

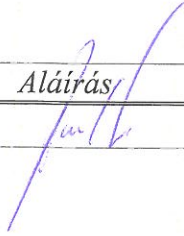
ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület/ Tulajdonosi Bizottság*

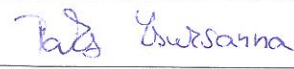

2018. év december hónap 13.napján tartandó ülésére

Előterjesztés tárgya: Döntés önkormányzati tulajdonú Budapest XIII. kerület József Attila tér 7/C. I. em. 1. szám alatti ingatlan értékesítésére vonatkozóan



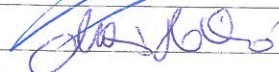
Előterjesztő:

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 Réka	JKPI csoportvezető	
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: TUL**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)
egyszerű többség / <u>minősített többség*</u>		
Kt. SZMSZ 49. § (1-16.)	egyéb jogszabály: Lakásrendelet 60. § (2) bek. c)	
hatáskör jogalapja		
Kt. SZMSZ§ bekezdés	egyéb jogszabály: Lakásrendelet 60. § (2) bek. c)	
* <i>megfelelő rész aláhúzandó</i>		

Tisztelt Képviselő-testület!

A 1131 Budapest, József Attila tér 7/C. 1. em. 1. szám alatti 26085/37/A/22 hrsz.-ú, 53 m² alapterületű 2 szobás, komfortos lakás és a hozzá tartozó közös tulajdon 60/10000-ed része a Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszenlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata tulajdonát képezi.

Az ingatlan 2 szoba, előszoba, konyha, fürdőszoba, WC helyiségből áll. Az ingatlan Angyalföldön, a városrész központjától távol található. A lakás épületen belüli elhelyezkedése jó, csendes, parkosított környezetben helyezkedik el. A lakás alaprajzi kialakítása jó, erkélyes, hőszigetelt üvegezésű fa nyílászárók vannak beszerelve, falburkolat felújításra szorul. A lakás konyhabútorral nem rendelkezik.

Az ingatlan értékesítésére vonatkozó döntés előkészítése érdekében a Vagyon-és Lakásgazdálkodási Iroda értékbecslést kért a Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt. munkatársaitól az ingatlan forgalmi értékének megállapítására vonatkozóan.

Az ingatlan forgalmi értéke az értékbecslés alapján **28.779.000,- Ft**, azaz huszonnyolcmillió-hétszázhetvenkilencezer forint.

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzatának a lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 19/2011. (V.31.) önkormányzati rendelete 4.§ (2) bekezdése alapján:

“4. § (2) A rendelkezésre álló lakások függvényében a Polgármesteri Hivatal Vagyon- és Lakásgazdálkodási Irodájának javaslata alapján a Népjóléti Bizottság és a Tulajdonosi Bizottság évente legalább egyszer dönt arról, hogy mely lakások bérbeadására milyen jogcím alapján írható ki pályázat beleértve a hasznosítás módjának megváltoztatását is, valamint mely lakásokat minősít krízislakásnak, kivéve, azokat a lakásokat, melyeket bérlőkijelölési vagy bérlőkiválasztási jog alapján kell bérbe adni. A Bizottságok ellentétes tartalmú döntése esetében a Képviselő-testület dönt.”

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi Bizottsága a 275/2018. (IX.11.) TUL-határozatban és Népjóléti Bizottsága a 263/2018. (IX.11.) NB-határozatban úgy döntött, hogy a 1131 Budapest, József Attila tér 7/C. 1. em. 1. alatti lakás kerüljön értékestésre.

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzatának a lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 19/2011 (V. 31.) önkormányzati rendelete 60. § (2) bekezdése és 61. §-a alapján:

„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 vagyona 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) bekezdései és a 48.§ -a 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 javaslatot terjesztjük a T. Képviselő-testület elé:

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 19/2011. (V.31.) rendelet 60. § (2) bekezdés c) pontja alapján úgy dönt, hogy **értékesítésre jelöli ki** az 1133 Budapest, XIII. kerület József Attila tér 7/c. 1. em. 1. szám alatt található, **26085/37/A/22** helyrajzi számú ingatlant. Az értékesítés formája nyílt árverés, az ingatlan kikiáltási ára az értékbecslésben meghatározott **bruttó 28.779.000,-Ft**, azaz huszonnyolcmillió-hétszázhetvenkilencezer forint.


Képviselő-testület 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: 2019. április 30.

B u d a p e s t, 2018. november 29.


Dömötör István
alpolgármester

Melléklet: értékbecslés

NB, TUL határozat-kivonat

275/2018. (IX.11.) sz. TUL-határozat

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi Bizottsága 6 egyhangú igen szavazattal úgy dönt, hogy az alábbi lakás kerüljön értékesítésre:

Ssz.	Cím	Szoba	Komfortfokozat	Nagyság (m ²)	Hrsz:
7.	József A. tér 7/c 1/1 XIII. ker.	2	komfortos	53	26085/37/A/22

Felkéri a polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket a lakás értékesítése érdekében.

Határidő: 2018. december 31.

Felelős: polgármester

263/2018. (IX.11.) sz. NB-határozat

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

Ssz.	Cím	Szoba	Komfort fokozat	Nagyság (m ²)	Hrsz.
7.	József A. tér 7/c 1/1 XIII. ker.	2	komfortos	53	26085/37/A/22

Felkéri a polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket a lakás értékesítése érdekében.

Határidő: 2018. december 31.

Felelős: polgármester

Budapest XIII., József Attila tér 7/C. I. em. 1. szám
(hrsz.: 26085/37/A/22) alatti ingatlan forgalmi értékbecslése



Megbízó: Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat
1184 Budapest, Üllői út 400.

Az értékbecslést készítette: Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt.

Budapest, 2018. október 18.

Az ingatlan értékbecslés a kelezéstől számított 6 hónapig érvényes.

Ingatlan forgalmi értékbecslése

1. **Az ingatlan címe:** Budapest XIII., József Attila tér 7/C. I. em. 1.
2. **Az ingatlan telekkönyvi adatai:**

A 2018.09.05-én kelt tulajdoni lap másolat szerint:

 - Az ingatlan megnevezése: öröklakás
 - Helyrajzi szám: 26085/37/A/22
 - Eszmei hányad: 20/10000
 - A lakás alapterülete: 53 m²
 - Tulajdonos: Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat 1/1
 - Széljegy: A tulajdoni lap másolat széljegy feljegyzést nem tartalmaz.
 - Teher: A tulajdoni lap másolat III. rész bejegyzést nem tartalmaz.
3. **A becslés tárgya:**

Természetben a Budapest XIII., József Attila tér 7/C. I. em. 1. szám alatt fekvő, tulajdoni lap másolat szerint 53 m² alapterületű 2 szobás társasházi öröklakás, a közös tulajdonból hozzá tartozó 60/10000-ed részével együtt.
4. **Megbízó:**

Budapest XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat
1184 Budapest, Üllői út 400.
5. **Az igényelt vagyoneértékelési forma:**

Piaci (forgalmi) érték megállapítása. A tulajdoni lap nem tartalmaz az ingatlanra vonatkozó terheket. Az itt meghatározott érték forgalomképes állapotra vonatkozik.
6. **Az építmény tartószerkezeteinek anyaga, állapota:**

Az épület hagyományos építési móddal épült.

Alapozás: Feltárás nem történt, valószínűleg beton sávalap. Az épületen süllyedésre utaló jelek nem észlelhetők.

Falazat: Az épület hagyományos építési móddal készült égetett téglából, külső kőporos vakolattal.

Födém: Feltárás nem történt, valószínűleg vasbeton gerendás béléstestű födém készült.

Tetőszerkezet: Fa fedélszék, égetett cserépfedéssel.
7. **Közműellátás, gépészeti felszereltség:**

Az épület teljes közművel ellátott:

 - Közüemi vízvezeték
 - Közüemi szennyvízelvezetés
 - Közüemi elektromos energia ellátás
 - Közüemi gázellátás
 - Kapucsengő rendszer kiépített
 - A lakás fűtését gázkonvektorok melegvíz ellátását gázbojler biztosítja.

8. Lakó-és mellékhelyiségek:

Helyiségek	Padlóburkolat	Állapota	Falburkolat	Állapota
Szoba	Parketta	Közepes	Festett tapéta	Elhasználódott
Szoba	Parketta	Közepes	Festett tapéta	Elhasználódott
Előszoba	Kerámia lap	Jó	Festett tapéta	Elhasználódott
Konyha	Kerámia lap	Közepes	Festés + csempe	Elhasználódott + közepes
Fürdőszoba	Kerámia lap	jó	Festés + csempe	Elhasználódott + közepes
WC	Kerámia lap	jó	Festés + csempe	Elhasználódott + közepes

A lakás alapterülete a tulajdoni lap másolat szerint: 53 m².

9. Az ingatlan fekvése:

Az ingatlan Angyalföldön, a városrész központjától távol, a Gyöngyösi utca, Béke utca, Mosoly utca és a Göncöl utca által határolt területen helyezkedik el.

10. Az ingatlan megközelíthetősége:

A lakóingatlan megközelítése gépkocsival kedvező, tömegközlekedési eszközök: a 105-ös és a 120-as autóbuszok a Gyöngyösi utcában közlekednek, melyek közvetlen csatlakozást biztosítanak az M3-as metró állomásaival.

11. Általános értékcsökkentő tényezők:

- Az ingatlan környékén, a közterületen történő parkolásért fizetni kell.
- A lakás falburkolata felújításra szorul, a konyhabútor nincs.

12. Általános értéknövelő tényezők:

- A lakás épületen belüli elhelyezkedése jó (1. emeleti), csendes, parkosított környezetben helyezkedik el.
- A komfortos lakás és az épület karbantartott.
- A lakás alaprajzi kialakítása jó, erkélyes, hőszigetelt üvegezésű fa nyílászárói szűnyoghálósak.
- Az ingatlan infrastrukturális ellátása jó.
- Megközelítése tömegközlekedési eszközökkel jó.

13. A házas 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, ill. csökkentő tényező külön szerepelnek. Az ingatlan piaci értékének számításánál figyelembevételre került az építmény szerkezeti kialakítása, az ingatlan adatai, területi elhelyezkedése, megközelíthetőségi lehetősége, műszaki állapota stb.

Összehasonlító adatok:

Ingatlan elhelyezkedése	Állapota	Egyéb jellemzők	Alapt. (m ²)	Kínálati fajlagos m ² ár
Angyalföld, Mosoly utca	jó	1 szobás, gázkonvektoros, összkomfortos 2. emeleti lakás, teljes körű felújítása 2004-ben,	38	618400

		5 m ² pince.		
Angyalföld, Mosoly utca	felújított	3 szobás, összkomfortos, gázcirkós, 4. emeleti, tetőtéri lakás.	82	523200
Angyalföld, Mosoly utca	felújított	2 szobás, összkomfortos, gázcirkós, 4. emeleti, tetőtéri lakás, gépesített konyhabútor, biztonsági ajtó, riasztó.	72	597100
Angyalföld, Máglya köz	felújított	1 szobás, összkomfortos, távfűtéses, földszinti lakás, teljes körűen felújított, 3,5 m ² - es tároló, északnyugati tájolás.	45	575600
Angyalföld, Tomori köz	felújított	2+1/2 szobás, összkomfortos, távfűtéses, 3. emeleti lakás.	56	625000
Angyalföld, Tahí utca	felújítandó	1 szobás, összkomfortos, távfűtéses, magasföldszinti lakás, nyugati tájolás.	31	644800
Angyalföld, Göncöl utca	felújított	1+1/2 szobás, összkomfortos, távfűtéses, 3. emeleti lakás.	45	588900
Angyalföld, Tahí utca	közepes	1 szobás, összkomfortos, távfűtéses, 2. emeleti lakás, 3 m ² erkély, lift, déli tájolás.	40	587500
Angyalföld, Tomori köz	közepes	2+1/2 szobás, összkomfortos, távfűtéses, 3. emeleti lakás, 2 m ² erkély, nyugati tájolás.	66	530200
Angyalföld, Hajdú köz	közepes	1 szobás, összkomfortos, távfűtéses, 1. emeleti lakás, parkra néző, nyugati tájolás.	34	585300
Angyalföld, Tomori köz	felújítandó	2+1/2 szobás, összkomfortos, távfűtéses, 1. emeleti lakás, parkra néző, 3 m ² erkély, délnyugati tájolás.	66	468200
Angyalföld, Fiastyúk utca	közepes	1 szobás, komfortos, gázkonvektoros, 2. emeleti lakás, 5 m ² pincerekesz, kertre néző, nyugati tájolás.	40	547500
Angyalföld, Fiastyúk utca	közepes	1 szobás, összkomfortos, gázkonvektoros, 2. emeleti lakás, műanyag ablakok (hó- és hangszigetelt), biztonsági ajtó, nyugati tájolás.	40	580000
Angyalföld	felújítandó	2 szobás, összkomfortos, távfűtéses, 2. emeleti lakás, parkra néző, déli tájolás.	58	534500
Átlagos m ² ár:				571.900 Ft/m ²

Megjegyzés:

- A fenti internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2018. október hó.
- A forgalmi érték megállapításánál az így kialakult kínálati átlagárát ~5 %-kal csökkentettük, tekintettel a lakás állapotára, elhelyezkedésére is.

Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan forgalmi értéke:


28.779.000 Ft, azaz Huszonnyolcmillió-hétszázhetvenkilencezer forint

14. A helyszíni felmérés időpontja: 2018. október 10.

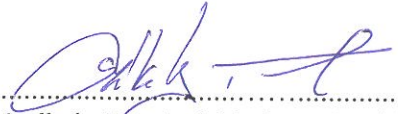
15. A Megbízó tudomásul veszi, hogy az ingatlan diagnosztikája szemrevételezéssel történt.

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

Budapest, 2018. október 18.


.....
Antalóczy Zoltán (okl. ép. mérnök)
Oklevélszám: 4583/92; 116/1986.
Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.

Városgazda XVIII. kerület
Nonprofit Zrt.
Elhódgerítés
1181 Budapest, Baross u. 7.
Tel: 230-3165
13.


.....
Székely Tamás (okl. ép. mérnök)
oklevélszám: 5246/92, 184/1988.
Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.



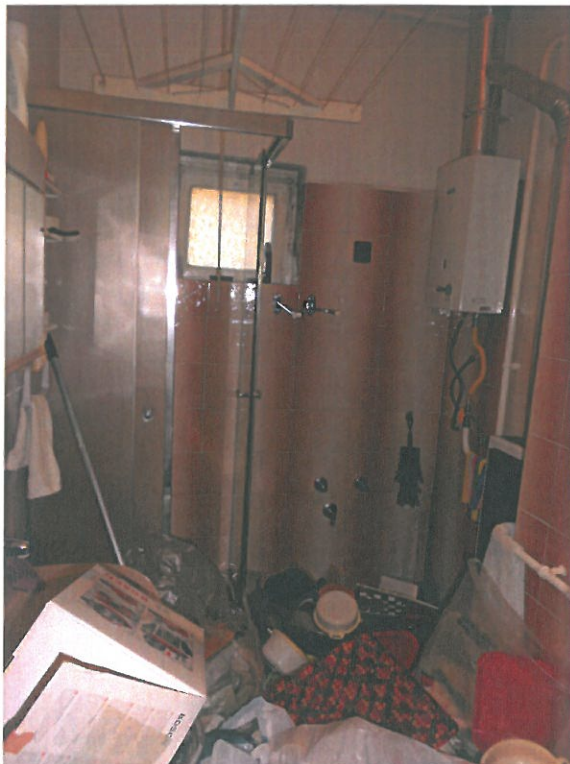
Nappali



Szoba



Konyha



Fürdőszoba



WC

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala
 Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/355876/2018

2018.10.17

BUDAPEST XIII.KER.

Belterület 26085/37/A/22 helyrajzi szám

1131 BUDAPEST XIII.KER. József Attila tér 7/C. 1. emelet. ajtó:1.

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

öröklakás	53	2 0	60/10000	magán
-----------	----	-----	----------	-------

Bejegyző határozat: 62973/1/2000/92.10.28

bejegyző határozat: 500013/430/1997/97.08.21

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II.RÉSZ

9. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 157373/1/2005/05.04.26

jogcím: életjáradék

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XVIII. KER. PESTSZENTLŐRINC-PESTSZENTIMRE ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1184 BUDAPEST Üllői út 400

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik