



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

1239 Budapest, Grassalkovich út 170.

KÉPVISELŐ - TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

Javaslat a Budapest XXIII. kerület 186556/4 hrsz.-ú, Háló u. 28-30. szám alatti ingatlan, a térképkivonaton Háló u. 28. szám alatt feltüntetett ingatlanrészének megfelelő 151/324 tulajdoni hányada értékesítéséről

Előterjesztő:	dr. Spiegler Tamás aljegyző
Az előterjesztést készítette:	dr. Gesztei László jogász, lakásgazdálkodó Jogi és Vagyonkezelési Osztály
Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:	-
Az előterjesztést megtárgyalja:	Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság
Képviselő-testületi ülés időpontja:	2019. április 09.
Ellenjegyzők:	Vittmanné Gerencsér Judit osztályvezető Szervezési és Ügyviteli Osztály
Jogi szempontból ellenőrizte:	-

Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest Főváros XXIII. ker. Soroksár Önkormányzata és F. L. osztatlan közös tulajdonát képezi a Bp. XXIII. ker. 186556/4 hrsz.-ú, „*kivett*” művelési ágú „*lakóház, udvar, gazdasági épület*” megnevezésű, 331 m² területű ingatlan. F. L. 173/324 tulajdoni hányadban, Soroksár Önkormányzata 151/324 tulajdoni hányadban tulajdonosa az ingatlanoknak. Az ingatlanhoz tartozó, tulajdoni lapon feltüntetett házszámok Háló u. 28. és 30., a térképmásolaton a Háló u. 28. és 30. számok egymástól kerítéssel elhatároltan vannak feltüntetve. A Háló u. 30. sz. alatti elkerített telekrészen oldalhatárra építetten 1 épületben 1 lakás, a Háló u. 28. sz. alatti elkerített telekrészen szintén oldalhatárra építetten 1 épületben 1 lakás található. Soroksár Önkormányzata korábban használati megállapodás keretében hasznosította, azonban az ingatlanra vonatkozó használati megállapodást a Képviselő-testületének 135/2018. (IV. 10.) határozatának értelmében felmondtuk, az Önkormányzat az ingatlanon álló, korábban a bérlő által létesített felépítmény műszaki értékét a korábbi bérlő számára megfizette. Az ingatlanrész az azon található felépítménnyel együtt 2018. október 30-án visszakerült az Önkormányzat birtokába.

A Képviselő-testület korábban 482/2017. (X.10.) számú határozatával döntött az ingatlanrész értékesítéséről, azonban az akkori érdeklődő, a társtulajdonos F. L. túl magasnak találta a vételárat így az eladási ajánlatot nem fogadta el. Ezt követően K. Sz. és V. R. 2018. november 14.-én kérelemmel fordultak az Önkormányzathoz, mely szerint meg kívánják vásárolni a 186556/4 hrsz.-ú ingatlanok a jelenleg az Önkormányzat tulajdonát képező, a térképkivonaton Háló u. 28. szám alatt feltüntetett ingatlanrésznek megfelelő 151/324 tulajdoni hányadát.

A Képviselő-testület 491/2018. (XII.04.) határozatával a következő döntést hozta:

„Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének 491/2018. (XII.04.) határozata a Budapest XXIII. kerület 186556/4 hrsz.-ú, Háló u. 28-30. szám alatti ingatlan térképkivonaton Háló u. 28. szám alatt feltüntetett ingatlanrészének megfelelő 151/324 tulajdoni hányadának hasznosításáról

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

I. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata **értékesíteni kívánja** a Bp. XXIII. ker. 186556/4 hrsz.-ú, „*kivett*” művelési ágú „*lakóház, udvar, gazdasági épület*” megnevezésű, 331 m² területű ingatlanon fennálló 151/324 tulajdoni hányadát K. Sz. és V. R. részére.

II. felkéri a Polgármestert, hogy értesítse az ügyfeleket és gondoskodjék az ingatlan 151/324 tulajdoni hányadára vonatkozó ingatlanforgalmi igazságügyi szakértői vélemény elkészítéséről és az abban szereplő forgalmi érték alapján a döntési hatáskörrel rendelkező Képviselő-testület vagy Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság számára előterjesztés készítéséről az ingatlan értékesítése tárgyában.

Határidő: 2019. március 31.

Felelős: Geiger Ferenc polgármester”

A Pusztai Mérnöki és Szakértői Iroda Kft. 2019. január 23. napján elkészített a tárgyi ingatlanrész értékét megállapító szakértői véleményt. A szakértői vélemény **a tárgyi ingatlanrész forgalmi értékét 10.000.000,- Ft** (a 2019. évben a tárgyi ingatlan értékesítése ÁFA mentes) értéken állapította meg.

Kérelmezők 2019. február 25. napján a vételárra tekintettel részletfizetés iránti kérelmet nyújtottak be. Nyilatkozatuk alapján a vételár 20%-át a szerződés megkötésekor vállalják megfizetni, a fennmaradó vételárhátralék megfizetésére 15 év részletfizetést kértek. Az értékbecslési díj megfizetésre került az Önkormányzat részére.

A fentieket követően a Képviselő-testület a 141/2019. (III.12.) határozatával úgy döntött, hogy

„Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének 141/2019. (III.12.) határozata a 2019. március 12-ei Képviselő-testületi ülésen tárgyalandó napirendi pontok módosításának elfogadásáról

A Képviselő-testület

úgy dönt, hogy 2019. március 12-ei Képviselő-testületi ülésén

- I. leveszi napirendjéről a „Javaslat a Budapest XXIII. kerület 186556/4 hrsz.-ú, Háló u. 28-30. szám alatti ingatlan, a térképkivonaton Háló u. 28. szám alatt feltüntetett ingatlanrészének megfelelő 151/324 tulajdoni hányada értékesítéséről” c. napirendi pontot.
- II. felkéri a Polgármesteri Hivatalt, hogy folytasson további egyeztetéseket ebben az ügyben, majd azok eredményének függvényében kívánja a napirendi pontot a későbbiekben újra tárgyalni.”

A Pusztai Mérnöki és Szakértői Iroda Kft. képviseletében eljáró Pusztai J. László igazságügyi szakértő az ingatlanrész forgalmi értékét változatlanul, a szakértői véleményben megjelölt **10.000.000,- Ft** (a 2019. évben a tárgyi ingatlan értékesítése ÁFA mentes) értéken állapítja meg.

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítésének feltételeiről szóló 31/2004. (IV.23.) önkormányzati rendelet 7.§ (1)-(3) bekezdései, illetve a részletfizetés tekintetében a 4.§ (2) - (4) bekezdései szerint:

„7.§ (1) Ha az önkormányzat tulajdonában lévő lakás megüresedik vagy a bérlő, illetve a lakás jogszerű használója vételi szándékát jelzi, a képviselő-testület dönt arról, hogy az üres vagy bérelt lakás további hasznosítása bérbeadás, vagy értékesítés útján történjen.

(2) Ha a Képviselő-testület az Önkormányzat tulajdonában levő üres lakásnak értékesítés útján történő hasznosítása felől dönt, akkor a lakást főszabályként a vagyonrendeletben meghatározott árverés útján kell értékesíteni. A képviselő-testület a rendkívüli méltánylást igénylő esetekben fenntartja magának a jogot az Önkormányzat tulajdonában lévő, - a vagyonrendeletben a kötelező versenyeztetési eljárásra meghatározott egyedi értékhatárt meg nem haladó értékű - üres lakások értékesítési módjának és a vételár összegének meghatározására.

(3) A (2) bekezdés szempontjából indokolt esetnek minősül különösen:

- a) fiatal házaspár kérelme első lakás megvételére,*
- b) többlakásos épület esetén az adott épületben lakás tulajdonjogával rendelkező tulajdonos vételi szándéknyilatkozata,*

- c) adott lakás igazságügyi szakértői véleménnyel alátámasztott műszaki állapota leromlott vagy felújítandó.
- d) *adott lakást az Önkormányzat a vételi szándéknyilatkozat beérkezése előtti 2 évet megelőzően legalább 3 alkalommal sikertelenül bocsátotta árverésre és az árverés útján történő értékesítés határideje lejárt.*

4.§ (2) *Részletfizetési kedvezmény az elővásárlási jog jogosultjának, továbbá egyéb, - rosszhiszemű használónak nem minősülő - lakáshasználónak adható. Az üresen álló lakások elidegenítése során a vevőnek (e szakasz alkalmazásában a továbbiakban: Vevő) abban az esetben adható, ha az elidegenítésre a 7.§ (2) bekezdése szerinti indokolt esetben kerül sor.*

