



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

1239 Budapest, Grassalkovich út 170.

KÉPVISELŐ - TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

**Javaslat az 186442 helyrajzi számú, természetben Budapest Főváros XXIII. kerület
Vecsés u. 26. fsz. 4. szám alatti ingatlan értékesítési módjának meghatározására**

- Előterjesztő:** dr. Gróza Zsolt osztályvezető
Vagyonkezelési Osztály
- Az előterjesztést készítette:** dr. Gesztei László jogász, lakásgazdálkodó
Vagyonkezelési Osztály
- Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:** Tóth András mb. Főépítésszel
Kisné Stark Viola Osztályvezetővel
Építési és Beruházási Osztály
Polonkai Zoltánné Osztályvezetővel
Pénzügyi Osztály
- Az előterjesztést megtárgyalja:** Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság
- Testületi ülés időpontja:** 2017. június 06.
- Ellenjegyzők:** Vittmanné Gerencsér Judit osztályvezető
Szervezési és Ügyviteli Osztály
- Jogi szempontból ellenőrizte:** dr. Dániel Károly jogtanácsos
osztályvezető
Jogi és Koordinációs Osztály

Tisztelt Képviselő-testület!

A 186442 helyrajzi számú, természetben a Budapest XXIII. kerület Vecsés u. 26. szám alatt található, az ingatlan nyilvántartás adatai szerint 472 m² területű, „*kivett lakóház, udvar, gazdasági épület*” megnevezésű ingatlan osztatlan közös tulajdonban áll. Az ingatlanban Soroksár Önkormányzatának tulajdonában jelenleg már csak a földszint 4. szám alatt található, 64 m² alapterületű lakás áll, amely bérbeadás útján került hasznosításra a lakás bérlőjének 2016. július 27. napján bekövetkezett haláláig.

A bérlő örökös hátrahagyása nélkül hunyt el, így szükségképpen örököse a Magyar Állam lett. Az Önkormányzat részéről a lakás birtokbavételére 2017. április 27. napján került sor.

A Tisztelt Képviselő-testület a 2016. december 6. napján tartott ülésén a lakás hasznosítása tárgyában 584/2016. (XII.06.) számon a következő határozatot hozta:

„Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testületének 584/2016. (XII.06.) határozata a 186442 helyrajzi számú, természetben Budapest XXIII. kerület Vecsés u. 26. fsz. 4. szám alatti ingatlan értékesítésével kapcsolatos döntéséről

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

I. a 186442 helyrajzi számú, természetben Budapest XXIII. kerület Vecsés u. 26. fsz. 4. szám alatti ingatlant értékesíteni kívánja.

II. felkéri a Polgármestert, hogy az ingatlan birtokbavételét követően gondoskodjék az ingatlanra vonatkozó ingatlanforgalmi értékbecslés elkészítéséről és az abban foglaltak alapján az értékesítés módjának meghozatala érdekében a Képviselő-testület, vagy a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság számára előterjesztés készítéséről.

Határidő: 2017. április 30.

Felelős: Geiger Ferenc polgármester”

A határozatban foglaltaknak megfelelően az lakásra vonatkozó ingatlanforgalmi szakértői vélemény elkészítésre került, amelyben a forgalmi érték 5.400.000,-Ft.-ban, azaz ötmillió-négyszázezer forintban került meghatározásra. Az ingatlan értékesítése esetén a vételárat forgalmi adó nem terheli.

A tárgyi lakás és az azt tartalmazó épületrész általánosságban felújítandónak minősül. Az oromfal igen rossz állapotú, kidőlés elleni védelmét biztosítani szükséges. A tetőszerkezet felülvizsgálata és szükség szerinti javítása indokolt, az előregedett héjalás is cserélendő. Az oromfal és a tetőszerkezet állapotát a Richter Mérnöki Iroda is megvizsgálta, az általuk készített statikai szakvélemény az alábbi munkálatok elvégzését javasolta:

- oromfal elbontása és új megépítése a szakvéleményben meghatározott szakaszon szilikát vagy Ytong téglából;
- oromfal lezárása vasbeton koszorúkkal, illetve vasbeton pillérekkel való merevítése;
- földém síkjában vasbeton koszorú beépítése;
- az épület végfalának szakvélemény szerinti átépítése;
- fedélszék és tető héjazat felújítása (teljes körű felújítása vagy a szakvéleményben szereplő minimális beavatkozás);
- kémény teljes újjáépítése;

- falszerkezet védelme cement vakolattal;
- fal mellé vízvető járda építése és a csapadék víz elvezetésének megoldása.

A tárgyi lakás komfort nélküli komfortfokozatú, két szoba, konyha és kamra helyiségekből áll. A lakás burkolatai cserélendők, a nyílászárók elavultak, az elektromos és gépészeti hálózat is felülvizsgálandó és szükség szerint cserélendő.

