



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

1239 Budapest, Grassalkovich út 170.

**GAZDASÁGI ÉS KÖZBESZERZÉSI
BIZOTTSÁGI ELŐTERJESZTÉS**

**Javaslat a Budapest XXIII. kerület 185901/0/A/4 hrsz.-ú, természetben a
szám alatti önkormányzati tulajdonban álló lakás értékesítési módjának
meghatározására**

Előterjesztő: dr. Balázs Orsolya
Vagyonkezelési osztályvezető

Az előterjesztést készítette: dr. Gesztei László jogász, lakásgazdálkodó

Az előterjesztés előzetesen egyeztetve: Tóth András mb. főépítész

Az előterjesztést megtárgyalja: -

Bizottsági ülés időpontja: 2015. december 01.

Ellenjegyzők: Vittmanné Gerencsér Judit
Szervezési és Ügyviteli osztályvezető

Jogi szempontból ellenőrizte

Tisztelt Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság!

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának tulajdonát képezi a Budapest XXIII. kerület 185901/0/A/4 hrsz.-ú, természetben a alatt található, 25 m² alapterületű ingatlan.

A Budapest XXIII. kerület 185901 hrsz.-ú, természetben a szám alatti társasházi ingatlan 4 albetétből áll (3 lakás önkormányzati tulajdonban, 1 lakás magántulajdonban áll).

A Képviselő-testület 559/2015. (X.13.) határozatával úgy döntött, hogy a fent megjelölt ingatlant értékesíti. Felkérte a Polgármestert az értébecslés megrendelésére és új előterjesztés elkészítésére.

Az értébecslés elkészült, Pusztai J. László igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő az általa 2015. október 26. napján készített szakvéleményben a Budapest XXIII. kerület 185901/0/A/4 hrsz.-ú, természetben a szám alatti ingatlan jelen állapotbeli **forgalmi értékét bruttó 1.600.000,- Ft-ban állapította meg (2015. évben Áfa mentes).**

A fenti ingatlan 25 m² alapterületű, szükséglakás komfortfokozatú, 1 szoba + konyha helyiségekből áll.

Az értébecslésben foglaltak szerint: „*A lakóépület felújítandó állapotú. A tárgyi lakás lepusztult állapotú és igen jelentős mértékű felújításra és komfortosításra szorul. A külső nyílászárók elavultak, korszerűtlenek, a padlóburkolatok tönkrementek. A fűtést széntüzelésű kályha biztosítja. A lakás teljes területére jellemző az erős falvizesedés miatti, jelentős mértékű vakolatmállás és salétromosság. Az elektromos hálózat felülvizsgálata indokolt. Vízvételi lehetőség nincs a lakásban, szennyvízelvezetés nem került kiépítésre. a közművek hiánya ingatlanforgalmi szempontból jelentős mértékben kedvezőtlen hatást okoz.*”

Előzmények:

2003. december 19. napján az Önkormányzat határozatlan idejű bérleti szerződést kötött T. Plal. Bérlő élettársaként S. Jné beköltözött a fenti lakásba. Bérlő 2012. október 18. napján elhunyt. A bérlő halálát követően az élettárs kérelmezte a lakásbérleti jog folytatását, azonban az Önkormányzat tájékoztatta őt, hogy a lakásbérleti jog folytatására nem jogosult, emellett felszólította a lakás kiürítésére és az Önkormányzat birtokába adására. Ez nem történt meg, így az eredménytelen birtokbavételt követően peres eljárás indult és a Budapesti XX., XXI. és XXIII. Kerületi Bíróság 2014. február 07. napján kelt 3.P.XXIII.21.814/2013/5. ügyben hozott ítéletében kötelezte S. Jné-t a fenti ingatlan kiürítésére és az Önkormányzat birtokába adására. A bírósági ítéletet követően az Önkormányzat több alkalommal kezdeményezte a lakás birtokbavételét, de ezek meghíúsultak. A S. Jné által jogcím nélkül használt lakás kiürített és kitakarított állapotban történő birtokbavételére 2015. július 22. napján került sor.

Tájékoztatom a tisztelt Bizottságot, hogy B. Z. szám alatti lakos 2015. szeptember 22. napján kérelmében jelezte a fenti lakásra vonatkozó vételi szándékát. Kérelmében előterjeszti részletfizetés iránti kérelmét is. Az értébecslésben szereplő forgalmi érték alapulvétele mellett a szerződéskötéssel egyidejűleg megfizetendő összeg: 320.000,- Ft, a fennmaradó 1.280.000,- Ft vételárhátralékra havi 20.000,- Ft részletfizetést vállal a kérelmező (ez 64 havi törlesztő részletet jelent).

Jogi háttér:

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

„7.§ (2) Az Önkormányzat tulajdonában levő üres lakásokat a vagyonrendeletben meghatározott árverés útján kell értékesíteni. A képviselő-testület a rendkívüli méltánylást igénylő esetekben fenntartja magának a jogot az Önkormányzat tulajdonában lévő üres lakások értékesítési módjának és a vételár összegének meghatározására.

(3) Rendkívüli méltánylást igénylő eset különösen:

- a) haláleset,*
- b) munkahely megszűnése,*
- c) a család anyagi helyzetének jelentős romlása,*
- d) fiatal házaspár kérelme első lakás megvételére,*
- e) többlakásos épület esetén az adott épületben lakás tulajdonjogával rendelkező vételi szándéknyilatkozata,*
- f) adott lakás igazságügyi szakértői véleménnyel alátámasztott rendkívül leromlott műszaki állapota.*

4.§ (2) Részletfizetési kedvezmény az elővásárlási jog jogosultjának és üresen álló lakások elidegenítése során a vevőnek (e szakasz alkalmazásában a továbbiakban: Vevő) abban az esetben adható, ha az elidegenítésre az e rendelet 7.§ (3) bekezdésében szabályozott rendkívüli méltánylást érdemlő esetben kerül sor.

(3) A Vevő kérelmére biztosított részletfizetési kedvezmény esetén a szerződés megkötésekor a megállapított vételár 20 %-át kell megfizetni.

(4) Ha a Vevő részletfizetéssel vásárolja meg az elidegenítésre kerülő lakást, akkor a vételárhátralékot 15 év alatt fizetheti meg, amelyet a mindenkori tárgyévvel megelőző év jegybanki átlagkamata terhel.”

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának a Képviselő-testület Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 25/2014.(XI.14.) önkormányzati rendelet 3. mellékletének (A Képviselő-testület által a bizottságokra átruházott – nem hatósági – hatáskörök jegyzéke) 3.3.4. pontja alapján a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság:

„Dönt nettó 5.000.000.- forint értékhatárig forgalomképes önkormányzati ingatlan és ingó vagyon tekintetében a tulajdonost megillető jogok (a polgármester hatáskörébe utalt ügyek, és a vagyonkezelői jog ellenértékének meghatározása kivételével) gyakorlásáról, jelzáloggal vagy bármely más módon történő megterheléséről.”

Kérem a Tisztelt Bizottságtól az előterjesztés megtárgyalását és a tárgyi lakás értékesítési módjának, illetve vételárának meghatározását.

Határozati javaslatok:

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testület Gazdasági és Közbeszerzési Bizottságának/2015. (XII.01.) határozata a Budapest XXIII. kerület 185901/0/A/4 hrsz.-ú, természetben aszám alatti ingatlan értékesítéséről

A Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest XXIII. kerület 185901/0/A/4 hrsz.-ú, természetben aszám alatti ingatlant

I. 1.600.000-Ft, vagy ettől magasabb összegben 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 az árverési hirdetmény elkészítésére, közzétételére, az ingatlan értékesítésére, valamint az adásvételi szerződés aláírására azzal, hogy az abban foglaltaktól az Önkormányzat javára eltérhet.

Felelős: Geiger Ferenc polgármester

Határidő: 2016. december 31.

III. árverésen kívül értékesíti, az önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítésének feltételeiről szóló 31/2004. (IV.23.) önkormányzati rendelet 7.§ (2) és (3) bekezdésében foglaltakra figyelemmel

a.) **1.600.000,-Ft** összegben,

b.),- Ft összegben

c.) **B. Z.** részére

ca.) 1.600.000 Ft összegben

cb.) Ft összegben

..... havi részlet+járulék megfizetése mellett.

IV. Felkéri a polgármestert, hogy az értékesítés érdekében a szükséges intézkedéseket tegye meg, valamint az adásvételi szerződés aláírására azzal, hogy az abban foglaltaktól az Önkormányzat érdekeit nem sértve eltérhet.

Felelős: Geiger Ferenc polgármester

Határidő: 2016. február 29.

A Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság az előterjesztést átruházott hatáskörben, döntési joggal tárgyalja. A határozati javaslat elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel.

Budapest, 2015. november 24.

dr. Gesztei László
jogász, lakásgazdálkodó
az előterjesztés készítője

dr. Balázs Orsolya
osztályvezető
előterjesztő

Mellékletek:

- egyeztető lap;
- tulajdoni lap;
- értékbecslés kivonat;
- adásvételi szerződés tervezet;
- vételi ajánlat.