(3) *A Vevő kérelmére biztosított részletfizetési kedvezmény esetén a rendelet 5. § (1) bekezdésében meghatározottak kivételével a szerződés megkötésekor a megállapított vételár 20%-át kell megfizetni.*

(4) *Ha a Vevő részletfizetéssel vásárolja meg az elidegenítésre kerülő lakást, akkor a vételárhátralékot legfeljebb 15 év alatt fizetheti meg havi egyenlő törlesztő részletekben. A vételárhátralékot a mindenkori tárgyévét megelőző év jegybanki átlag kamata terheli.”*

Kérelmezők írásban nyilatkozatot tettek, hogy a szakértő által megállapított vételárat elfogadják.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy döntsön a tárgyi ingatlan értékesítésének kérdésében.

Határozati javaslatok:

1.
Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének/2019. (IV.09.) határozata a Budapest XXIII. kerület 186556/4 hrsz.-ú, Háló u. 28-30. szám alatti ingatlan, a térképkivonaton Háló u. 28. szám alatt feltüntetett ingatlanrészének megfelelő 151/324 tulajdoni hányada értékesítéséről

„A” változat

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

I. a Budapest XXIII. kerület 186556/4 hrsz.-ú, Háló u. 28-30. szám alatti ingatlan, a térképkivonaton Háló u. 28. szám alatt feltüntetett ingatlanrészének megfelelő 151/324 tulajdoni hányadát **nyilvános árverésen értékesíti- Ft azaz forint kikiáltási áron**

II. felkéri a Polgármestert a kérelmező értesítésére, az árverés meghirdetésére, valamint az árverési vevővel adásvételi szerződés aláírására azzal, hogy az abban foglaltaktól az Önkormányzat javára eltérhet.

Határidő: 2019. július 31.

Felelős: Geiger Ferenc polgármester

„B” változat

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

I. a Budapest XXIII. kerület 186556/4 hrsz.-ú, Háló u. 28-30. szám alatti ingatlan, a térképkivonaton Háló u. 28. szám alatt feltüntetett ingatlanrészének megfelelő 151/324 tulajdoni hányadát **árverésen kívül értékesíti 10.000.000,- Ft azaz tízmillió forint vételáron K. Sz. és V. R. részére az önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítésének feltételeiről** szóló 31/2004. (IV.23.) önkormányzati rendelet 7.§ (2) és (3) bekezdésében foglaltak alapján.

II. a Budapest XXIII. kerület 186556/4 hrsz.-ú, Háló u. 28-30. szám alatti ingatlan, a térképkivonaton Háló u. 28. szám alatt feltüntetett ingatlanrészének megfelelő 151/324 tulajdoni hányadát **árverésen kívül értékesíti- Ft azaz forint vételáron K. Sz. és V. R. részére az önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítésének feltételeiről** szóló 31/2004. (IV.23.) önkormányzati rendelet 7.§ (2) és (3) bekezdésében foglaltak alapján.

III. felkéri a Polgármestert a kérelmező értesítésére és az adásvételi szerződés aláírására azzal, hogy az abban foglaltaktól az Önkormányzat javára eltérhet.

Határidő: 2019. július 31.

Felelős: Geiger Ferenc polgármester

2.

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének/2019. (III.12.) határozata a Budapest XXIII. kerület 186556/4 hrsz.-ú, Háló u. 28-30. szám alatti ingatlan, a térképkivonaton Háló u. 28. szám alatt feltüntetett ingatlanrészének megfelelő 151/324 tulajdoni hányada értékesítésére tekintettel részletfizetés engedélyezéséről

I. a Képviselő-testület úgy dönt, hogy helyt ad **K. Sz. és V. R.** kérelmének és *az önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítésének feltételeiről* szóló 31/2004. (IV.23.) önkormányzati rendelet 4.§ (2)-(4) bekezdésekben foglaltakra tekintettel - az adás-vételi szerződés megkötésekor a vételár 20%-ának megfizetését követően a fennmaradó vételár-hátralék megfizetésére - ... havi részletfizetést engedélyez.

II. felkéri a Polgármestert a kérelmező értesítésére

Határidő: 2019. július 31.

Felelős: Geiger Ferenc polgármester

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

Budapest, 2019. március 25.

dr. Gesztei László
Jogász, lakásgazdálkodó
előterjesztés készítője

dr. Spiegler Tamás
aljegyző, osztályvezető
előterjesztő

Mellékletek: