkormányzati rendelet 3. mellékletének – a Képviselő-testület által a bizottságokra átruházott – nem hatósági hatáskörök jegyzéke 3.3.4. pontja nettó 5.000.000.- forint értékhatárig ruházta át a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottságra a forgalomképes önkormányzati ingatlan és ingó vagyon tekintetében a tulajdonost megillető jogok (a polgármester hatáskörébe utalt ügyek, és a vagyonkezelői jog ellenértékének meghatározása kivételével) gyakorlását. Mivel jelen esetben az Ingatlan forgalmi értéke 27.600.000 Ft, így a döntés a tisztelt Képviselő-testület hatáskörébe tartozik.

Vagyonkezelési szempontból az Ingatlan értékesítése támogatható, tekintettel arra, hogy a társasházban az Önkormányzat más tulajdonnal nem rendelkezik.

Fentiek alapján kérem a tisztelt Képviselő-testületet döntésének meghozatalára.

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének .../2020. (X.13) határozata a 187317/0/A/3 helyrajzi számú, természetben 1239 Budapest, Sodronyos u. 33. szám 3. ajtó alatt található ingatlan értékesítéséről

A Képviselő- testület úgy dönt, hogy

I. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata a 187317/0/A/3 helyrajzi számú, természetben 1239 Budapest, Sodronyos u. 33. szám 3. ajtó alatt található ingatlant értékesíteni kívánja R. L. Bérlő részére 22.094.441,-Ft vételáron, mely vételárból egy összegben történő teljesítés esetén Bérlőt megilletik az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítésének feltételeiről szóló 31/2004. (IV. 23.) rendeletben (a továbbiakban: Lakásr.) meghatározott kedvezmények. Bérlőt kérelmére részletfizetési kedvezmény, valamint esetleges további kedvezmény a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVII. törvényben és a Lakásr.-ben meghatározottak szerint illeti meg.

II. felkéri a Polgármestert a Bérlő értesítésére és az ajánlat Bérlő általi elfogadása esetén az adásvételi szerződés megkötésére az I. pontban foglaltak és a lakások és helyiségek bérletére,

valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVII. törvény, valamint az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítésének feltételeiről szóló 31/2004. (IV. 23.) rendelet vonatkozó rendelkezései figyelembevételével.

Határidő: 2021. február 28.

Felelős: Bese Ferenc Polgármester

Az előterjesztést a Képviselő-testület saját hatáskörben döntési joggal tárgyalja, a határozati javaslat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Budapest, 2020. szeptember 01.

dr. Winkler Krisztina
lakásgazdálkodó jogász
az előterjesztés készítője

Kisné Stark Viola
osztályvezető
előterjesztő

Melléletek: