



Budapest Főváros XXIII. kerület  
Soroksár Önkormányzatának  
**P O L G Á R M E S T E R E**

1239 Budapest, Grassalkovich út 162.

### **KÉPVISELŐ - TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS**

**Javaslat a ..... helyrajzi számú, természetben a Budapest XXIII. kerület (cím).  
szám alatti ingatlan 4650/6750-ed részének értékesítésére**

<b>Előterjesztő:</b>	Geiger Ferenc polgármester
<b>Az előterjesztést készítette:</b>	dr. Gróza Zsolt osztályvezető Vagyonkezelési Osztály
<b>Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:</b>	Tóth András mb. főépítész
<b>Az előterjesztést megtárgyalja:</b>	Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság, Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság
<b>Testületi ülés időpontja:</b>	2017. március 14
<b>Ellenjegyzők:</b>	Vittmanné Gerencsér Judit Szervezési és Ügyviteli osztályvezető
<b>Jogi szempontból ellenőrizte:</b>	dr. Laza Margit jegyző

## Tisztelt Képviselő-testület!

### 1.

A Tisztelt Képviselő-testület a 2016. június 07. napján tartott ülésén ..... helyrajzi számú, természetben a Budapest XXIII. kerület (cím). szám alatti osztatlan közös tulajdonban álló ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) helyzetének rendezése tárgyában az alábbi határozatot hozta:

**„Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének 260/2016. (VI.07.) határozata a ..... helyrajzi számú, természetben a Bp. XXIII. ker. (cím). szám alatt található ingatlan földem és tetőszerkezete helyre állítása tárgyában**

A Képviselő testület úgy dönt, hogy

**I.** Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata (a továbbiakban: az Önkormányzat), mint a ..... helyrajzi számú, természetben a Bp. XXIII. ker. (cím). szám alatt található épületek (a továbbiakban: Ingatlan) 4650/6750 arányú tulajdonosa az Ingatlan egyes részeinek az egyes tulajdonostársak által történő kizárólagos használata tárgyában használati megállapodást kíván kötni az Ingatlan tulajdonostársaival.

A használati megállapodás megkötését követően Soroksár Önkormányzata el kívánja adni az Ingatlannak az Önkormányzat tulajdonát képező 4650/6750-ed arányú részét.

**II.** felkéri a Polgármestert a használati megállapodás megkötésére, az önkormányzati tulajdoni hányadra vonatkozó ingatlanforgalmi szakértői vélemény elkészíttetésére és annak alapján, a használati megállapodás megkötését követően, az ingatlanrész értékesítésére vonatkozó javaslatnak a Képviselő-testület részére történő előterjesztésére.

**III.** az Önkormányzat a fedélszerkezet és a földem rossz műszaki állapotára, a fennálló balesetveszélyes állapotra tekintettel kihelyezi az Ingatlanból az önkormányzati tulajdonú lakások bérlőit.

**IV.** felkéri a Polgármestert a szükséges intézkedések megtételére és a szükséges szerződések és egyéb okiratok aláírására.

**Határidő:** 2016. december 31.

**Felelős:** Geiger Ferenc polgármester”

A határozat I-II. pontjaiban a Képviselő-testület úgy döntött, hogy Soroksár Önkormányzata használati megállapodást kíván kötni az Ingatlan tulajdonostársaival, majd ezt követően ismételt előterjesztés alapján tárgyal tulajdoni hányadának értékesítéséről.

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az ingatlanra vonatkozó használati megállapodás valamennyi tulajdonostárs részéről aláírásra került.

### 2.

Az idézett határozat III. és IV. pontjaiban arról döntött a Tisztelt Képviselő-testület, hogy a fedélszerkezet és a földem rossz műszaki állapotára, a fennálló balesetveszélyes állapotára tekintettel kihelyezi az Ingatlanból az önkormányzati tulajdonú lakások bérlőit.

A Képviselő-testület 2016. szeptember 13. napján tartott ülésén hozott 375-381/2016.(IX.13.) számú határozatival döntött megfelelő cserelakások kiválasztásáról, az egyes bérlőkkel a (cím). szám alatt található ingatlanban található lakásokra vonatkozó bérleti szerződések közös megegyezéssel történő megszüntetéséről, illetve az egyes cserelakásoknak a részükre történő kijelölésről.

A Képviselő-testület a 375/2016.(IX.13.) számú határozatával cserelakásnak a Budapest Főváros XXIII. kerület (cím), a (cím). és a (cím). szám alatt található lakásokat jelölte ki.

A három bérlő közül kettővel közös megegyezéssel megszüntetésre került a (cím). sz. alatti ingatlanban található lakásukra vonatkozó bérleti szerződés és megkötésre került a csereként biztosított lakásaikra a bérleti szerződés. A korábbi bérleményeikből kiköltöztek és azokat az Önkormányzat birtokba vette.

Időközben sajnálatos módon a (cím). szám alatt található lakás bérlője elhunyt. A bérlő halálával a lakásra vonatkozó bérleti szerződés megszűnt és részére a cserelakásként kijelölt (cím). szám alatt található, felújított lakás már nem kerülhetett bérbeadásra.

A fentiek miatt szükséges, hogy a Tisztelt Képviselő-testület a cserelakásokat kijelölő 375/2016.(IX.13.) számú határozatát a (cím). szám alatti lakásra vonatkozóan módosítsa. Ezzel összefüggésben a (cím). szám alatt található lakásra vonatkozó bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésére irányuló 378/2016.(IX.13.) határozat, valamint a (cím). szám alatt található lakás bérlőjét kijelölő 380/2016.(IX.13.) számú határozat hatályon kívül helyezése is szükséges.

A 2017. február 22. napján kelt szakvéleményben a ..... helyrajzi számú, természetben Budapest XXIII. kerület (cím). szám alatti társasházi lakás jelen állapotbeli forgalmi értékét 6.200.000,- Ft-ban állapította meg (2017. évben Áfa mentes). A lakás 28 m<sup>2</sup> alapterületű, szoba, konyha, előszoba és fürdőszoba/WC helyiségekből áll. A (cím). szám alatti ingatlan 7 albetétből áll, tárgyi lakáson kívül az Önkormányzat tulajdonában még egy bérbeadás útján hasznosított lakás áll.

### 3.

A 2. pontban leírtaknak megfelelően az Ingatlanban jelenleg 2 db önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló olyan helyiség van, amelyekre vonatkozó bérleti szerződés a R. Kft.-vel (CBA) és a R. L. egyéni vállalkozóval (hús- hentesáru üzlet) van hatályban határozatlan időtartamra szólóan.

Az Ingatlanra vonatkozóan 2016. július 12. napján elkészített ingatlanforgalmi szakértői vélemény az Ingatlan önkormányzati tulajdoni hányadának forgalmi értékét 89.400.000 Ft-ban határozta meg az ingatlan 2016. július 12. napján aktuális műszaki állapotának figyelembevételével és abban az esetben, ha azt semmilyen bérleti jog nem terheli. Az aktuális műszaki állapot mellett, ha csak a nem lakás céljára szolgáló helyiségeket terheli bérleti jog, a szakvélemény az önkormányzati tulajdoni hányad forgalmi értékét 71.800.000 Ft-ban állapította meg.

Az 2017. március 1. napján aktualizált szakértői véleményben foglaltak szerint az Ingatlan önkormányzati tulajdoni hányadának értéke abban az esetben, ha semmilyen bérleti jog nem terheli 98.000.000 Ft., az esetben pedig, ha a két nem lakás céljára szolgáló helyiséget terheli bérleti jog, akkor az önkormányzati tulajdon forgalmi értéke 80.400.000 Ft.

Az Ingatlan műszaki állapota a Tisztelt Képviselő-testület számára korábban részletesen bemutatásra került, az épület állagmegóvása komoly költséget jelentene, ami a 2017. évi költségvetésben nincs betervezve. Az Ingatlan tulajdonostársai egyetértésének hiánya meggátolta a szükséges felújítási munkálatok elvégzését, erre tekintettel célszerű az önkormányzati tulajdoni hányad mielőbbi eladása.

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 43/2011.(XI.18.) számú önkormányzati rendeletének – a továbbiakban: Rendelet - 23. § (1) bekezdése alapján önkormányzati vagyon elidegenítése során a következő esetben mellőzhető a versenyeztetési eljárás:

*„23. § (1) Versenyeztetési eljárás nélkül történhet az önkormányzati vagyon elidegenítése, használatba vagy bérbeadása és más módon történő hasznosítása, ha annak értéke nem éri el a bruttó 25 millió forintot.”*

Jelen esetben az értékesítésre javasolt ingatlanrész forgalmi értéke meghaladja a bruttó 25.000.000 Ft-ot, ezért versenyeztetési eljárást le kell folytatni.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testülettől a szükséges döntések meghozatalát.

## **Határozati javaslatok**

### **1.**

**Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének ...../2017.(III.14.) számú határozata a (cím). szám alatti ingatlan lakásbérelőinek kihelyezése céljából cserelakás kijelöléséről szóló 375/2016.(IX.13.) határozatának módosításáról**

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

a (cím). szám alatti ingatlan lakásbérelőinek kihelyezése céljából cserelakás kijelöléséről szóló 375/2016.(IX.13.) határozatának I. b) pontját hatályon kívül helyezi.

A határozat módosítással nem érintett részei változatlanul maradnak hatályban.

### **2.**

**Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének ...../2017.(III.14.) számú határozata a ..... helyrajzi számú, természetben a Budapest XXIII. kerület (cím). szám alatti ingatlanra vonatkozó bérleti szerződés megszüntetéséről szóló 378/2016.(IX.13.) határozatának hatályon kívül helyezéséről**

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy hatályon kívül helyezi a ..... helyrajzi számú, természetben a Budapest XXIII. kerület (cím). szám alatti ingatlanra vonatkozó bérleti szerződés megszüntetéséről szóló 378/2016.(IX.13.) határozatát.

3.

**Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének ...../2017.(III.14.) számú határozata a ..... helyrajzi számú, természetben a Budapest XXIII. kerület (cím). szám alatt található lakás bérlőjének kijelöléséről szóló 380/2016.(IX.13.) határozatának hatályon kívül helyezéséről**

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy hatályon kívül helyezi a ..... helyrajzi számú, természetben a Budapest XXIII. kerület (cím). szám alatt található lakás bérlőjének kijelöléséről szóló 380/2016.(IX.13.) határozatát.

4.

**Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének ...../2017.(III.14.) számú határozata a ..... helyrajzi számú, természetben a Budapest XXIII. kerület (cím). szám alatt található lakás hasznosításáról**

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

**A. változat**

**I.** Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata az Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonát képező ..... helyrajzi számú, természetben a Budapest XXIII. kerület (cím). szám alatt található lakást 6.200.000 Ft. összegű kikiáltási ár mellett a legmagasabb vételárat ajánló részére, nyilvános árverésen, 100.000,- Ft licitlépcső mellett értékesíti azzal, hogy az árverést a Polgármesteri Hivatal bonyolítsa. A részletes árverési kiírást tartalmazó dokumentáció eladási ára 10.000 Ft+áfa.

**II.** felkéri a Polgármestert, hogy gondoskodjék az árverési hirdetmény elkészítéséről, közzétételéről, valamint a legmagasabb vételárat megajánló árverési vevővel az adásvételi szerződés megkötéséről

**Határidő:** 2018. január 31.

**Felelős:** Geiger Ferenc polgármester

**B. változat**

**I.** Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata az Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonát képező ..... helyrajzi számú, természetben a Budapest XXIII. kerület (cím). szám alatt található lakást nyilvános árverésen történő piaci alapon történő bérbeadás útján hasznosítja, a legmagasabb bérleti díjat ajánló részére.

**II.** felkéri a Polgármestert, hogy gondoskodjék az árverési hirdetmény elkészítéséről, közzétételéről valamint a legmagasabb bérleti díjat megajánló árverési vevővel a bérleti szerződés megkötéséről.

**Határidő :** 2018. január 31.

**Felelős** : Geiger Ferenc polgármester

### C. változat

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata az Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonát képező ..... helyrajzi számú, természetben a Budapest XXIII. kerület (cím). szám alatt található lakását jelenleg nem kívánja hasznosítani.

#### 5.

**Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének .../2017.(III.14.) határozata a ..... helyrajzi számú, természetben a Budapest XXIII. kerület (cím). alatt található ingatlannak a Soroksár Önkormányzata tulajdonát képező 4650/6750-ed arányú tulajdoni hányadának eladásáról**

A Képviselő testület úgy dönt, hogy

### A. változat

**I.** a Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata nyilvános árverés útján eladja a ..... helyrajzi számú, természetben a Budapest XXIII. kerület (cím). szám alatti ingatlannak a Soroksár Önkormányzata tulajdonát képező 4650/6750-ed arányú tulajdoni hányadát a tulajdoni hányad részét képező, két nem lakáscéljára szolgáló helyiséget terhelő bérleti joggal terhelten 80.400.000 Ft. összegű kikiáltási ár mellett a legmagasabb vételárat ajánló részére, nyilvános árverésen, 500.000,- Ft licitlépcső mellett értékesíti azzal, hogy az árverést a Polgármesteri Hivatal bonyolítsa. A részletes árverési kiírást tartalmazó dokumentáció eladási ára 10.000 Ft+áfa.

**II.** felkéri a Polgármestert, hogy gondoskodjék az árverési hirdetmény elkészítéséről, közzétételéről, valamint a legmagasabb vételárat megajánló árverési vevővel az adásvételi szerződés megkötéséről.

**Határidő :** 2018. december 31.

**Felelős :** Geiger Ferenc polgármester

### B. változat

**I.** a Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata nyilvános árverés útján eladja a ..... helyrajzi számú, természetben a Budapest XXIII. kerület (cím). szám alatti ingatlannak a Soroksár Önkormányzata tulajdonát képező 4650/6750-ed arányú tulajdoni hányadát 98.000.000 Ft. összegű kikiáltási ár mellett a legmagasabb vételárat ajánló részére, nyilvános árverésen, 500.000,- Ft licitlépcső mellett azzal, hogy az árverést a Polgármesteri Hivatal bonyolítsa. A részletes árverési kiírást tartalmazó dokumentáció eladási ára 10.000 Ft+áfa.

**II.** az ingatlanra vonatkozóan hatályban lévő helyiségbérleti szerződések kerüljenek megszüntetésre

**III.** felkéri a polgármestert a helyiségbérleti szerződések megszüntetése érdekében szükséges intézkedések megtételére és okiratok aláírása, majd a megszüntetésüket követően az

önkormányzati tulajdonú ingatlanrész eladására vonatkozó árverési hirdetmény elkészítésére, közzétételére, az ingatlan értékesítésére, valamint a legmagasabb vételárat megajánló árverési vevővel az adásvételi szerződés megkötésére.

**Határidő** : 2018. december 31.

**Felelős** : Geiger Ferenc polgármester

Az előterjesztést a Képviselő-testület saját hatáskörében, döntési joggal tárgyalja. A határozati javaslatok elfogadásához **egyszerű szótöbbség** szükséges.

Budapest, 2017. március 2.

**dr. Gróza Zsolt**  
osztályvezető  
az előterjesztés készítője

**Geiger Ferenc**  
polgármester  
előterjesztő