



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

1239 Budapest, Grassalkovich út 170.

KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

Javaslat a Budapest XXIII. 185876 helyrajzi számú, természetben Grassalkovich út 161-163. szám alatt található ingatlan 4650/6750 tulajdoni hányadának hasznosítására

Előterjesztő:	dr. Spiegler Tamás mb. aljegyző, osztályvezető Vagyonkezelési Osztály
Az előterjesztést készítette:	dr. Török-Gábeli Katalin mb. osztályvezető-helyettes Vagyonkezelési Osztály
Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:	dr. László Jenő ügyvéd Kisné Stark Viola, osztályvezető Beruházási és Városüzemeltetési Osztály
Az előterjesztést megtárgyalja:	Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság Pénzügyi Bizottság
Testületi ülés időpontja:	2018. december 04.
Ellenjegyzők:	Vittmanné Gerencsér Judit osztályvezető Szervezési és Ügyviteli Osztály
Jogi szempontból ellenőrizte:	-

Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának 4650/6750 tulajdoni hányadban tulajdonát képezi a Budapest XXIII. ker. 185876 helyrajzi számú, természetben Grassalkovich út 161-163. szám alatt található „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű, 2250 m² nagyságú ingatlan. Az osztatlan közös tulajdonban álló ingatlan tulajdonosi összetétele:

Tulajdoni hányad	Tulajdonos
4650/6750	Bp. Főv. XXIII. Ker. Soroksár Önkorm.
109/6750	Sz-né F. K.
109/6750	F. Sz.
547/6750	V.-né T. M.
279/6750	P. L. T.
162/6750	B. F. L.
564/6750	B. R.
165/6750	K. Gy-né
165/6750	V. Á.

A tulajdonostársak az ingatlan használat szerinti megosztására vonatkozóan 2016. október 10. napján megállapodást kötöttek.

Az épület műszaki állapotával kapcsolatban számos alkalommal merültek fel problémák. A teljes felújítás az osztatlan közös tulajdonú ingatlan magántulajdonban álló illetőségek tulajdonostársaival történő megállapodás hiányában elvetésre került. A tisztelt Képviselő-testület a 2017. március 14. napján tartott ülésén a 128/2017. (III.14.) határozatával a 185876 helyrajzi számú, természetben a Budapest XXIII. kerület Grassalkovich út 161-163. szám alatti osztatlan közös tulajdonban álló ingatlan Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata tulajdonában álló, 4650/6750 arányú tulajdoni illetőségének árverésen történő értékesítéséről döntött. Az önkormányzati tulajdon árverésen való értékesítése érdeklődő hiányában meghíúsult. A fsz. 2. szám alatti lakás (korábban D. A. bérleménye) elbontásának szükségessége miatt a Képviselő- testület 177/2018. (V.15.) számú határozatával úgy döntött, hogy fenti határozatát hatályon kívül helyezi és a Grassalkovich út 161-163. fsz. 2. számú lakást elbontja.

Az épület (ezen belül is a Rubók Kft. által bérelt, CBA üzletnek helyt adó üzlethelyiség) ismételt beázása miatt 2018. szeptember 04-én felkértük a tulajdonos Önkormányzattal szerződésben álló kivitelezőt a hiba és a kárveszély elhárítására. A kivitelező a tetőszerkezet és a bérlemény födémjének állapota miatt balesetveszélyre hivatkozva megtagadta az alkalmazottainak a munkaterületre történő felvonulást. Az Önkormányzat 2018. szeptember 05. napján tájékoztatta a tényekről bérlőit, a Rubók Kft.-t (CBA) és R. L. (hentesbolt) és felkérte őket, hogy a helyzet közös megoldása érdekében kezdődjenek meg az egyeztetések és az Önkormányzat is tisztában legyen a bérlők elképzeléseivel, valamint felhívtuk figyelmüket, hogy a továbbiakban az ügyfélforgalom számára nem javasoljuk megnyitni a bérleményeket. A leveleket a címzettek átvették, de **nem keresték meg a Hivatalt a szükséges egyeztetések érdekében.** A potenciálisan bekövetkező vagyoni és személyi káresemények elkerülése érdekében valamint mert a bérbeadó Önkormányzat az előállott helyzet következtében a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 10.§ (1) bekezdésében meghatározott kötelezettségének, valamint a bérleti szerződésben foglalt kötelezettségének

nem tudott eleget tenni, a korábban a Rubók Kft. részére valamint a R. L. részére bérbe adott üzlethelyiségekre vonatkozó bérleti szerződéseket a Képviselő-testület 318/2018. (IX. 11.) számú határozata alapján 60 napos felmondási határidővel felmondtuk. A felmondást a Rubók Kft. 2018. szeptember 17. napján, R. L. 2018. szeptember 13-án átvette.

