

BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA

POLGÁRMESTER

JAVASLAT

a Budapest XXI. Kerület, Sás utca 3. földszint 4. szám (hrsz. 209188/0/A/3) alatti lakás vételi ajánlatának elfogadására, és a lakás megvásárlására

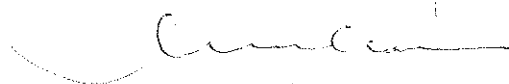
Készítette: **Süle László**
ügyvezető
Csepeli Városfejlesztési Nonprofit Kft.
Trefán László
vezérigazgató
Csepeli Városgazda
Közhasznú Nonprofit Zrt.

Előterjesztő: **Borbély Lénárd**
polgármester

Az előterjesztés egyeztetve:
egyeztető lap szerint

Az előterjesztő megtárgyalásra javasolja:
a Pénzügyi, Ellenőrzési és Ügyrendi Bizottságnak

Törvényességi szempontból ellenőrizte:


Dr. Szeles Gábor
jegyző

Az előterjesztés leadva:
2019. január 28.

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete
2019. évi 12 sz. előterjesztés
Testületi ülés dátuma: 2019. 01. 29.

Testületi ülés időpontja:
2019. január 29.

Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzatához az elmúlt év során számos lakossági megkeresés érkezett a Budapest XXI. kerület Sás utca 4. szám alatti ingatlan kapcsán.

A megkeresések fő témái a tárgyi ingatlan leromlott állapotáról, valamint az ott élők antiszociális viselkedéséről szóltak, és Önkormányzatunktól a kialakult állapotok felszámolását kérték. A legtöbb bejelentés a környékbeli ingatlanokból érkezett és az ingatlanban élők antiszociális, arrogánsan fellépő viselkedése megkeseríti a környékeliek mindennapjait.

Az ingatlanban Önkormányzatunk 3540/10000 tulajdoni hányaddal rendelkezik. A kettő darab önkormányzati lakást egybenyitva, egy bérlő használja életvitelszerűen. Az önkormányzati bérlő is számos alkalommal kérvényezte a többi problémás lakásokban kialakult állapotok felszámolását.

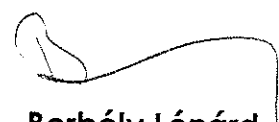
Önkormányzatunk átérezve a helyzet súlyosságát a probléma kivizsgálásának céljából a Csepeli Városfejlesztési Nonprofit Kft. munkatársait bízta meg, akik bejárásokat folytattak az ingatlanon. Megbízottaink a helyszíni szemlék során a problémás személyeken, és az ingatlanrészek leromlott állapotán felül megállapították a magántulajdonban lévő albetétek közegészségügyi kockázatát is. Ezen okokból szakembereink ártárgyalásokat kezdeményeztek, a problémás lakások tulajdonosaival, hogy azokat piaci áron az Önkormányzat ki tudja vásárolni. A tárgyalások jelenleg is folyamatban vannak. Ingatlanfejlesztési szakembereink a földszint 4. szám alatti lakás (hrsz. 209188/0/A/3) tulajdonosával már konszenzusra jutottak. A tulajdonos szóbeli eladói szándéknyilatkozatot tett ingatlanrésze értékesítésére vonatkozóan, amelyet bruttó 4.250.000,- Ft összegben határozott meg. Az albetétet jelenleg 1.467.808,- Ft közösköltség tartozás terheli. A tartozás összege levonásra kerülne a vételárból. A tulajdonos által meghatározott ár megfelel a jelenlegi piaci árnak (3.sz. melléklet).

Önkormányzatunk a többi tulajdonossal is igyekszik mielőbb megegyezni annak érdekében, hogy az összes albetétet 1/1 tulajdoni arányba megszerezze, és így felszámolja a kialakult problémákat.

Javaslom, hogy a Budapest XXI. Kerület, Sás utca 3. földszint 4. szám alatti lakás (hrsz. 209188/0/A/3) tulajdonosának bruttó 4.250.000,- Ft-os eladói ajánlatát az Önkormányzat fogadja el, és kössön vele ingatlan adásvételi szerződést. Továbbá javaslom, hogy a vételár a 2018. évi költségvetés 1903. számú Lakásépítési céltartalékából kerüljön elkülönítésre.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a javaslatomat támogatni szíveskedjék.

Budapest, 2019. január 28. ".....".



Borbély Lénárd
polgármester

1. sz. melléklet: Egyeztető lap
2. sz. melléklet: Tulajdoni lap
3. sz. melléklet: Frissített ingatlanpiaci értébecslés

Határozati javaslat

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Sás utca 3. földszint 4. szám (hrsz. 209188/0/A/3) alatti lakást 1/1 arányú, azaz kizárólagos, tehermentes tulajdonszerzés céljából bruttó 4.250.000,- Ft összegért, elfogadja a tulajdonos által adott eladói ajánlatot, és a közölt áron megvásárolja azt. A Képviselő-testület egyúttal felkéri a polgármestert, hogy a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 62. § (3) bekezdése szerinti célra a 2018. évi költségvetés 1903. számú Lakásépítési céltartaléka terhére biztosítsa a szükséges fedezetet.

Továbbá a Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a tulajdonszerzés kapcsán felmerülő további költségeket a 2019. évi általános tartalék terhére biztosítsa, egyúttal felhatalmazza az ingatlan adásvételi szerződés megkötésére az ingatlan jelenlegi tulajdonosával.

A Képviselő-testület felkéri a Csepeli Városfejlesztési Nonprofit Kft.-t, hogy gondoskodjon az ingatlan adásvételi szerződés megkötéséről, és az Önkormányzat, mint új tulajdonos földhivatali bejegyzéséről.

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy az ingatlant forgalomképes üzleti vagyonná minősíti, és a tulajdonszerzés után a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. kezelésébe adja.

Határidő: 2019. augusztus 31.

Felelős: Borbély Lénárd, polgármester

Végrehajtás előkészítéséért felelős: Szeder Istvánné, ágazatvezető
Süle László, ügyvezető
Trefán László, vezérigazgató

A határozati javaslat elfogadásához a Képviselő-testület **egyszerű** többségű támogató szavazata szükséges.

JAVASLAT

a Budapest XXI. Kerület, Sás utca 3. földszint 4. szám (hrsz. 209188/0/A/3) alatti lakás vételi ajánlatának elfogadására, és a lakás megvásárlására

EGYEZTETŐ LAP

1. Az előterjesztés egyeztetve: dr. Vincze Anikó
aljegyző

Vélemény: Az előterjesztésben foglaltakkal egyetértek

Budapest, 2019. január 28.



dr. Vincze Anikó
aljegyző

2. Az előterjesztés egyeztetve: Szeder Istvánné
városgazdálkodási ágazatvezető

Vélemény: Az előterjesztésben foglaltakkal egyetértek

Budapest, 2019. január 28.



Szeder Istvánné
városgazdálkodási ágazatvezető

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafok úti 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelési szám: 147715/6/2019

2019. 01. 24

BUDAPEST XXI. KER.

Belterület 209188/0/A/3 helyrajzi szám

1215 BUDAPEST XXI. KER. Sás utca 3. földszint. ajtó: 4. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/fél	eszméi hányad	tulajdoni forma
------------	---------------------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	23	1 0	134/1000	magán
-------	----	-----	----------	-------

Bejegyző határozat: 42736/1/2009/08.11.03

1. bejegyző határozat: 127933/1/1997/97.07.20

Társasház

2. bejegyző határozat: 127933/1/1997/97.07.20

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségekkel.

II. RÉSZ

6. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 173963/1/2017/17.11.09

jogcím: öröklés /törvényes/ tulajdoni hányad: 1/4

jogcím: ajándékozás tulajdoni hányad: 1/4

jogcím: vétel tulajdoni hányad: 1/4

jogcím: vétel tulajdoni hányad: 1/4

utalás: II /4-5.

jogállás: tulajdonos

név : Farkas József

sz. név: Farkas József

azül. : [REDACTED]

a. név : [REDACTED]

cím : [REDACTED]

a korábbi II/3. sorozám alatti 1/1 tulajdoni hányadra, 11051/Ü/394/2015/5 számú
hagyatékátadó végzés hatályon kívül helyezése miatt.

III. RÉSZ

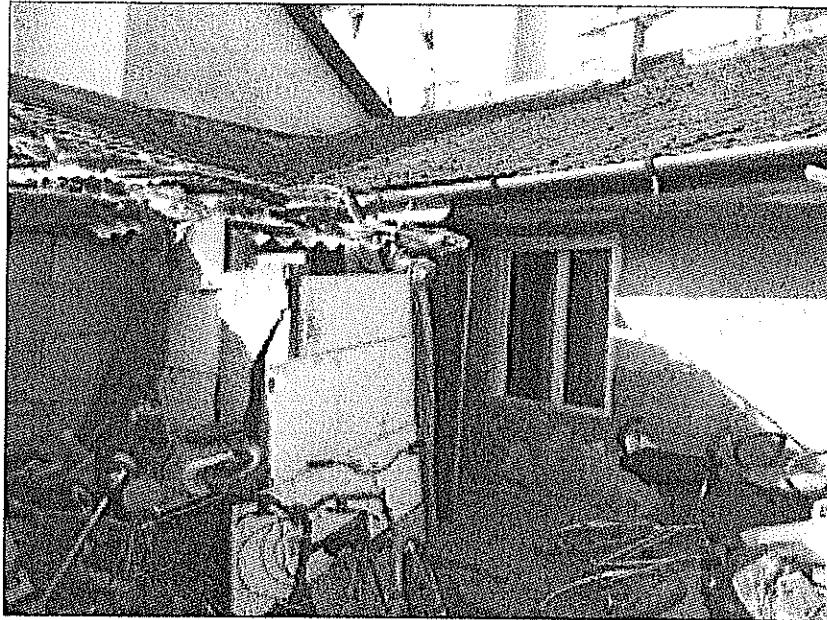
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

1215 Budapest, Sás u. 3. fszt. 4. Hrsz.: 209188/0/A/3



INGATLANÉRTÉKELÉSI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a

**1215 Budapest, Sás u. 3. fszt. 4.
(Hrsz.: 209188/0/A/3)
alatti ingatlanról**

INGATLAN ÉRTÉKEKELÉS

Lakás	
Az értékelő társaság:	Ensa-Immo Kft.
Szakértő(k) neve:	Beleznay Péter
A vizsgálat időpontja:	2018.10.10.
A vizsgálat célja és tervezett felhasználási helye:	Piaci érték meghatározása
Megrendelő:	Csepeli Városfejlesztési és Gazdaságfejlesztési Nonprofit Kft.

Összefoglaló tábla

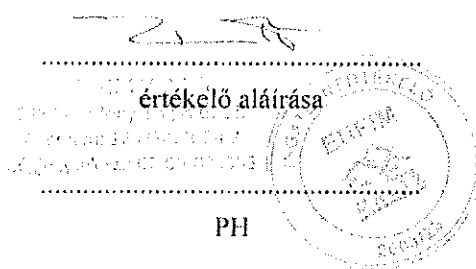
Az ingatlan megnevezése:	lakás
Az ingatlan címe:	1215 Budapest, Sás u. 3. fszt. 4.
Az ingatlan helyrajzi száma:	209188/0/A/3
Helyiségek száma:	3 db
Összes nettó felépítmény terület	23 m ²

Forgalmi érték

Piaci összehasonlító megközelítés szerint	4 250 000.- Ft
Piaci hozadéki megközelítés (ellenőrző módszer)	nem készült
Egyeztetett (végső) piaci érték kerekítve:	4 250 000.- Ft

A megállapított érték bruttó érték az ÁFA-t tartalmazza.

Mellékletek *



1. Fotók (2018.10.10.)	X
2. Tulajdoni lap (2018.10.19.)	X
3. Alaprajz	X
4. Térképrészlet	X
5.	
6.	
7.	

Az értékelés 14 számozott oldalon, 2 példányban készült.
Jelen szakvélemény érvényessége a keltezésétől számított 90 nap.

Értékfenntartó nyilatkozat

2018. október 10-én készített értébecslésekben meghatározott végső piaci értéket jelenleg is fenntartjuk.

1215 Budapest, Sás u. 3. fszt. 4. (hrsz.: 209188/0/A/3): **4 250 000.- Ft**

Az ingatlan piaci szegmensét befolyásoló jelentős változás az eltelt idő alatt nem történt. Az ingatlan műszaki állapotában és környezetében sem történt olyan változás, ami az ingatlan értékét jelentősen befolyásolná.

Az értébecslésben megállapított forgalmi értékeket további 90 napra vonatkozóan is fenntartjuk.

Budapest, 2019. január 24.



Beleznay Péter