



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

1239 Budapest, Grassalkovich út 170.

KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

Javaslat a helyrajzi számú, természetben a Bp. XXIII. ker. (cím). szám alatti lakás hasznosítására

Előterjesztő: dr. Gróza Zsolt osztályvezető
Vagyonkezelési Osztály

Az előterjesztést készítette: dr. Gesztei László jogász, lakásgazdálkodó
Vagyonkezelési Osztály

Az előterjesztés előzetesen egyeztetve: Tóth András mb. főépítész

Az előterjesztést megtárgyalja: Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság
Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság

Testületi ülés időpontja: 2016. június 07.

Ellenjegyzők: Vittmanné Gerencsér Judit osztályvezető
Szervezési és Ügyviteli Osztály

Jogi szempontból ellenőrizte dr. Laza Margit jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata tulajdonát képezi a helyrajzi számú, természetben a Bp. Főv. XXIII. ker. (cím) szám alatt található 66 m² alapterületű, összkomfortos, 3 szoba, konyha, fürdőszoba, WC helyiségekből álló társasházi lakás. A lakást az Önkormányzat piaci alapon történő bérbeadás útján hasznosította, a lakás bérlőjének F-né R. E. az Önkormányzat a bérleti díj nem fizetése miatt felmondta a bérleti szerződését. A lakás birtokbavételére 2016. május 02. napján került sor. A bérleményellenőrzés során P. J. L. által készített műszaki adatlap szerint a lakás felújított állapotú.

A lakás hasznosítása a Képviselő-testület vonatkozó rendeletei alapján történhet értékesítéssel vagy bérbeadással. Tekintettel a tárgyi lakás alapterületére, illetve felújított állapotára a piaci alapon történő bérbeadást javasoljuk. Piaci alapon történő bérbeadás esetén az *Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről* szóló 22/2012.(IV.20.) rendelet 27.§-a alapján a bérleti díjra történő licitálás 47.256,- Ft-ról indul.

Értékesítés:

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

„7.§ (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.

Bérbeadás:

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 22/2012.(IV.20.) Ök. rendelete a lakások bérbeadásának jogcímeit és általános feltételeit az alábbiak szerint határozza meg:

a) szociális bérletként,

- szociális bérlakás csak pályázat útján adható bérbe, mely pályázat kiírása, a Szociális és Egészségügyi Bizottság hatáskörébe tartozik.
- vizsgálni kell a leendő bérlő szociális, jövedelmi és vagyoni helyzetét, a méltányolható lakásigényt,
- a bérbeadás, legfeljebb 5 év, mely 1 alkalommal további legfeljebb 5 év időtartamra meghosszabbítható.

b) piaci bérletként,

- piaci alapon bérbe adott lakás lakbérének mértékét úgy kell megállapítani, hogy nyereséget is tartalmazzon.
- a bérbeadott lakások lakbére a lakás komfortfokozatának megfelelő mérték négyszerese vagy ettől magasabb összeg
- a lakások licitációs versenytárgyalás útján történő piaci alapú bérbeadása a Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 43/2011. (XI.18.) önkormányzati rendeletben (továbbiakban: Vagyonrendelet) foglalt árverés szabályai szerint történik,
- a szerződés határozatlan időtartamra köthető.

c) költségelven,

- olyan kedvezményezett bérleti forma, ahol a lakás lakásbérleti díját a lakás alapvető jellemzői alapján úgy kell megállapítani, hogy a bérbeadónak az épülettel, az épület központi berendezéseivel és a lakással, a lakásberendezésekkel kapcsolatos szükséges, igazolt és indokolt ráfordításai megtérüljenek,
- a lakások licitációs versenytárgyalás útján történő költségelví bérbeadása a Vagyonrendeletben foglalt árverés szabályai szerint történik,
- a költségelven létrejövő lakásbérleti jogviszony legfeljebb 5 évre szól, melynek lejártakor a bérbeadó a bérlő részére a lakást 1-5 évre 1 alkalommal újra bérbe adhatja, amennyiben az maradéktalanul eleget tett a korábbi szerződésben vállalt kötelezettségeinek.

d) szolgálati lakás biztosítására,

- Szolgálati lakás bérlője csak a Polgármesteri Hivatallal, vagy az Önkormányzat valamely intézményével, vagy egyéb gazdálkodó szervezetével munkaviszonyban álló személy lehet, aki vállalja a lakásra megállapított lakbér, valamint a Bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatások díjának megfizetését,
- szolgálati lakás biztosítása esetén a szerződéses jogviszony legkésőbb a munkaviszony megszűnésének a napjáig tart
- a bérlő személyéről a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság dönt.

e) helyi közérdekű, közszolgálati célú felhasználásra kijelölt lakás biztosítására,

- Közszolgálati célra kijelölt lakás bérlője aki a BRFK XX. és XXIII. Kerületi Rendőrkapitánysággal áll határozatlan idejű foglalkoztatási jogviszonyban és a Soroksári Rendőrőrsön teljesít szolgálatot (hivatásos állományba tartozik), vagy a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Dél-pesti Katasztrófavédelmi Kirendeltséggel áll határozatlan idejű foglalkoztatási jogviszonyban és ott teljesít szolgálatot.
- helyi közérdekű, közszolgálati célú felhasználásra kijelölt önkormányzati bérlakások biztosítására vonatkozó bérbeadás legfeljebb 5 év, amely 1 alkalommal további legfeljebb 5 év időtartamra meghosszabbítható.
- a bérlő személyéről a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság dönt.

f) a lakhatási körülményekben bekövetkezett hirtelen változás miatti (rendkívüli élethelyzet) lakás biztosítására,

- A rendkívüli élethelyzet alapján történő lakásbérbeadás lakhatási körülményekben bekövetkezett hirtelen változás miatt engedélyezhető,
- rendkívüli élethelyzet alapján történő lakásbérbeadás legfeljebb 6 hónap, amely 1 alkalommal további legfeljebb 12 hónapos időtartamra meghosszabbítható,
- a bérlő személyéről a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság dönt.

a) méltányosságból, pályázaton kívül lehet bérbe adni

- a lakást méltányosságból, pályázaton kívül csak olyan személynek lehet bérbe adni, aki szociális bérletre jogosult lenne, és ezen felül életkörülményei különös méltánylást érdemelnek,

- a bérbeadás időtartama legfeljebb 1 év, melynek lejártakor a bérbeadó a bérlő részére a lakást további 1-3 évre egy alkalommal újra bérbe adhatja, amennyiben a bérlő továbbra is megfelel a bérbeadás feltételeinek, és maradéktalanul eleget tett a korábbi szerződésben vállalt kötelezettségeinek,
- a bérlő személyéről a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság dönt.

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy döntsön az ingatlan hasznosítása tárgyában.

Határozati javaslatok:

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testületének/2016. (VI.07.) határozata a helyrajzi számú, természetben a Bp. XXIII. ker. (cím). szám alatt található lakás hasznosításáról

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a helyrajzi számú, természetben a Budapest XXIII. ker. (cím). szám alatti lakást

- I. piaci bérletként történő bérbeadással hasznosítja. Felkéri a Polgármestert a licitációs versenytárgyalás útján a bérlő kiválasztására és a bérleti szerződésnek a legmagasabb bérleti díjat megajánlóval történő aláírására.

Felelős: Geiger Ferenc polgármester

Határidő: 2016. december 31.

- II. értékesíti. Felkéri a Polgármestert ingatlanforgalmi szakértői vélemény megrendelésére, és új előterjesztés készítésére.

Felelős: Geiger Ferenc polgármester

Határidő: 2016. szeptember 30.

Az előterjesztést a Képviselő-testület saját hatáskörben, döntési joggal tárgyalja. A határozati javaslatok elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel.

Budapest, 2016. május 20.

dr. Gesztei László
jogász, lakásgazdálkodó
az előterjesztés készítője

dr. Gróza Zsolt
osztályvezető
előterjesztő

Mellékletek:

1. Egyeztető lap;
2. Tulajdoni lap;
3. Adásvételi szerződés tervezet;
4. Fényképek.

Egyeztető lap

a „Javaslat ingatlan hasznosítására (Budapest XXIII. kerület hrsz.-ú, természetben a (cím). szám alatti lakás)” című Képviselő-testületi előterjesztéshez

1. Az előterjesztés egyeztetve: Tóth András mb. főépítésszel

Észrevételt nem teszek.

Budapest, 2016. május 23.

.....
Tóth András
mb. főépítész

Ingatlan adásvételi szerződés

amely létrejött egyrészről **Budapest Főváros XXIII. Kerület Soroksár Önkormányzata**(képviseli:**Geiger Ferenc polgármester**, székhelye: 1239 Budapest, Grassalkovich út 162., adószám:, statisztikai számjel:, törzskönyvi azonosító szám:, pénzforgalmi számla:,), mint eladó (a továbbiakban: Eladó),
 másrészről

Név:

Szül. név:

Szül. hely:

Szül. ideje:

Anyja neve:

Szem. azonosító:

Adóazonosító:

.. alatti lakos, mint vevő (továbbiakban: Vevő), együttesen szerződő felek (a továbbiakban: Szerződő Felek) között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételek mellett:

- 1.) Eladó a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, valamint Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának az önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítésének feltételeiről szóló 31/2004. (IV. 23.) számú rendelete (a továbbiakban: Rendelet) alapján eladja, Vevő pedig ismert állapotában megveszi Eladó kizárólagos tulajdonát képező ... alatt felvett, természetben a ... szám alatt található ... m² területű öröklakást (a továbbiakban: Lakás), amely ... helyiségekből áll, a hozzá tartozó közös tulajdonban maradó részekből... tulajdoni illetőséggel.
 - 2.)Szerződő felek az 1. pontban körülírt ingatlan vételárát Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat ... határozata alapján ..., - Ft-ban (azaz ...) állapítják meg.
 - 3.)Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Vevő a 2. pontban meghatározott vételárból - Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat ... határozata alapján- ..., - Ft-ot (azaz ... Forintot) jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg megfizet Eladó részére./A vételárból fennmaradó ..., - Ft-ot (azaz ... Forintot) ... havi, egyenlő részletekben fizeti meg Eladó részére, mely részletekre felszámításra kerül a tárgyévét megelőző év jegybanki átlagkamata (a továbbiakban: Kamat). Eladó minden év április 30. napjáig felülvizsgálja a Kamat mértékét, mely az esedékes havi törlesztő részletekben érvényesítésre kerül.
- Az első törlesztő részlet összege ..., -Ft (... Forint) és Kamata, befizetési határideje: ... napja, ezt követően a részletek megfizetésének határideje: minden hónap 15. napja. A vételárhátralék részletfizetéssel történő ... napján jár le, mely időpont az utolsó törlesztő részlet megfizetésének határideje.
- 4.) Vevő tudomásul veszi, hogy amennyiben a 3.) pontban meghatározott részletfizetési kötelezettségével bármely okból **2** (kettő) hónapos késedelembe esik, és az Eladó írásos felszólításának átvételét követő 8 napon belül fizetési kötelezettségének nem tesz eleget, úgy a hátralékos vételár azonnal, egy összegben esedékessé válik a Ptk. szerint a pénztartozás esetére megállapítható késedelmi kamattal terhelt, továbbá Eladó érvényesíti egyéb kárait és elmaradt hasznait.

