



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

1239 Budapest, Grassalkovich út 170.

GAZDASÁGI ÉS KÖZBESZERZÉSI BIZOTTSÁGI ELŐTERJESZTÉS

Javaslat önkormányzati tulajdonban álló lakások értékesítésére, illetve 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. június 02.
Ellenjegyzők:	Vittmanné Gerencsér Judit Szervezési és Ügyviteli osztályvezető
Jogi szempontból ellenőrizte	

Tisztelt Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság!

1.

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata tulajdonát képezi a 1238 Budapest XXIII. kerület szám alatt található 185830 hrsz.-ú, „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű, 314 m² nagyságú, osztatlan közös tulajdonban lévő 3 lakásos ingatlan 10/36 tulajdoni hányada.

A Képviselő-testület 117/2015. (III.17.) határozatával úgy döntött, hogy a Budapest XXIII. kerület 185830 hrsz.-ú, természetben a sz. alatt található osztatlan közös tulajdonban lévő ingatlan 10/36 tulajdoni hányadát értékesíti. Felkérte a Polgármestert az értékbecslés és az energetikai tanúsítvány megrendelésére és új előterjesztés elkészítésére.

Az értékbecslés elkészült, Pusztai J. László igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő az általa készített szakvéleményben az 1238 Budapest XXIII. kerület szám (hrsz.:185830) alatti ingatlan jelen állapotbeli **forgalmi értékét bruttó 3.400.000,- Ft-ban állapította meg (2015. évben Áfa mentes).**

Az értékbecslésben foglaltak szerint „Általánosságban a lakóépület és a tárgyi lakás is leromlott állapotú, igen jelentős mértékű felújításra szorul. A külső nyílászárók elavultak, korszerűtlenek, a burkolatok jelentős része cserélendő. Az épület és a lakás energetikai jellemzői igen rosszak, a lakáson belül több helyen penészesedés is észlelhető. Az épületre és a lakásra is jellemző a szigetelés hiánya miatti erős falvizesedés és vakolatmállás. A vakolatmállás különösen az utcai homlokzati felület károsítja (ott gyakorlatilag a sárfalat kézzel el lehet bontani). A lakás feletti tetőszerkezet teljes felújításra szorul, a bádogos szerkezetek tönkrementnek tekinthetők.”

Az energetikai tanúsítvány szerint az ingatlanrész energetikai minőség szerinti besorolása „H” (gyenge).

Előzmények:

Az Önkormányzat korábban bérbeadással hasznosította a tulajdonát képező ingatlanrészt, ami 36 m² alapterületű, 1 szoba, előszoba, főzőfülke, fürdőszoba/WC helyiségekből álló – komfortos – lakás. A korábbi bérlő lakbérfizetési kötelezettségének nem tett eleget, ezért a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság a bérleti jogviszonyt 108/2012.(IV.03.) GKB. határozatával felmondta. A lakást a Vagyonkezelési Osztály 2013. december 6-án birtokba vette. A 92/2014. (V.06.) GKB határozat alapján a Polgármesteri Hivatal megkísérelte a fent megjelölt ingatlan tulajdoni hányadát árverésen értékesíteni. A 2014. június 10. és november 17. napján megtartott árverések sikertelenül zárultak, az árverési felhívásokra nem jelentkezett ajánlattevő.

Tájékoztatom a T. Bizottságot, hogy egy magánszemély (Hné S. J. sz. alatti lakos) vételi ajánlatot nyújtott be az 1. pontban megjelölt osztatlan közös tulajdonban lévő ingatlan 10/36 tulajdoni hányadára 3.200.000,-Ft összegben.

2.

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata tulajdonát képezi a 1238 Budapest XXIII. kerület szám alatt található 185079/0/A/6 hrsz.-ú, 52 m² alapterületű ingatlan.

A Képviselő-testület 116/2015. (III.17.) határozatával úgy döntött, hogy a 1238 Budapest XXIII. kerület szám alatt található 185079/0/A/6 hrsz.-ú, 52 m² alapterületű ingatlant értékesíti. Felkérte a Polgármestert az értékbecslés és az energetikai tanúsítvány megrendelésére és új előterjesztés elkészítésére.

Az értékbecslés elkészült, Pusztai J. László igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő az általa készített szakvéleményben a 1238 Budapest XXIII. kerület szám (hrsz.:185079/0/A/6) alatti ingatlan jelen állapotbeli **forgalmi értékét bruttó 3.400.000,- Ft-ban állapította meg (2015. évben Áfa mentes).**

A 2. pontban megjelölt ingatlan 52 m² alapterületű, komfortos, 2 szoba + konyha + WC + zuhanyzó helyiségekből áll.

