

Előterjesztés száma:

TUL-75

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület/ Tulajdonosi Bizottság*

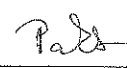
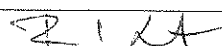
2017. év szeptember hónap ...7...napján tartandó ülésére

Előterjesztés tárgya: Döntés önkormányzati tulajdonú lakás értékesítésére vonatkozóan

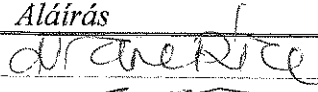


Előterjesztő:

Név	Tisztség	Aláírás
Dömötör István	alpolgármester	

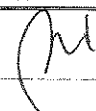
Összeállító:

Név	Tisztség	Aláírás
Paksa Zsuzsanna	vagyon és lakásgazdálkodási referens	
Pórfia Katalin	VLI irodavezető	

Az előterjesztés összhangban van a jogszabályokkal:

Név	Tisztség	Aláírás
dr. Vrana Rika	JKPI jogi referens	
dr. Borbély György	JKPI irodavezető	
dr. Molnár Ildikó	címzetes főjegyző	

Pénzügyi, gazdasági szempontból ellenőrizte:

Név	Tisztség	Aláírás
dr. Kanti Gábor	gazdasági vezető, GKI irodavezető	

Egyeztetve, tájékoztatva:

Név	Tisztség	Aláírás

Tárgyalja: -

Javasolt meghívott: -

A határozati javaslat elfogadásához minősített többség szükséges/ nem szükséges*.
Az előterjesztés zárt kezelését kérjük/ nem kérjük*.

*a megfelelő rész aláhúzendó

<u>nyilvános ülés / zárt ülés*</u>		
Mötv.46. § (2) bekezdés a)	46. § (2) bekezdés b)	46. § (2) bekezdés c)
<u>egyszerű többség / minősített többség*</u>		
Kt. SZMSZ 49. § (1-16.)	egyéb jogszabály:.....	
hatáskör jogalapja		
Kt. SZMSZ§ bekezdés	egyéb jogszabály: Lakásrendelet 60. § (2) bek. b)	
* megfelelő rész aláhúzendó		

Tisztelt Tulajdonosi Bizottság!

Az alábbi lakás a Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezik és a Népjóléti, valamint a Tulajdonosi Bizottság arról döntött, hogy a lakás kerüljön értékesítésre.

Budapest XVII. kerület, 153019/0/A/6 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Felsőcsatári út 27. fszt. 6. szám alatti lakás

A 1183 Budapest, Felsőcsatári út 27. fszt. 6. szám alatti, 153019/0/A/6 hrsz.-ú, 43 m² alapterületű, 2 szobás, komfortos társasházi öröklakás a Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata tulajdonát képezi.

A lakás 2 szoba, közlekedő, konyha, fürdőszoba + WC áll.

A lakóépület forgalmas főútvonal mentén helyezkedik el. A lakásban jelenleg nincs fűtés, a gáz nincs bevezetve. A lakás fal-és padlóburkolatai elhasználódott állapotúak, a falak repedezettek, a fürdőszoba vakolata táskás.

A lakás forgalmi értéke:7.912.000.- Ft

Tekintettel arra, hogy az épület, melyben a lakás található, régi, állapota elhasználódott, állaga folyamatosan romlik, célszerűnek látszik a lakás jelenlegi állapotában történő értékesítése. A fent említett lakás üres, bérlője nincs.

A lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 19/2011 (V. 31.) önkormányzati rendelet 60. -61. §-ai tartalmazzák az üres lakások értékesítésére vonatkozó szabályokat:

„60. § (1) Lakásgazdálkodási célok megvalósítása érdekében üres lakás forgalmi értéken, értékbecslés alapján idegeníthető el. A forgalmi érték a minimum hat hónapnál nem régebbi értékbecslésben meghatározott ár.

(2) A lakások elidegenítése tekintetében a tulajdonosi jogok gyakorlója jogszabály eltérő rendelkezése hiányában

a) amennyiben a vagyontárgy forgalmi értéke az 5 millió Ft-ot nem haladja meg, a polgármester,

b) amennyiben a vagyontárgy forgalmi értéke 5 és 20 millió Ft között van, a Tulajdonosi Bizottság,

c) amennyiben a vagyontárgy forgalmi értéke a 20 millió Ft-ot meghaladja, a Képviselő-testület. A Képviselő-testület az illetékes szakmai bizottság előzetes véleményének figyelembevételével, minősített többséggel dönt.

61. § Üres önkormányzati lakásokat és elővásárlási joggal érintett lakásokat harmadik személy részére a mindenkor hatályos, az önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló önkormányzati rendelet Önkormányzati ingatlan vagyonra vonatkozó versenyeztetési eljárás szabályairól szóló rendelkezéseinek megfelelően kell értékesíteni. Az induló ár az értékbecslésben meghatározott forgalmi érték.

Az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013. (V.31.) önkormányzati rendelet 43. § (1) és (2) bekezdés és 48. § alapján:

„43. § (1) Az önkormányzat tulajdonában lévő bruttó 25 millió Ft értékhatár feletti vagyont értékesíteni, a vagyon feletti vagyonkezelés jogát, a vagyon használatát, illetve a hasznosítás jogát – átengedni – amennyiben jogszabály kivételt nem tesz – csak nyilvános, (indokolt esetben zártkörű) versenytárgyalás útján, a legjobb ajánlatot tevő részére lehet.

(2) A bruttó 5 millió Ft forgalmi érték feletti ingatlan elidegenítése esetén jelen fejezetben meghatározott versenyeztetési szabályokat kell alkalmazni – amennyiben jogszabály kivételt nem tesz.”

„48. § Az önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítésére vonatkozó pályázatot és árverést a tulajdonosi jogkör gyakorlója vagy meghatalmazottja írja ki. „

A fentieket figyelembe véve az alábbi határozati javaslatokat terjesztjük a T. Tulajdonosi Bizottság elé:

1. / Határozati javaslat:

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi Bizottsága a lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 19/2011. (V.31.) rendelet 60. § (2) bekezdés b) pontja alapján átruházott hatáskörben úgy dönt, hogy értékesítésre jelöli ki a 1183 Budapest, XVIII. kerület Felsőcsatári út 27. fszt. 6. szám alatt található, 153019/0/A/6 helyrajzi számú ingatlant. Az értékesítés formája nyílt árverés, az ingatlan kikiáltási ára az értékbecslésben meghatározott **bruttó 7.912.000,-Ft**, azaz hétmillió-kilencszáztizenkétezer forint.

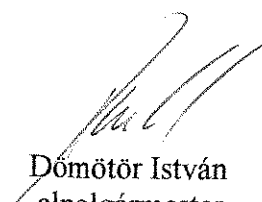
Tulajdonosi Bizottság felkéri és felhatalmazza a polgármestert az árverés sikeres és eredményes lebonyolítása érdekében az árverés kiírására és az egyéb szükséges intézkedések megtételére, sikeres árverés esetén az adás-vételi szerződés aláírására.

Felkéri a polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket, hogy a lakás értékesítéséből befolyt összeg a lakásért életjáradék rendszer fenntartására vagy az önkormányzat tulajdonában lévő lakások felújítására vagy lakásvásárlásra kerüljön felhasználásra.

Felelős: polgármester

Határidő: 2017. december 31.

B u d a p e s t, 2017. AUG. 2. N


Dömötör István
alpolgármester

Melléklet: értékbecslés

NB és TUL határozatok

Budapest XVIII., Felsőcsatári út 27. fszt. 6.
(Hrsz: 153019/0/A/6) alatti ingatlan forgalmi
értékbecslése



Megbízó: Budapest Főváros XVIII. Kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat
1184 Budapest XVIII. ker. Üllői út 400.

Az értékbecslést készítette: Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.

Budapest, 2017. április 10.

Az ingatlan értékbecslés a keltezéstől számított 6 hónapig érvényes.

Ingyatlan forgalmi értékebecslése

1. **Az ingatlan címe:** Budapest XVIII., Felsőcsatári út 27. fszt. 6.

2. **Az ingatlan telekkönyvi adatai:**

A 2017. 03. 01-én kelt tulajdoni lap másolat szerint:

- Helyrajzi szám: 153019/0/A/6
- Az ingatlan megnevezése: lakás
- Eszmei hányad: 43/222
- A lakás alapterülete: 43 m²
- Tulajdonos: Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat 1/1
- Teher: A Tulajdoni lap másolat III. része bejegyzést nem tartalmaz.
- Széljegy: A Tulajdoni lap másolat széljegy feljegyzést nem tartalmaz.

3. **A telek adatai:**

Telek területe: 1966 m²

A lakáshoz tartozó beépítetlen telek területe: $(1966-283) \times 43/222 = 326 \text{ m}^2$

4. **Megbízó:**

Budapest Főváros XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat
Bp. XVIII., Üllői út 400.

5. **A megbízás tárgya:**

Budapest XVIII., Felsőcsatári út 27. fszt. 6. szám alatt fekvő, 43 m² alapterületű társasházi öröklakás forgalmi értékebecslése a hozzá tartozó 1966 m²-es telek 43/222-ed részével.

6. **Az igényelt vagyoneértékelési forma:**

Piaci (forgalmi) érték megállapítása. Az értékelés során nem vettük figyelembe a tulajdoni lapra bejegyzett jogokat és terheket. Az itt meghatározott érték forgalomképes állapotra vonatkozik.

7. **Az épület életkora, a beépített alapterületek:**

Az értékebecslés tárgyát képező komfortos épület építési éve ~ 1920.

Lakó és mellékhelyiségei:

Helyiségek	Padlóburkolat	Állapota	Falburkolat	Állapota
Szoba	Parketta	Elhasználódott	Festés	Elhasználódott
Szoba	Parketta	Elhasználódott	Festés	Elhasználódott
Közlekedő	PVC	Elhasználódott	Festés	Elhasználódott
Konyha	PVC	Elhasználódott	Csempe + festés	Elhasználódott
Fürdőszoba- WC	Mettlachi	Elhasználódott	Csempe + festés	Elhasználódott + elhasználódott

Tulajdoni lap másolat szerinti alapterület összes: 43 m²

8. Az építmény építési és szerkezeti rendszere:

Az épület a múlt század első felében, hagyományos építési módban épült, részben alapincézve. Az épület felújítására 1982-ben került sor.

Alapozás: Feltárás nem történt, valószínűleg téglalap.

Falazat: Az épület hagyományos építési móddal készült égetett téglából. Külső kőporos vakolata hiánytalan.

Födém: Feltárás nem történt, borított gerendás fafödém.

Tetőszerkezet: Állószékes, fa szerkezetű. A szerkezeti elemeken a teherbírás kimerülésére utaló káros elváltozások (nagy lehajlások) nem tapasztalhatók. A tető héjazat sík palafedéssel megoldott.

9. Közmű ellátottság, gépészeti felszereltség:

- Vízellátás: Közüzemi vízhálózat bevezetve.
- Szennyvízelvezetés közcatornába történik.
- Közüzemi gázellátás a telekhatáron belül. A lakásba a gáz nincs bekötve.
- A lakásban jelenleg nincs fűtőberendezés, melegvíz ellátása elektromos bojlerrel megoldott.
- Elektromos energia ellátás légekábelben bekötve. Az épületen belül az elektromos hálózat anyaga nem ismert (feltárás nem történt).

10. Az ingatlan fekvése:

A vizsgált ingatlan Budapest XVIII., Pestszentlőrinc központjától távol, családi házas környezetben, forgalmas főútvonal mentén helyezkedik el.

11. Az ingatlan megközelíthetősége:

Az ingatlan aszfaltozott úton közelíthető meg. Tömegközlekedési eszközzel a megközelítése körülményes, a 95-ös autóbusz a Felsőcsatári úton közlekedik (Puskás Ferenc Stadion és a Felsőcsatári köz között).

12. Általános értékcsökkentő tényezők:

- Az ingatlan a település központjától távol fekszik, infrastrukturális ellátása, megközelítése tömegközlekedési eszközökkel nem kielégítő.
- Az épületen az alapszigetelés hiánya, illetve tönkremenetele észlelhető (felázott falak).
- Az épületen egyenetlen süllyedésre utaló repedések tapasztalhatóak.
- A lakóépület forgalmas főútvonal mentén helyezkedik el (magas zajszint, és porszennyezés)
- Földszinti, alapincézetlen lakás.
- A lakásban jelenleg nincs fűtés, a gáz nincs bevezetve.
- A lakás fal- és padlóburkolatai elhasználódott állapotúak, a falak repedezettek, a fürdőszoba vakolata táskás.
- A Ferihegy I. repülőtér kifutópályájához közel helyezkedik el – a zajszennyezés magas.

13. Általános értéknövelő tényezők:

- A 6 lakásos társasház jelentős méretű telken helyezkedik el, a gépkocsi beállítás a kertbe biztosított.
- Az ingatlan tájolása kedvező.

14. Az ingatlan forgalmi értékbecslése:

Az ingatlan értéke az adott területen az előző negyedévben, vagy legfeljebb félévben kialakult műszaki állapottól is függő m²-enkénti piaci árak alkalmazásával kerül megállapításra. Az értékelésnél a forgalmi értéket növelő illetve csökkentő tényezők külön szerepelnek.

Összehasonlító adatok:

Ingatlan elhelyezkedése	Állapota	Egyéb jellemzők	Alapt. (m ²)	Kínálati fajlagos m ² ár
Erzsébettelep, Csaba utca	Felújítandó	4+1/2 szobás, összkomfortos, gáz cirkófűtésű, kétszintes, fedett teraszos kertes ház, összközműves telken. Udvarban 2 részes pince, fölötte terasz, 2 garázs. Nyugati tájolás.	100	269.900 Ft/m ²
Erzsébettelep	Felújított	1 szobás, komfortos, 1970-ben épült ház, 181 m ² telekkel, 18 m ² -es melléképülettel.	36	319.200 Ft/m ²
Bélatelep	Közepes	1+3 félszobás, komfortos, 196-as években épült, 15 éve felújított házrész 230 m ² kert, 20 m ² tároló	72	256.900 Ft/m ²
Bélatelep, Karinthy Frigyes utca	Nincs adat	1+2 félszobás, téglalapítású lakás.	63	256.900 Ft/m ²
Ferihegy	Újszerű	2 + 2x1/2 szobás, összkomfortos, 2007-ben épült ikerház, gáz cirkófűtéssel 250 m ² telekkel, hőszigetelt homlokzat.	62	274.600 Ft/m ²
Lónyaytelep, Széchenyi utca	Újszerű	3 + 1/2 szobás, komfortos lakás 11 lakásos társasházban, gázkonvektoros fűtés (+ cserépkályha), 260 m ² kertrésszel.	98	188.800 Ft/m ²
Átlagos kínálati m ² ár:				262.600 Ft/m ²

Megjegyzés:

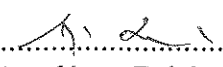

- A fenti internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2017. március hó.
- A forgalmi érték megállapításánál az így kialakult kínálati átlagárat ~30 %-kal csökkentettük, tekintettel az épület műszaki állapotára és a lakás közművekkel történő ellátottságára is.

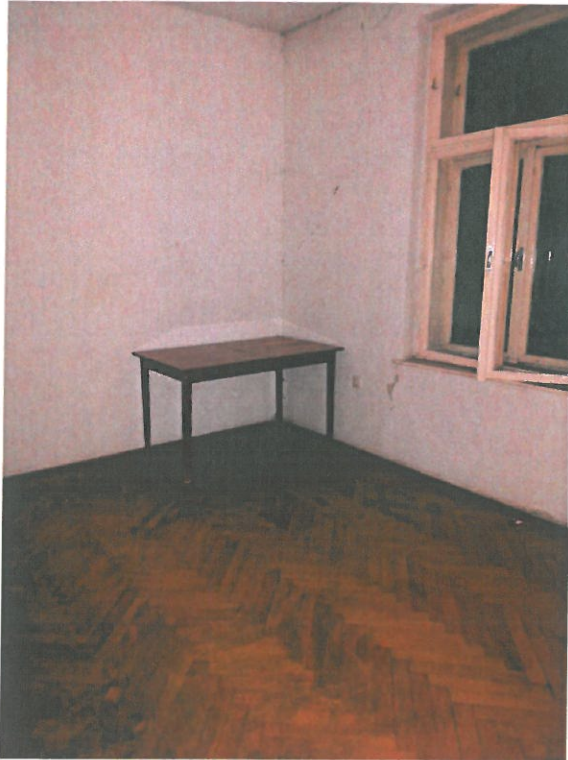
Az ingatlan forgalmi értéke összesen:
7.912.000 Ft, azaz négymillió-háromszáznegyvennégyezer forint

15. A Megbízó tudomásul veszi, hogy az ingatlan diagnosztikája szemrevételezéssel történt.

16. A forgalmi érték becslésének érvényessége a keltezéstől számított 6 hónap.

Budapest, 2017. április 10.

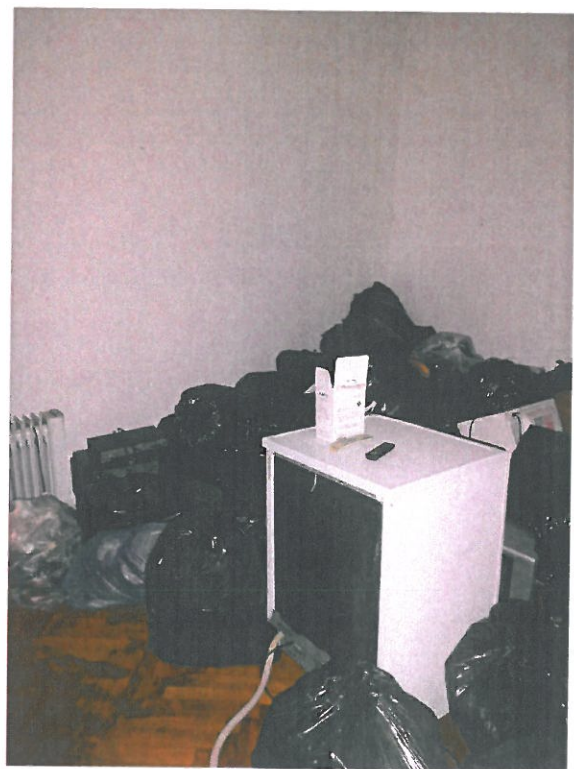
	Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt. Érdégszerzés 1161 Budapest, Baross u. 7. Tel: 290-3165 13.	
.....
Antalóczy Zoltán (okl. ép. mérnök) Oklevélszám: 4583/92; 116/1986. Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.		Székely Tamás (okl. ép. mérnök) oklevélszám: 5246/92, 184/1988. Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.



Szoba



Felnedvesedet falak, süllyedésre utaló repedés





Konyha



Fürdőszoba



Előszoba



Udvari homlokzat



Bejárat

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

D oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/102138/2017

2017.03.01

BUDAPEST XVIII. KER.

Belterület 153019/0/A/6 helyrajzi szám

1183 BUDAPEST XVIII. KER. Felsőcsatári út 27. földszint. ajtó:6. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	43	2 0	43/222	önkormányzati

Bejegyző határozat: 999994/1999/1999.03.01

2. bejegyző határozat: 191561/1994/1994.08.25

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 191561/1994/1994.08.25

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 191561/1994/1994.08.25

jogcím: eredeti felvétel 191561/1994/1994.08.25

jogállás: tulajdonos

név: PESTSZENTLŐRINC-PESTSZENTIMRE ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1184 BUDAPEST XVIII. KER. Üllői út 400

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONILAP VÉGE

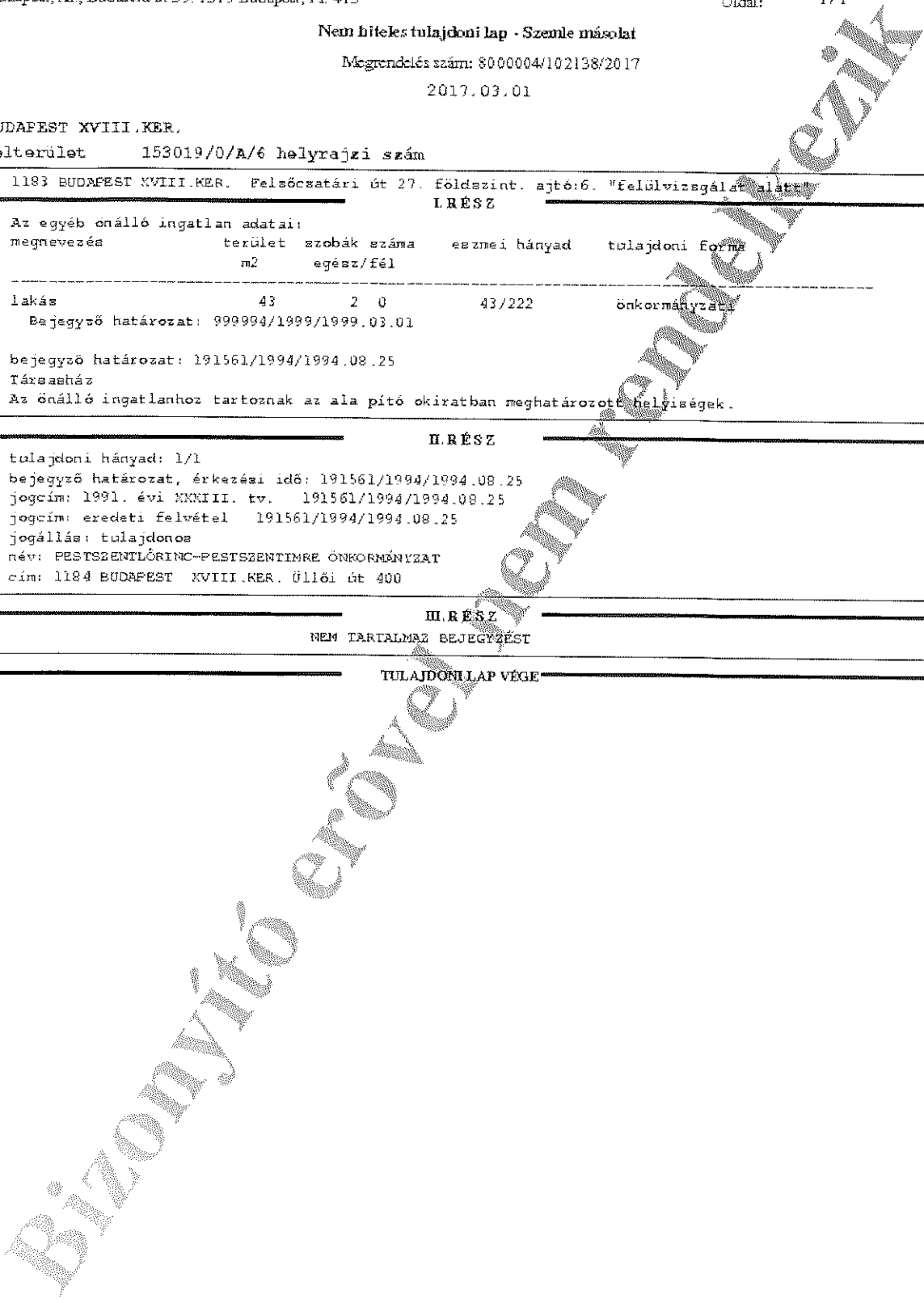
Nem hiteles tulajdoni lap

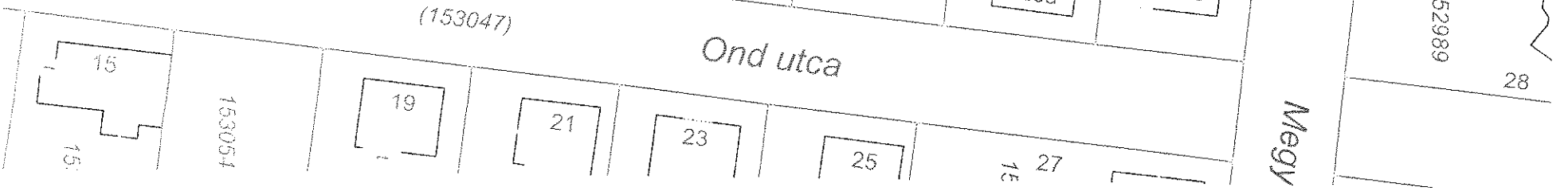
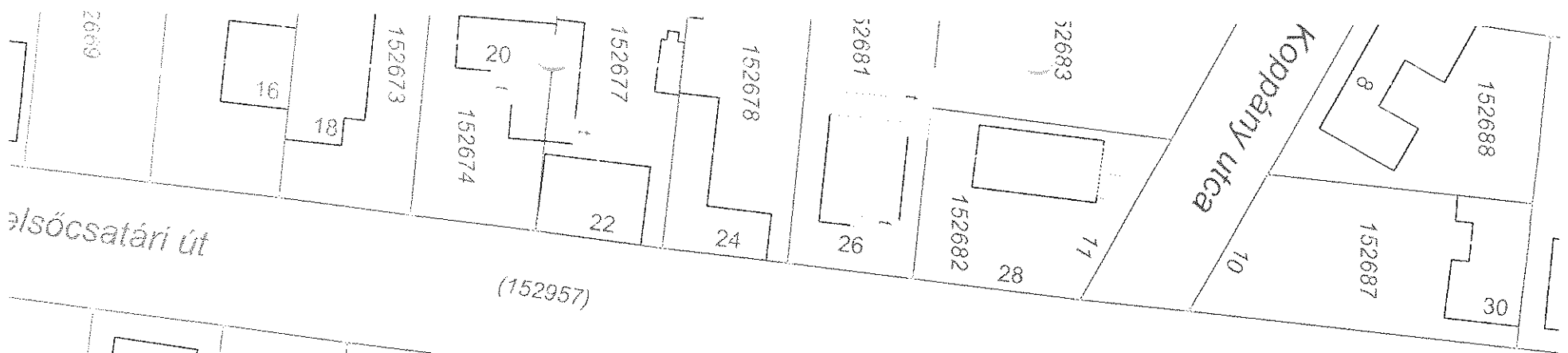
Nem hiteles tulajdoni lap

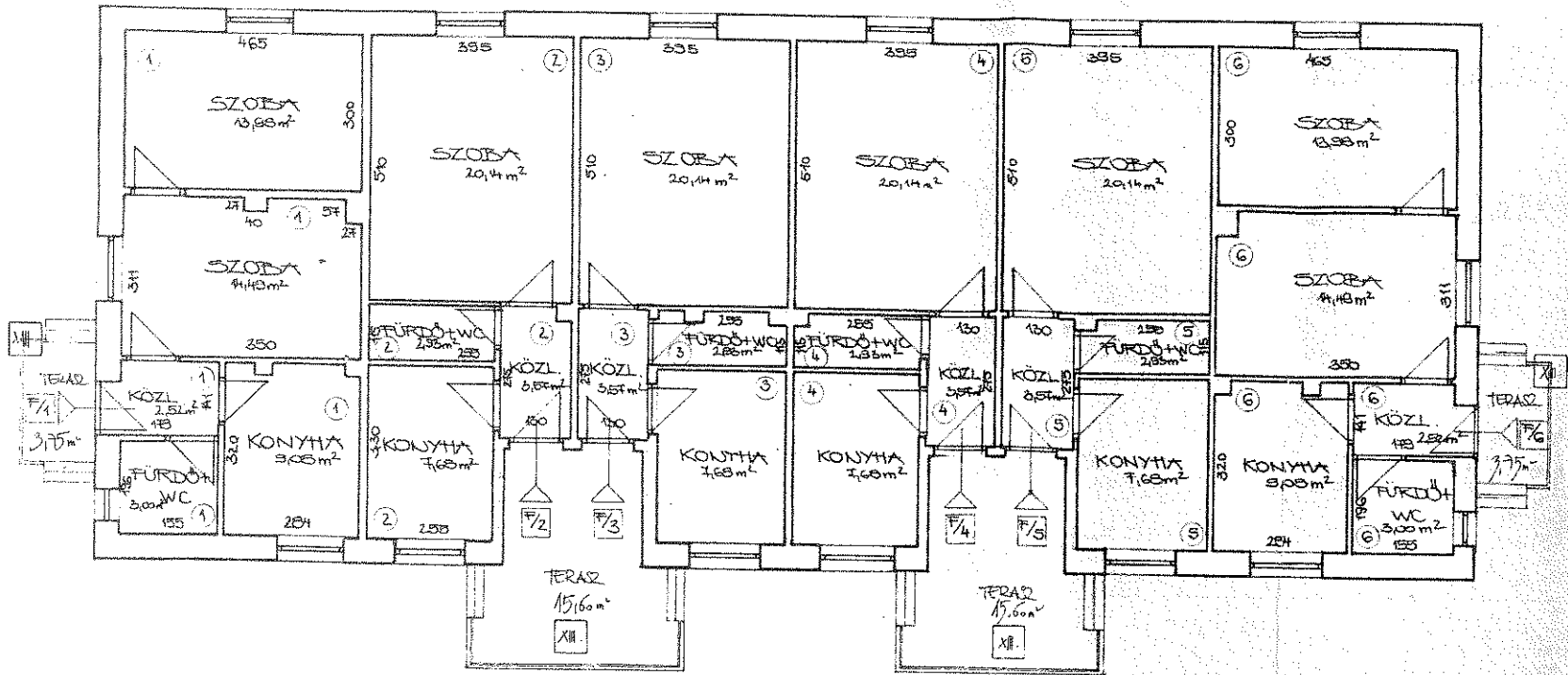
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap







JELE

XV

XII

KÜLC

SZÁMA

F/1

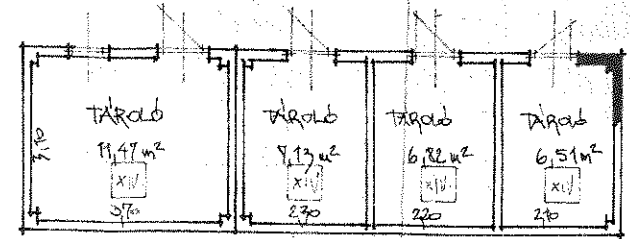
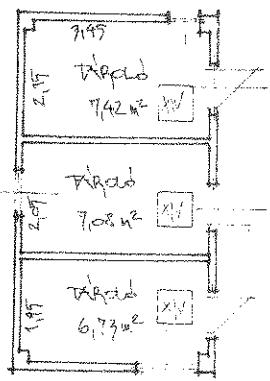
F/2

F/3

F/4

F/5

F/6



BUDAPEST XVIII.KER FEL
LAKÓÉPÜLET FELMÉRÉSE TÁRSASHÁZ ALAPI

35/2017. (II. 20.) sz. NB-határozat

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc–Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének Népjóléti Bizottsága 6 igen és 1 nem szavazattal úgy dönt, hogy az alábbi lakás kerüljön értékesítésre:

Ssz.	Cím	Szoba	Komfort fokozat	Nagyság (m ²)	Hrsz.
12	Felsőcsatári út 27. fszt. 6.	1	komfortos	43	153019/A/6

Felkéri a polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket a lakás értékesítése érdekében, azzal, hogy a lakás értékesítéséből befolyt összeg a lakásért életjáradék rendszer fenntartására vagy az önkormányzat tulajdonában lévő lakások felújítására, vagy lakás vásárlásra kerüljön felhasználásra.

Határidő: 2017. december 31.

Felelős: polgármester

16/2017. (II.21.) sz. TUL-határozat

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi Bizottsága 4 egyhangú igen szavazattal úgy dönt, hogy az alábbi lakás kerüljön értékesítésre:

Ssz	Cím	Szoba	Komfort fokozat	Nagyság (m ²)	Hrsz.
12	Felsőcsatári út 27. fszt. 6.	1	komfortos	43	153019/A/6

Felkéri a polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket a lakás értékesítése érdekében azzal, hogy a lakás értékesítéséből befolyt összeg a lakásért életjáradék rendszer fenntartására vagy az önkormányzati tulajdonban lévő lakások felújítására, vagy lakásvásárlásra kerüljön felhasználásra.

Határidő: 2017. december 31.

Felelős: polgármester