Ezzel egy időben az épület önkormányzati tulajdonban álló épületrészeivel kapcsolatos műszaki teendők meghatározása érdekében tetőszerkezeti állapotfelmérést rendeltünk meg. 2018. október 10. napján elkészült az ingatlan tartószerkezeti vizsgálatára vonatkozó szakértői vélemény, mely 2018. október 11. napján érkezett meg az Önkormányzathoz. A szakvélemény 20. oldalán található szakértői megállapítás kimondta, hogy **„a tartószerkezeti faanyag jelentős károsodása miatt fennáll a tetőszerkezet és a födém beomlásának veszélye, ami miatt a vizsgált épületek életveszélyesnek minősülnek”**.

A Rubók Kft.-vel valamint a R. L.-dal kötött bérleti szerződésekben foglaltak alapján „Bérbeadó szavatol azért, hogy a bérelt helyiség a bérlet egész időtartama alatt szerződésszerű használatra alkalmas (...)”. Az épület életveszélyessé válása okán az Önkormányzat, mint bérbeadó ezen kötelezettségét – annak objektív lehetetlenné válása okán – a továbbiakban már nem tudta teljesíteni. A szerződésre irányadó, a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV: törvény (a továbbiakban: Ptk). 312. § (1) bekezdése alapján a teljesítés lehetetlenülésének jogkövetkezménye a szerződés megszűnése. Mivel a hivatkozott Ptk. rendelkezés alapján a lehetetlenülésről bármely fél köteles értesíteni a másik felet, így 2018. október 15. napján írásban értesítettük a Rubók Kft.-t és R. L.-dot, hogy a velük korábban a szóban forgó ingatlanban található üzlethelyiségekre megkötött **bérleti szerződések a törvény erejénél fogva 2018. október 11. napján megszűntek**. A lehetetlenülés tényeszerű alátámasztására csatoltuk az igazságügyi szakértői szakvéleményt. Felszólítottuk a bérlőket, hogy a lehetetlenülés következtésben történt szerződés-megszűnésekről szóló értesítés kézhezvételét követően haladéktalanul, de legkésőbb 8 napon belül a bérleményeket kiürített állapotban adják birtokba az Önkormányzat képviselőinek, valamint tájékoztattuk őket, hogy amennyiben a felszólításnak nem tesznek eleget, úgy a teljes büntetőjogi és polgári jogi felelősség őket fogja terhelni. Az értesítést a Rubók Kft. 2018. október 18-án, R. L. 2018. október 16-án átvette. A 8 napos határidő leteltét követően, 2018. október 26. napján az Önkormányzat munkatársai megkísérelték birtokba venni a szóban forgó üzlethelyiségeket, azonban sem a Rubók Kft., sem R. L. nem adta birtokba az általa bérlet üzlethelyiséget, azokban a kereskedelmi tevékenységet nem szüntették meg. A meghiúsult birtokba vételi kísérletekről jegyzőkönyvek készültek. A Rubók Kft. jegyzőkönyvbe foglalva vállalta, hogy 2018. november 23-ig a kereskedelmi tevékenységét bérleményében megszünteti és a bérleményét birtokba adja az Önkormányzat részére. R. L. ugyanerre 2018. november 26-ai határidővel vállalt kötelezettséget.

R. L. 2018. október 31. napján személyesen bemutatta azt az 1992. március 26. napján kelt szerződést, mellyel állítása szerint megvásárolta a hentesüzletnek helyt adó üzlethelyiség örökbérleti jogát. A szerződés rendelkezését átolvasva és értelmezve a bérleti jogot R. L. csak 10 évre vásárolta meg, az erre vonatkozó „Jogsabályi rendelkezésen alapuló elvonás és adásvételi szerződés” 10. pontjának rendelkezése alapján *„Ezen helyiség értékesítéséig, de legfeljebb 10 évig a bérbeadó a bérleti szerződést csak a kisajátításról szóló jogszabályban meghatározott közérdekű célból, illetve a bérlőnek felróható okból mondhatja fel és köteles a bérlőt kártalanítani.”* Hasonló ügyben a Legfelsőbb Bíróság Pfv.20.198/2010/6. számú polgári ügyben hozott határozatában kimondta, hogy a bérleti jog átruházására kötött adásvételi szerződésbe foglalt felmondási korlátozás a 10 év eltelte után megszűnt, a szerződésben megjelölt 10 év eltelte után a szerződés felmondhatósága már nem korlátozott.