Az értékbecslésben foglaltak szerint „Általánosságban a lakóépület és a tárgyi lakás is leromlott állapotú, jelentős mértékű felújításra szorul. A külső nyílászárók elavultak, korszerűtlenek, az összes fal és padlóburkolat cserélendő. A lakás teljes területére jellemző az erős falvizesedés miatti, jelentős mértékű vakolatmállás és salétromosság. A konyhából közvetlenül nyíló fürdő keskeny volta, annak használhatóságát erősen korlátozza, az egymásból nyíló szobák kedvezőtlenek. Az elektromos és gépészeti hálózatok felülvizsgálata indokolt. Az épület és a lakás energetikai jellemzői rosszak. A toldalék előszoba vékony falazata az eredeti épület falazatától több helyen elvált (nincs bekötve), a repedések helyenként a teljes falvastagságban megjelentek.”

Az energetikai tanúsítvány szerint az ingatlanrész energetikai minőség szerinti besorolása „H” (gyenge).

Előzmények:

Korábban a Képviselő-testület 665/2011. (XI.8.) Ök. határozatával úgy döntött, hogy a 2. pontban meghatározott lakást bérbeadás útján hasznosítja. A 2781/2011. (XII. 1.) SZEK sz. határozattal a Szociális és Egészségügyi Bizottság úgy határozott, hogy a lakást szociális bérletként hasznosítja. A lakáspályázat 2012. február 1. - 2012. február 17. között került kiírásra. A pályázatot a Szociális és Egészségügyi Bizottság a 48/2012.(IV.5.) SZEK sz. határozatával eredménytelennek minősítette tekintettel arra, hogy a lakásban időközben bekövetkezett káresemény miatt annak bérbeadása nem volt lehetséges.

A 118/2013. (III.12.) Ök. határozat alapján az Önkormányzat megkísérelte az ingatlant árverésen értékesíteni. A 2013. május 14., október 15., 2014. június 10. és november 17. napján megtartott árverések sikertelenül zárultak.

3.

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata tulajdonát képezi (N. Iné bérlő, a továbbiakban: Bérlő) által bérelt) a 1239 Budapest XXIII. kerület1. szám (hrsz.:186100) alatti 47 m² alapterületű, 1 szoba, konyha, kamra, fürdőszobás komfortos lakás.

A fenti lakásra a Bérlő 1996. július 11-én kötött határozatlan idejű bérleti szerződést. Bérlő 2015. február 17-én kelt vételi ajánlatában egy összegben vállalta „a számára elfogadható” vételár megfizetését. Bérlőnek a 2015. március 12-ei állapot szerint 7.191 Ft bérleti díj tartozását tartottuk nyilván 2014. év december hónapjára vonatkozóan, amikor – a kapott tájékoztatás szerint- Bérlő kórházba került. Az elmaradás 2015. május 21. napján befizetésre került. Bérlőnek korábban nem volt nyilvántartott bérleti díj tartozása.

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testülete az 179/2015. (IV.14.) határozatával úgy döntött, hogy értékbecslés ismeretében értékesíti a Budapest XXIII. kerület 186100 hrsz.-ú, természetben a sz. alatt található „kivett lakóház, udvar” megnevezésű, osztatlan közös tulajdonban lévő ingatlan 162/600 arányú tulajdoni hányadát N. Iné bérlő részére. Felkérte a polgármestert az értékbecslés és az energetikai tanúsítvány megrendelésére.

Az értékbecslés elkészült, Pusztai J. László igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő az általa készített szakvéleményben a Budapest XXIII. kerület 186100 hrsz.-ú, természetben a sz. alatt található „kivett lakóház, udvar” megnevezésű, osztatlan közös tulajdonban lévő ingatlan 162/600 arányú tulajdoni hányadának jelen állapotbeli **forgalmi értékét bruttó 4.800.000,- Ft-ban állapította meg. (2015. évben Áfa mentes).**

Jogi háttér 1-2 pontokhoz:

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítésének feltételeiről szóló 31/2004. (IV.23.) önkormányzati rendelet 7.§ (1)-(2) bekezdése szerint:

„(1) 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.

(2)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.”*

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.”

Jogi háttér a 3. ponthoz:

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítésének feltételeiről szóló 31/2004. (IV.23.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 2.§ (1) és (2) bekezdése, 4.§ (1) és (3)-(5) bekezdése, továbbá 8. §-a szerint:

„2.§ (1) Amennyiben a vevő az Ltv. rendelkezései alapján elővásárlási joggal rendelkező személy és két éve folyamatosan bérlő a lakást, valamint ezen időtartam alatt nincs bérleti díj és közüzemi díj hátraléka, akkor az elidegenítésre kerülő lakás vételára a beköltözhető helyi tényleges forgalmi értéknek:

<i>a) összkomfortos lakás esetén</i>	<i>100 %-a,</i>
<i>b) <u>komfortos lakás esetén</u></i>	<i>80 %-a,</i>
<i>c) félkomfortos lakás esetén</i>	<i>70 %-a,</i>
<i>d) komfort nélküli lakás esetén</i>	<i>65 %-a,</i>
<i>e) szükséglakás esetén</i>	<i>60 %-a.</i>

A lakás komfortfokozatának megállapítására az Ltv. 91/A.§ 2-6 pontjai az irányadók.

(2) Az (1) bekezdés a) – e) pontjai szerinti vételárat csökkenteni kell további 30 %-kal, ha a lakás felújítására a 2000. évet megelőzően került sor.

4.§ (1) Az Önkormányzati lakások a vételár

a.) egy összegben történő megfizetése vagy

b.) részletfizetéssel történő kiegyenlítése

ellenében idegeníthetők el.

(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 tárgyévet megelőző év jegybanki átlagkamata terhel.

(5) Ha az elővásárlási jog jogosultja a szerződés megkötésekor a vételárat egy összegben megfizeti, őt a (3) bekezdésben meghatározott összegben felüli többletfizetés után 20%-árengedmény illeti meg.”

8.§ Az önkormányzati lakások vételárát a Lt.-nek és ezen rendeletnek megfelelően, a hivatalos értékbecslés alapján a tulajdonosi jogok gyakorlására jogosult állapítja meg.”

Jelen előterjesztés mellékletét képezi a bérlő részére történő értékesítés esetén a vételár és fizetési lehetőségek alakulását kimutató számítás, feltételezve, hogy a Bizottság a 4.800.000 Ft forgalmi értéket jóváhagyja.

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

Határozati javaslatok:

1. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testület Gazdasági és Közbeszerzési Bizottságának/2015. (VI.02.) határozata a Budapest XXIII. kerület 185830 hrsz.-ú, természetben a szám alatt található „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű, osztatlan közös tulajdonban lévő ingatlan 10/36 tulajdoni hányadának értékesítéséről:

A Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest XXIII. kerület 185830 hrsz.-ú, természetben a szám alatt található „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű, osztatlan közös tulajdonban lévő ingatlan 10/36 önkormányzati tulajdoni hányadát:

I. 3.400.000-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.

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.

II. árverésen kívül

a.) 3.400.000,-Ft összegben,

b),- Ft összegben

c) Hné S. J. (..... sz. alatti lakos) részére Ft összegben

értékesíti, figyelemmel az önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítésének feltételeiről szóló 31/2004. (IV.23.) önkormányzati rendelet 7.§ (1) és (2) bekezdésében foglaltakra.

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. december 31.

2. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testület Gazdasági és Közbeszerzési Bizottságának/2015. (VI.02.) határozata az 1238 Budapest XXIII. kerület szám (hrsz.:185079/0/A/6) alatti ingatlan értékesítéséről:

A Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság úgy dönt, hogy az 1238 Budapest XXIII. kerület szám (hrsz.:185079/0/A/6) alatti ingatlant:

I. 3.400.000-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.

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.

II. árverésen kívül

a.) 3.400.000,-Ft összegben,,

b.),- Ft összegben

értékesíti figyelemmel az önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítésének feltételeiről szóló 31/2004. (IV.23.) önkormányzati rendelet 7.§ (1) és (2) bekezdésében foglaltakra.

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. december 31.

3. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testület Gazdasági és Közbeszerzési Bizottságának/2015. (VI.02.) határozata a Budapest XXIII. kerület 186100 hrsz.-ú, természetben a sz. alatt található „kivett lakóház, udvar” megnevezésű, osztatlan közös tulajdonban lévő ingatlan 162/600 arányú tulajdoni hányadának értékesítéséről:

A Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság úgy dönt, hogy

I. értékesíti a Budapest XXIII. kerület 186100 hrsz.-ú, természetben asz. alatt található „kivett lakóház, udvar” megnevezésű, osztatlan közös tulajdonban lévő ingatlan 162/600 arányú önkormányzati tulajdoni hányadát a bérlő, N. Iné részére

- a.) 4.800.000- Ft forgalmi érték figyelembevételével 2.688.000- Ft vételáron.
b.)Ft forgalmi érték figyelembevételévelFt vételáron.

Felkéri a Polgármestert az adásvételi szerződés aláírására azzal, hogy annak tartalmától - a vételár kivételével - az önkormányzat érdekét nem sértve eltérhet.

Felelős: Geiger Ferenc polgármester

Határidő a szerződés aláírására: 2015. szeptember 30.

- II.** nem értékesíti a Budapest XXIII. kerület 186100 hrsz.-ú, természetben a
sz. alatt található „kivett lakóház, udvar” megnevezésű, osztatlan közös tulajdonban lévő
ingatlan 162/600 arányú tulajdoni hányadát a bérlő, N. Iné részére

Felkéri a Polgármestert a bérlő értesítésére.

Felelős: Geiger Ferenc polgármester

Határidő: 2015. június 30.

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

Budapest, 2015. május 26.

dr. Gesztei László
jogász, lakásgazdálkodó
az előterjesztés készítője

dr. Balázs Orsolya
osztályvezető
előterjesztő

Mellékletek:

- egyeztető lap;
- tulajdoni lap;
- értékbecslés kivonat;
- bérlőt megillető kedvezményekről kimutatás;
- adásvételi szerződés tervezet;
- vételi ajánlat.ei