B. I. (Szül. hely és idő:, a.n.: K. I.) 1239 Budapest, u. szám alatti lakos 2016. december 02. napján kelt kérelmükben jelezte, hogy a tárgyi ingatlant szeretné megvásárolni. Nyilatkozata alapján a vételárból 3.000.000,- Ft a rendelkezésükre áll a szerződés aláírásakor, a fennmaradó összegre 10 év részletfizetést kértek. Az 50.000,- Ft értékbecslési díj megfizetésre került az Önkormányzat részére.

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 házasok 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 tárgyévet megelőző év jegybanki átlagkamata terheli.*

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet a tárgyi ingatlan értékesítésével kapcsolatos döntések meghozatalára.

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő - testületet, hogy az „A” változatú határozati javaslat III. pontjában szereplő „jelen határozat melléklete” alatt jelen előterjesztés 2. számú mellékletét kell érteni.

Határozati javaslat:

„A” változat

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének/2017. (VI.06.) határozata az 186442 helyrajzi számú, természetben Budapest Főváros XXIII. kerület Vecsés u. 26. fsz. 4. szám alatti ingatlan értékesítési módjának meghatározásáról, valamint értékesítésével kapcsolatos döntéséről

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

I. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata a 186442 helyrajzi számú, természetben Budapest Főváros XXIII. kerület Vecsés u. 26. fsz. 4. szám alatt található ingatlant - *az önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítésének feltételeiről* szóló 31/2004. (IV.23.) önkormányzati rendelet 7.§ (2) és (3) bekezdésében foglaltakra figyelemmel - **árverésen kívül értékesíti 5.400.000,-Ft., azaz ötmillió-négyszázezer forint vételár ellenében B. I.** (Szül. hely és idő:, a.n.: K. I.) 1239 Budapest, szám alatti lakos részére. A vételárat általános forgalmi adó nem terheli.

II. a) helyt ad **B. I.** kérelmének és - *az önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítésének feltételeiről* szóló 31/2004. (IV.23.) önkormányzati rendelet 4.§ (2)-(4) bekezdésekben foglaltakra tekintettel - részletfizetési kedvezményt biztosít részére az alábbiak szerint:

3.000.000,-Ft-ot, azaz hárommillió forintot az adásvételi szerződés megkötésekor, a vételár fennmaradó 2.400.000 Ft, azaz kétfélmillió négyszázezer forint összegű részét – a mindenkori tárgyévet megelőző év jegybanki átlagkamatával terhelt - 120 hónap alatt, havi egyenlő részletekben kell megfizetnie.

b.) elutasítja **B. I.** kérelmét, részére nem biztosít részletfizetési kedvezményt. Az ingatlan teljes vételárát a az adásvételi szerződés aláírásakor kell megfizetnie.

III. felkéri a Polgármestert az eladási ajánlatnak **B. I.**-nel történő közlésére és az eladási ajánlat elfogadása esetén a jelen határozat mellékletét képező adásvételi szerződés aláírására azzal, hogy az abban foglaltaktól az Önkormányzat javára eltérhet.

Határidő: 2017. szeptember 30.

Felelős: Geiger Ferenc polgármester

„B” változat

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének/2017. (VI.06.) határozata az 186442 helyrajzi számú, természetben Budapest Főváros XXIII. kerület Vecsés u. 26. fsz. 4. szám alatti ingatlan értékesítési módjának meghatározásáról

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

I. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata a 186442 helyrajzi számú, természetben Budapest Főváros XXIII. kerület Vecsés u. 26. fsz. 4. szám alatt található ingatlant

5.400.000,-Ft, azaz **ötmillió-négyszázezer** 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.

A vételárat általános forgalmi adó nem terheli.

II. Felkéri a Polgármestert, hogy gondoskodjék az árveréshirdetmény elkészítéséről, közzétételéről, az árverés lebonyolításáról és a legmagasabb vételárat megajánló árverési vevővel az adásvételi szerződés megkötéséről.

Felelős: Geiger Ferenc polgármester

Határidő: 2018. december 31.

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

Budapest, 2017. május 15.

dr. Gesztei László
Jogász, lakásgazdálkodó
előterjesztés készítője

dr. Gróza Zsolt
osztályvezető
előterjesztő

Mellékletek:

- Egyeztető lap
- Adásvételi szerződés tervezet
- 584/2016. (XII.06.) Kt. határozat kivonata
- Értékbecslés kivonat
- Kérelem
- Tulajdoni lap és alaprajz
- Statikai szakvélemény

- Fényképek

Ügyvéd