2018. november 22-én benyújtásra került az Önkormányzathoz egy 18 oldalból álló aláírási ív, melyen a hentesüzlet bezárásának mellőzése érdekében gyűjtött aláírások szerepelnek.

A társtulajdonosokat az igazságügyi szakértői vélemény részükre történő megküldése mellett levélben értesítettük az épület állapotáról.

Tekintettel az épület életveszélyes állapotára a tisztelt Képviselő-testületnek döntenie szükséges arról, hogy a szóban forgó ingatlanon található, a tulajdonostársakkal kötött használati megállapodás alapján az Önkormányzat által használt épületekkel mit kíván tenni. **Alapvetően három lehetőség jöhet számításba:**

- 1. Az épület részleges bontása, melynek során elbontásra kerülnek az Önkormányzat 4650/6750 tulajdoni hányadának megfelelő, a tulajdonostársak közötti használati megállapodás szerint használt épületrészek.** Ennek költsége az előzetes számítások szerint 82.745.426,-Ft, mely összeg tartalmazza a megmaradó társtulajdonú építményrészek leválasztása ill. a szomszédos ingatlanokon elvégzendő megtámasztási, helyreállítási, építési munkák becsült költségét is (kb. 7.000.000,-Ft). Ezen felül felmerülő kapcsolódó költség még a bontást megelőző életveszély elhárítási munkálatok becsült értéke, mely várhatóan kb. 15.000.000,-Ft, valamint az azonnali életveszély elhárításra vonatkozó tervdokumentáció költsége, mely várhatóan kb. 1.000.000,-Ft és a teljes bontási tervdokumentáció összköltsége mely várhatóan kb. 2.000.000,-Ft. **A bontási és kapcsolódó költségek összege így várhatóan kb. 100.745.426,-Ft lenne.** (A részletes költségvetést és a bontási tervezési programot a 7. és 8. mellékletek tartalmazzák.)
- 2. A tulajdonostársak tulajdonrészének megvásárlása, majd az ingatlanon található teljes épület elbontása.** Ezen lehetőség esetében a bontási költségen felül költséget jelentene még az összesen 2100/6750 nem önkormányzati tulajdoni hányad megvásárlása a tulajdonosoktól. Ennek költségbecsléséhez szükség lenne minden magántulajdonos tulajdoni hányada tekintetében szakértői vélemény elkészíttetésére. A teljes épület elbontására vonatkozó költségszámítás nem készült.
- 3. Az Önkormányzat 4650/6750 tulajdoni hányadának értékesítése.** A Képviselő-testület 128/2017. (III.14.) határozatával egyszer már döntött az Önkormányzat tulajdonrészének árverésen történő értékesítéséről. Az akkori, 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, abban az esetben pedig, ha a két nem lakás céljára szolgáló helyiséget bérleti jog terheli 80.400.000,-Ft. Mivel akkor még a két nem lakás céljára szolgáló helyiséget bérleti jog terhelte, az árverésen a kikiáltási ár ennek megfelelően 80.400.000,-Ft volt, az árverésen azonban nem volt érdeklődő. Az önkormányzati tulajdoni hányad jelenlegi forgalmi értékére vonatkozó aktuális szakértői vélemény nem áll rendelkezésünkre. Jelenleg a két nem lakás céljára szolgáló helyiséget már nem terheli bérleti jog, és az ingatlanárak is átlagosan 10-15%-kal emelkedtek az azóta eltelt időszakban, azonban az épület műszaki állapotának jelentős romlása, életveszélyes volt csökkenteni a tulajdoni hányad forgalmi értékét.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a határozati javaslatokról dönteni szíveskedjen!

