



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

**1239 Budapest, Grassalkovich út 170.**

**GAZDASÁGI ÉS KÖZBESZERZÉSI  
BIZOTTSÁGI ELŐTERJESZTÉS**

**Javaslat ingatlan hasznosítására  
(Budapest XXIII. kerület 185154/0/A/1hrs.-ú, természetben a ..... szám alatti  
lakás)**

<b>Előterjesztő:</b>	dr. Gróza Zsolt osztályvezető Vagyonkezelési Osztály
<b>Az előterjesztést készítette:</b>	dr. Gesztei László jogász, lakásgazdálkodó Vagyonkezelési Osztály
<b>Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:</b>	Tóth András mb. főépítész
<b>Az előterjesztést megtárgyalja:</b>	-
<b>Testületi ülés időpontja:</b>	2016.március 08.
<b>Ellenjegyzők:</b>	Vittmanné Gerencsér Judit Szervezési és Ügyviteli osztályvezető
<b>Jogi szempontból ellenőrizte</b>	-

## Tisztelt Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság!

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata tulajdonát képezi a Budapest XXIII. kerület 185154/0/A/1 hrsz.-ú, természetben a ..... szám alatt található „lakás” megnevezésű, 42 m<sup>2</sup> alapterületű, komfortos, 1 szoba, konyha, fürdő/WC és kamra helyiségekből álló ingatlan.

A 46/2015 (II.10.) GKB határozat értelmében a Vagyonkezelési Osztály árverésen kísérelte meg értékesíteni a tárgyi ingatlant. A 2015. május 19., július 07. és október 27. napján megtartott árverések a tárgyi ingatlan tekintetében eredménytelenek voltak. A hivatkozott GKB határozat végrehajtási határideje 2015. december 31. napjával lejárt, ezért a lakás további hasznosítási módjának meghatározása szükséges.

Pusztai J. László 2014. december 10. napján kelt igazságügyi szakértői véleményében a Budapest XXIII. kerület 185154/0/A/1 hrsz.-ú, természetben a ..... szám alatti ingatlan piaci értékét **4.400.000,- Ft-ban** állapította meg (2016. évben Áfa mentes). Mivel a szakvélemény érvényességi ideje (6 hónap) lejárt, a szakértőt felkértük, hogy vizsgálja felül a tárgyi ingatlan jelenlegi piaci értékét. Pusztai J. László a 2016. január 19. napján készült szakvéleményében a korábban meghatározott piaci ár érvényességét állapította meg.

A tárgyi ingatlan általános minősítése:

A tárgyi ingatlan 42 m<sup>2</sup> alapterületű, komfortos, társasházi lakás, melyben 1 szoba, konyha, fürdőszoba, kamra helyiségek találhatóak. Környezetében jellemzően lakóingatlanok-társasházak és családi házak találhatóak. Az ingatlan kerületen belüli elhelyezkedése és infrastrukturális ellátottsága jó. A társasháziasított ingatlanon csak lakások (5 darab) találhatóak, tárgyi lakáson kívül mind magántulajdonban van. A lakás felújítandó állapotú. A lakás meleg víz ellátása jelenleg nem megoldott, a konyhában nincs beépítve mosogató. A lakás burkolatai hiányosak, tönkrementnek tekintendők. A lakásra jellemző a talajnedvesség elleni szigetelés hiánya vagy tönkremenetele miatti falvizesedés. A lakás összes külső és belső nyílászárója elöregedett, cserére szorul. A lakás energetikai jellemzői igen kedvezőtlenek. A lakás használatba vételéhez jelentős beruházások szükségesek.

A fenti lakás bérleményként történő hasznosítása esetén a lakást rendeltetésszerű használatra alkalmassá kell tenni. Erre vonatkozóan jelenleg nem rendelkezünk árajánlattal. A tárgyi lakás bérleményként történő hasznosítása esetén az *Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről* szóló 22/2012.(IV.20.) rendelet 24.§-a értelmében havi 6426,- Ft bérleti díj bevételre számíthat az Önkormányzat.

Tájékoztatom a T. Bizottságot, hogy 2016. január 22. napján kelt kérelmében **D. A.** jelezte a fenti lakásra vonatkozó vételi szándékát. Kérelmében előadja, hogy az adás-vételi szerződés megkötésekor 880.000,- Ft megfizetését vállalja, a fennmaradó vételárhátralékra pedig részletfizetést kér.

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási terve a lakások tekintetében az alábbi prioritásokat fogalmazza meg:

Középtávú tervek:

- lakások értékesítése a bérlők részére a bérlők megvásárlásra való ösztönzésével
- lakások értékesítése a harmadik személy részére a bérlők hozzájárulásával
- új lakás tervezetése, közbeszerzési eljárások

- lakások építése önkormányzati tulajdonú telekeingatlanon
- bérlők elhelyezése
- üressé vált, rossz állapotú, lakások bontása

Figyelemmel a rendeltetésszerű használatra alkalmassá tétel költségeire, valamint a bérbeadás és az értékesítés esetén elérhető gazdasági eredményre, vagyongazdálkodási szempontból célszerű az ingatlan értékesítése.

Tárgyi lakás piaci értékére vonatkozó szakvélemény rendelkezésünkre áll.

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának a Képviselő-testület Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 25/2014.(XI.14.) önkormányzati rendelete 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.”*

A lakás hasznosítása a Képviselő-testület vonatkozó rendeletei alapján történhet értékesítéssel vagy bérbeadással.

#### 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)-(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 tárgyévét megelőző év jegybanki átlagkamata terhel.*”

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 költségelvényű 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.

g) 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 Bizottságot, hogy döntsön az ingatlan hasznosítása tárgyában.

### **Határozati javaslatok:**

#### **Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testület Gazdasági és Közbeszerzési Bizottságának ...../2016. (III.08.) határozata a Budapest XXIII. kerület 185154/0/A/1 hrsz.-ú, természetben a ..... szám alatti lakóingatlan hasznosításáról**

A Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest XXIII. kerület 185154/0/A/1 hrsz.-ú, természetben a ..... szám alatti lakóingatlant:

#### **I.**

##### **árverésen kívül**

1.) **D. A.** részére ..... Ft összegben értékesíti, az önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítésének feltételeiről szóló 31/2004. (IV.23.) önkormányzati rendelet 7.§ (2) és (3) bekezdésében foglaltakra figyelemmel. A Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság úgy dönt, hogy helyt ad **D. A.** kérelmének és az önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítésének feltételeiről szóló 31/2004. (IV.23.) önkormányzati rendelet 4.§ (2)-(4) bekezdésekben foglaltakra tekintettel - az adás-vételi szerződés megkötésekor a vételár 20 %-ának megfizetése mellett, a fennmaradó vételár-hátralék megfizetésére - ... havi részletfizetést engedélyez.

2.) **D. A.** részére ..... Ft összegben értékesíti, az önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítésének feltételeiről szóló 31/2004. (IV.23.) önkormányzati rendelet 7.§ (2) és (3) bekezdésében foglaltakra figyelemmel. A Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság úgy dönt, hogy elutasítja **D. A.** részletfizetésre irányuló kérelmét.

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 1.)-2.) pontok esetén:** 2016. december 31.

## **II.**

**1.) 4.400.000-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.

## **III.**

### **1.) szociális bérletként hasznosítja.**

Felkéri a Polgármestert új előterjesztés készítésére a Szociális és Egészségügyi Bizottság részére.

**Felelős:** Geiger Ferenc polgármester

**Határidő:**2016. június 30.

### **2.) piaci bérletként történő bérbeadással hasznosítja.**

Felkéri a Polgármestert új előterjesztés készítésére a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság részére.

**Felelős:** Geiger Ferenc polgármester

**Határidő:** 2016. június 30.

### **3.) költségelven történő bérbeadással hasznosítja.**

Felkéri a Polgármestert új előterjesztés készítésére a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság részére.

**Felelős:** Geiger Ferenc polgármester

**Határidő:** 2016. június 30.

### **4.) szolgálati lakásként hasznosítja.**

Felkéri a Polgármestert az intézményvezetők, a Polgármesteri Hivatal és az Önkormányzat gazdálkodó szervezeteinek értesítésére.

**Felelős:** Geiger Ferenc polgármester

**Határidő:**2016. június 30.

**5.) helyi közérdekű, közszolgálati célú felhasználásra jelöli ki.**

Felkéri a Budapest XX. és XXIII. kerületi Rendőrkapitányság és a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Dél-pesti Katasztrófavédelmi Kirendeltség vezetőjének értesítésére.

Felelős: Geiger Ferenc polgármester

Határidő: 2016. június 30.

**6.) lakhatási körülményekben bekövetkezett hirtelen változás miatti (rendkívüli élethelyzet) lakás biztosítására hasznosítja.**

Felkéri a polgármestert a bérlakás e jogcímen történő nyilvántartása érdekében intézkedésére.

Felelős: Geiger Ferenc polgármester

Határidő: visszavonásig érvényes

**7.) méltányosságból, pályázaton kívül történő bérbeadás útján hasznosítja.**

Felkéri a polgármestert a bérlakás e jogcímen történő nyilvántartása érdekében szükséges intézkedések megtételére.

Felelős: Geiger Ferenc polgármester

Határidő: 2016. április 30.

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

Budapest, 2016. február 22.

**dr. Gesztei László**  
**jogász, lakásgazdálkodó**  
**az előterjesztés készítője**

**dr. Gróza Zsolt**  
**osztályvezető**  
**előterjesztő**

Mellékletek:

1. Egyeztető lap;
2. Tulajdoni lap;
3. Értékbecslés;
4. Adásvételi szerződés tervezet;
5. Kérelem.