



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

1239 Budapest, Grassalkovich út 170.

KÉPVISELŐ - TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

Javaslat az 186030/0/B/1 helyrajzi számú, természetben Budapest XXIII. kerület Táncsics M. u. 121. „B” fsz. 3. szám alatti ingatlan értékesítésére

Előterjesztő:	dr. Gróza Zsolt osztályvezető, Vagyonkezelési Osztály
Az előterjesztést készítette:	dr. Gesztei László jogász, lakásgazdálkodó Vagyonkezelési Osztály
Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:	-
Az előterjesztést megtárgyalja:	Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság,
Testületi ülés időpontja:	2017. szeptember 12.
Ellenjegyzők:	Vittmanné Gerencsér Judit Szervezési és Ügyviteli osztályvezető
Jogi szempontból ellenőrizte:	dr. Laza Margit jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

Az 186030/0/B/1 helyrajzi számú, természetben Budapest Főváros XXIII. kerület Tánics M. u. 121. fsz. 3. szám alatti 46 m² alapterületű, társasházi lakás Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat tulajdonát képezi. A 186030 helyrajzi számú ingatlanban az Önkormányzat tárgyi lakást leszámítva nem rendelkezik további tulajdoni hányaddal.

A Tisztelt Képviselő-testület 2017. április 11. napján tartott ülésén hozott 176/2017.(IV.11.) számú határozatával a lakást rendkívüli élethelyzet alapján történő bérbeadás céljára jelölte ki és ugyanezen az ülésén hozott és 179/2017. (IV.11.) számú határozatával a lakás bérlőjének határozott, 6 havi időtartamra T. Gy. jelölte ki. A bérleti szerződés a képviselő-testület határozatának megfelelően aláírásra került 2017. április 26. napján.

A határozott 6 havi időtartam lejártát követően az ismételt bérbeadás feltételeit az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 22/2012.(IV.20.) rendelet 12. § (3) bekezdés pontja az alábbiak szerint határozza meg:

„12.§ (3) A lakás újbóli bérbeadása akkor engedélyezhető, ha
a) a bérleti jogviszony időtartama alatt nem merült fel a rendkívüli felmondásra okot adó körülmény és
b) a szociális, jövedelmi és vagyoni feltételek indokolják:
- a bérlőnek vagy házastársának (élettársának), illetve a vele együttlakó vagy együttköltöző közeli hozzátartozójának tulajdonában, hasznélvezetében, bérletében nincs más beköltözhető lakása,
- a családban az egy főre jutó havi nettó jövedelem nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének a két és félszeresét.”

A bérlő jövedelmi feltételre tekintettel a lakás ismételt bérbeadására nincs lehetőség.

A lakás rossz műszaki állapotban került átadásra a bérlő részére, amelynek saját költségén történő felújításához a bérlő tulajdonosi hozzájárulást kért Önkormányzatunktól, amelyet Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Közbeszerzési Bizottsága a 78/2017.(V.02.) és 99/2017.(V.30.) számú határozataival megadott. A felújítási munkálatok, amelyeket Bérlő családi és baráti segítséggel végez, jelenleg is folyamatban vannak.

Bérlő 2017. augusztus 15. napján vételi kérelmét nyújtott be a lakásra vonatkozóan, amelyet azzal indokolt, hogy a lakhatása a határozott, 6 havi bérleti időtartam lejártát követően sem lesz megoldott. A vásárlásához részletfizetési kedvezményt kért, mivel arra csak a családja anyagi segítségével van lehetősége.

A lakás bérlő részére történő értékesítése és a részletfizetési kedvezmény lehetőségére vonatkozó rendelkezéseket az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítésének feltételeiről szóló 31/2004. (IV.23.) rendelet (a továbbiakban: Lakáselidegenítési rendelet) 7.§ (1) bekezdése és 4.§ (1) – (4) bekezdései szabályozzák az alábbiak 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.

4.§ (1) Az Önkormányzati lakások a vételár

a.) egy összegben történő megfizetése vagy

*b.) részletfizetéssel történő kiegyenlítése
ellenében idegeníthetők el.*

(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 mindenkorli tárgyévot megelőző év jegybanki átlag kamata terheli.”

A hivatkozott jogszabályhely alapján a bérlő részére részletfizetési kedvezményt biztosíthat a Tisztelt Képviselő-testület, azonban - a Lakáselidegenítési rendelet 2. § (1) bekezdésében foglaltak szerinti - vételár kedvezmény nem illeti meg a bérlőt, mivel annak feltétele a legalább kétéves folyamatos bérleti jogviszony.

2017. augusztus 24. napi állapot szerint a Bérlőnek tartozása nincs, az ingatlanforgalmi értékbecslési díjat megfizette.

A lakás aktuális forgalmi értékének megállapítására a 2017. január 16. napján készült ingatlanforgalmi szakértői vélemény aktualizálásával került sor, amely a 2017. január 16. napján megállapított 5.500.000 Ft. összegű forgalmi értékhez képest a 2017. augusztus 24. napján elkészült szakvélemény 5.800.000 Ft. összegben határozta meg a lakás forgalmi értékét. Az összeget általános forgalmi adó nem terheli.

A szakvélemény a bérlő által elvégzett, illetve folyamatban lévő átalakítási, felújítási munkálatok értékét nem vette figyelembe, a műszaki állapot szempontjából a 2017. január 16. napján fennálló állapot került alapul vételre.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a tárgyi ingatlan értékesítése tárgyában hozza meg határozatát.

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a határozati javaslat „A” változat III. pontjában szereplő „jelen határozat melléklete” alatt jelen előterjesztés 1. sz. mellékletét kell érteni.

Határozati javaslat

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének/2017. (IX.12.) határozata az 186030/0/B/1 helyrajzi számú, természetben Budapest XXIII. kerület Táncsics M. u. 121. „B” fsz. 3. szám alatti ingatlan értékesítéséről

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

A. változat

I. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata a 186030/0/B/1 helyrajzi számú, természetben Budapest XXIII. kerület Táncsics M. u. 121. „B” fsz. 3. szám alatt található lakást

a) eladja a lakás bérlője, T. Gy. részére **5.800.000. Ft**, azaz **ötmillió nyolcszázezer forint** vételár ellenében. A vételárat általános forgalmi adó fizetési kötelezettség nem terheli.

b) eladja a lakás bérlője, T. Gy. részére Ft. azaz vételár ellenében. A vételárat általános forgalmi adó fizetési kötelezettség nem terheli.

II. a) T. Gy. nek a vételár megfizetésére éves részletfizetési kedvezményt biztosít.

b) nem biztosít részletfizetési kedvezményt T. Gy. részére.

III. felkéri a Polgármestert a kérelmező értesítésére és az eladási ajánlat elfogadása esetén a jelen határozat melléklete szerinti adásvételi szerződés aláírására azzal, hogy az abban foglaltaktól az Önkormányzat javára eltérhet.

Határidő: 2017. október 31.

Felelős: Geiger Ferenc polgármester

B. változat

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

I. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata a 186030/0/B/1 helyrajzi számú, természetben Budapest XXIII. kerület Táncsics M. u. 121. „B” fsz. 3. szám alatt található lakást nem értékesíti a lakás bérlője, T. Gy. részére.

II. felkéri a Polgármestert a kérelmező értesítésére.

Felelős: Geiger Ferenc polgármester

Határidő: 2017. szeptember 31.

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

Budapest, 2017. augusztus 25.

dr. Gesztei László
Jogász, lakásgazdálkodó
előterjesztés készítője

dr. Gróza Zsolt
osztályvezető
előterjesztő