- 5.) Vevő a Lakást az általa ismert állapotban veszi meg. Vevő kijelenti, hogy a Lakásra vonatkozó ... számú energetikai tanúsítványt, mely szerint a Lakás energetikai minőség szerinti besorolása: „I” (rossz) minősítésű, valamint a részletes ingatlanforgalmi értékbecslést, részletes műszaki tájékoztatást helytállónak fogadja el. Erre figyelemmel Vevő jelen szerződés aláírásával végérvényesen lemond a Lakás állagához kapcsolódó szavatossági és egyéb igény Eladó felé történő érvényesítéséről. Vevő az energetikai tanúsítványt jelen szerződés aláírásával egyidejűleg átvette.
- 6.) Eladó kijelenti, hogy a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan, per,- teher- és igénymentes, amelyért a Polgári Törvénykönyv szabályai szerint teljes körű szavatosságot is vállal. Kijelenti továbbá azt is, hogy az ingatlant adók,- vagy adók módjára behajtható köztartozások nem terhelik, valamint hogy senkinek nincsen a szerződés tárgyát képező ingatlan tekintetében sem használati, sem egyéb olyan jogosultsága, amely a Vevőt az ingatlan használatában korlátozná vagy akadályozná. Eladó kijelenti azt is, hogy az ingatlannak általa ismert rejtett hibája nincsen.
- 7.) Eladó jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlanra Vevő $\frac{1}{1}$ arányú tulajdonjogát - vétel jogcímén – Vevő költségére az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék.
- 8.) Szerződő Felek rögzítik, hogy Eladónak az 1. pontban meghatározott ingatlan vételárhátraléka megfizetése biztosítékként ..., - Ft és járulékai (azaz ... Forint és járulékai) erejéig 1. zálogjogi ranghelyen jelzálogjogot alapítanak az 1. pontban meghatározott ingatlanra. Vevő tudomásul veszi, és jelen adásvételi szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul, hogy a 1. pontban meghatározott ingatlan $\frac{1}{1}$ tulajdoni hányadára ..., - Ft és járulékai erejéig jelzálogjog, ennek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom kerül első ranghelyen Eladó javára, kizárólag Vevő költségén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre. A zálogjog az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéssel jön létre.
- 9.) Eladó az 1. pontban meghatározott ingatlant, jelen bérleti szerződés hatálybalépését követő 15 napon belül adja Vevő birtokába. Vevő a birtokbaadás napjától kezdődően élvezzi a Lakás hasznait és viseli annak terheit, valamint a kárveszélyt. A birtokbaadással egyidejűleg Vevő a közmű-mérőórák változás bejelentő nyomtatványait aláírni, a közmű-szerződéseket a szolgáltatókkal a birtokba adást követő 8 napon belül megkötni, és a megkötött szerződéseket Eladó részére másolatban átadni köteles.
- 10.) Vevő az adásvételi szerződés aláírásával magára nézve kötelezőnek ismeri el a társasház alapító okiratának és egyéb határozatainak rendelkezéseit.
- 11.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatos mindennemű költség Vevőt terheli.
- 12.) Vevő kijelenti, hogy teljes cselekvőképességgel rendelkező magyar állampolgár, valamint nem esik ingatlanszerzési korlátozás alá. Eladó kijelenti, hogy - mint magyarországi települési önkormányzat - magyar jogi személy, az elidegenítést jogszabályi rendelkezés nem korlátozza, illetve nem akadályozza. Felek kijelentik, hogy ügyletkötési képességük nem korlátozott vagy kizárt.

- 13.) Eladó tájékoztatja Vevőt, melyet Vevő a jelen adásvételi szerződés aláírásával tudomásul vesz, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanra a mindenkor hatályos jogszabályok szerint kaphat építési, felújítási engedélyt.
- 14.) Eladó tájékoztatja Vevőt, melyet Vevő a jelen adásvételi szerződés aláírásával tudomásul vesz, hogy Eladó a közművekre rákötési lehetőséget nem biztosít. A közművek kiépítése Vevő költsége és kötelezettsége.
- 15.) Szerződő felek jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák aszerződést elkészítő és ellenjegyző Dr. L. J. Ügyvédi Irodát (cím). , eljár: Dr. L. J. ügyvéd, kamarai nyilvántartási száma:), hogy őket jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatos földhivatali eljárás során az ügyvédi törvényben meghatározott jogkörrel képviselje.
- 16.) Szerződő felek adatai a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvény (Pmt.) rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Felek kifejezetten hozzájárultak, hogy személyazonosságukat és okmányaikat (szükség esetén) a JÜB keretrendszeren keresztül eljáró ügyvéd ellenőrizze, adataikat kezelje és nyilvántartsa. Az erről szóló tájékoztatást tudomásul vették. Hozzájárulásukat adták, hogy személyi okmányaikról másolat készüljön. Felek az iroda adatkezelési és iratkezelési szabályzatát megismerték, továbbá a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló szabályzatról rendelkező jogszabályt megismerték, tudomásul vették.
- 17.) Szerződő felek adatait az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen adásvételi szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.
- 18.) A jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. vonatkozó rendelkezései az irányadók.
- 19.) Alulírott szerződő felek kijelentik, hogy a jelen ... oldalon, ... pontban, ... (Nyolc) egymással szó szerint megegyező eredeti példányban készült adásvételi szerződést elolvasták, azt megértették, annak tartalma tekintetében tévedésben nincsenek és azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyóan aláírják.

Budapest, 2016. ...

.....
Budapest Főváros
XXIII. ker. Soroksár Önkormányzata
képviseli: Geiger Ferenc polgármester
Eladó

.....
Vevő

Ellenjegyzem: Budapest, 2016.

.....
 Ügyvéd