Határozati javaslatok

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testülete/2018. (XII.04.) határozata a Budapest XXIII. ker. 185876 helyrajzi számú, természetben Grassalkovich út 161-163. szám alatt található ingatlan 4650/6750 tulajdoni hányadának hasznosításáról

A. változat

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- I. a Budapest XXIII. ker. 185876 helyrajzi számú, természetben Grassalkovich út 161-163. szám alatt található ingatlanon fennálló 4650/6750 tulajdoni hányadát képező, a 2016. október 10. napján a tulajdonostársak között megkötött használati megállapodás alapján általa használt épületrészeket elbontja, az azonnali életveszély elhárítási munkálatokat elvégzi. A bontási tervdokumentáció elkészíttetésére és a bontás elvégeztetésére, valamint az azonnali életveszély elhárítási munkálatokhoz és annak tervdokumentációja elkészítéséhez szükséges összesen 100.745.426,-Ft azaz egymásmillió-hétszáznegyvenötezer-négyszázhuszonhat forint összeget az Önkormányzat 2019. évi költségvetése terhére biztosítja.
- II. felkéri a Polgármestert az azonnali életveszély elhárítási munkálatokhoz szükséges tervdokumentáció és egyéb dokumentumok elkészíttetésére, engedélyek beszerzésére majd a munkálatok elvégeztetésére; az épületrészek elbontásához szükséges tervdokumentáció és egyéb dokumentumok elkészíttetésére, engedélyek beszerzésére és a bontás elvégeztetésére.

Határidő: 2019. június 30.

Felelős: Geiger Ferenc polgármester

B. változat

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- I. megvásárolja a társtulajdonosoktól a Budapest XXIII. ker. 185876 helyrajzi számú, természetben Grassalkovich út 161-163. szám alatt található ingatlan nem önkormányzati tulajdonban álló 2100/6750 tulajdoni hányadát, majd az épületet teljes egészében lebontja. Az azonnali életveszély elhárítási munkálatokat elvégzi. Az ingatlanrész megvásárlásának, az azonnali életveszély elhárításának és a teljes épület bontásának költségét a 2018. évi költségvetés céltartalékának terhére biztosítja.
- II. felkéri a Polgármestert a társtulajdonosok tulajdonát képező tulajdoni hányadokra vonatkozó értébecslések elkészíttetésére, majd a vételi ajánlatokról előterjesztés készítésére a hatáskörrel rendelkező Képviselő-testület illetve Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság számára, majd azok elfogadása után az adásvételi szerződések megkötésére; az azonnali életveszély elhárítási munkálatokhoz szükséges tervdokumentáció és egyéb dokumentumok elkészíttetésére, engedélyek beszerzésére majd a munkálatok elvégeztetésére; az épület elbontásához szükséges tervek és egyéb dokumentumok elkészíttetésére, engedélyek beszerzésére és a bontás elvégeztetésére.

Határidő: 2019. június 30.

Felelős: Geiger Ferenc polgármester

C. változat

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- I. a Budapest XXIII. ker. 185876 helyrajzi számú, természetben Grassalkovich út 161-163. szám alatt található ingatlanban fennálló 4650/6750 tulajdoni hányadát nyilvános árverés útján értékesíteni kívánja az azonnali életveszély elhárítási munkálatok elvégeztetését követően. Az azonnali életveszély elhárítási munkálatokhoz és annak tervdokumentációja elkészítéséhez szükséges összesen 16.000.000,-Ft azaz tizenhatmillió forint összeget a 2018. évi költségvetés céltartalékának terhére biztosítja.
- II. felkéri a Polgármestert az azonnali életveszély elhárítási munkálatokhoz szükséges tervdokumentáció és egyéb dokumentumok elkészíttetésére, engedélyek beszerzésére majd a munkálatok elvégeztetésére, ezt követően pedig az Önkormányzat ingatlanon fennálló 4650/6750 tulajdoni hányadára vonatkozó értékbecslés elkészíttetésére majd az árverési kiírás elkészíttetésére és az árverés lebonyolítására.

Határidő: 2019. június 30.

Felelős: Geiger Ferenc polgármester

A javaslatot a Képviselő-testület saját hatáskörben, döntési joggal tárgyalja. A javaslat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Budapest, 2018. november 19.

dr. Török-Gábeli Katalin
mb. osztályvezető-helyettes
az előterjesztés készítője

dr. Spiegler Tamás
mb. aljegyző
osztályvezető
előterjesztő