Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete számára

3/1.

Előterjesztő: Dr. Sára Botond alpolgármester	
A képviselő-testületi ülés időpontja: 2015. január 22.	..... sz. napirend
Tárgy: A MÁV telepen elhelyezkedő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésével kapcsolatos döntések meghozatala	
A napirendet nyilvános/zárt ülésen kell tárgyalni, a határozat és/vagy rendelet elfogadásához egyszerű/minősített szavazattöbbség szükséges.	
ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: KISFALU KFT. KÉSZÍTETTE: DR. GÖRCSÖS MÓNIKA, ZSIDI LAJOS PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: JOGI KONTROLL: BETERJESZTÉSRE ALKALMAS: DANADA-RIMÁN EDINA JEGYZŐ 2015 JAN 09.	
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság véleményezi ☒ **Humánszolgáltatási Bizottság** véleményezi ☐ Határozati javaslat a bizottság számára: A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását.	

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése:

A Képviselő-testület 2013. június 5-én illetve 2014. november 5-én tartott ülésén tárgyalta az ún. MÁV telepen található önkormányzati tulajdonú lakásbérlemények elidegenítésével kapcsolatos előterjesztést. Tekintettel arra, hogy a terület közműrendszere nem volt a szolgáltatói szabványoknak megfelelő, és a közműszolgáltatók azokat nem vették át a Budapest Józsefvárosi Önkormányzattól, ellenben a lakásbérlők hosszú ideje szerették volna megvásárolni bérleményeiket a Képviselő-testület a területet HVT IV. területté nyilvánította, és módosította a lakások elidegenítéséről, valamint a nem lakások céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről szóló rendeletét annak érdekében, hogy a lakások vételára az elvégzendő közmű munkálatok költségeivel legyen egyenlő. Ezáltal a bérlők a bérlemények elidegenítésre történő kijelölését, és a közbeszerzési eljárás lefolytatását követően meg tudják vásárolni bérleményeiket. A Képviselő-testület a 215/2013. (VI. 05.) számú határozatában a MÁV telepen szereplő lakásokat elidegenítésre kijelölte.

ÉRKEZETT 2015 JAN 14 1915 h

A Képviselő-testület döntése alapján megindult az ingatlanok alapító okiratainak elkészítése, valamint a szükséges kivitelezési munkálatok előkészítése és lebonyolítása.

A Képviselő-testület 217/2014. (XI. 05.) számú határozatával az alábbiakat fogadta el a bérlőkkel folytatott egyeztetések, valamint felmérések alapján meghozta a bérlemények elidegenítéséhez szükséges további döntéseit. A 217/2014. (XI. 05.) számú határozat 4.) pontjában a Képviselő-testület a bérlők kérésére döntött az emeletes házakban található lakásbérlemények, és a kertes házas épületekben található lakásbérlemények vételárának differenciálásáról. Az 5.) pontban a szükséges telekalakításokról döntött az alábbiak szerint.

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy:

4.) a jelen határozat 3.) pontjában felsorolt lakóépületek esetében a bérlők kérésére a vételár számításánál az alábbiak szerint kell eljárni:

A 4 db 8 lakásos épületben (Salgótarjáni u. 17. és 19., valamint a Tbiliszi tér 6. és 7.) található lakások vételárát 15 %-kal csökkenteni kell, amely összeggel a 11 db 2-4 lakásos épületben (Salgótarjáni út 7., Salgótarjáni út 9., Salgótarjáni út 11., Salgótarjáni út 13., Szemafor u. 8., Lokomotív utca 1., Lokomotív utca 2., Lokomotív utca 3., Lokomotív utca 4., Lokomotív utca 5. és Salgótarjáni út 15.) található lakások vételárát meg kell növelni.

5.) jóváhagyja a Kisfalu Kft. telekhatár rendezési tervjavaslatát, egyúttal tulajdonosi jogainak gyakorlása keretében hozzájárul a telekalakításhoz az alábbiak szerint:

A Budapest VIII. Lokomotív u. 2. szám alatti (hrsz: 38818/37) ingatlanhoz a közterületből ~111,0 m^2 terület csatolásra kerül a 38818/20 hrsz-ú közterület terhére,

A Budapest VIII. Lokomotív u. 2. szám alatti (hrsz: 38818/37) ingatlanhoz a közterületből ~106,0 m^2 terület csatolásra került a 38818/20 hrsz-ú közterület terhére,

A Lokomotív u. 4. szám alatti (hrsz: 38818/36) ingatlanból a 38818/20 hrsz-ú közterülethez ~56,0 m^2 csatolásra kerül.

A bérlők képviselői jelezték, hogy a bérlők közötti megegyezés eredményeképpen a vételárat differenciáltan kérik megállapítani, azaz, az emeletes, 8 lakást magába foglaló, kisebb kerttel, önálló kerthasználattal nem rendelkező épület bérlői, a 2-4 lakásszámú, önálló kerthasználattal rendelkező épületek bérlői terhére 15 %-os korrekció helyett 7,5 %-os korrekcióban részesüljenek. Kifejtették, hogy ugyan a 15 %-os korrekciót ők jelölték meg, de az így nem tükrözi teljes mértékben a két ingatlan típus közötti különbséget. Így a 4 db 8 lakásos (Salgótarjáni u. 17 és 19., valamint a Tbiliszi tér 6. és 7.) épületben lakó bérlők 7,5 %-kal alacsonyabb vételáron vásárolnák meg a bérleményeket, amely különbözetet a 2-4 lakásos épületek bérlői fizetnének meg. Indokként előadták, hogy a kisebb lakás számú ingatlanok értékesebbek, és méltánytalan lenne az emeletes házban lakókkal szemben az azonos vételárszámítás alkalmazása.

A lakások vételára közötti különbözetet mégsem 15 %-kal gondolták csökkenteni illetve növelni, hanem csak 7,5 %-kal.

Fentiek szerint javasoljuk, hogy a Képviselő-testület 217/2014. (XI.05.) számú határozat 4. pontja az alábbiak szerint kerüljön módosításra:

4.) a jelen határozat 3.) pontjában felsorolt lakóépületek esetében a bérlők kérésére a vételár számításánál az alábbiak szerint kell eljárni:

A 4 db 8 lakásos épületben (Salgótarjáni u. 17. és 19., valamint a Tbiliszi tér 6. és 7.) található lakások vételárát 7,5 %-kal csökkenteni kell, amely összeggel a 11 db 2-4 lakásos épületben (Salgótarjáni út 7., Salgótarjáni út 9., Salgótarjáni út 11., Salgótarjáni út 13.,

Szemafor u. 8., Lokomotív utca 1., Lokomotív utca 2., Lokomotív utca 3., Lokomotív utca 4., Lokomotív utca 5. és Salgótarjáni út 15.) található lakások vételárát meg kell növelni.

A 7,5 %-os korrekció az Önkormányzatnak nem jelent bevétel kiesést, csak a vételár arányok tolódnak el a lakások között.

Jelezték még továbbá, hogy az Önkormányzat a lakások vételárának megállapításánál az önkormányzati tulajdonban maradó templom, és a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre eső költségeket vegye figyelembe. Azaz a közbeszerzési eljárás alapján megállapított, lakásokra eső 192.195.911,- Ft-os vételárat csökkentse a templomra, és a helyiségekre eső vételárral. Erre nincs lehetősége az Önkormányzatnak, mert a kivitelezési költségek tervezésénél az Önkormányzat a bevételek fedezetéül a lakások elidegenítéséből befolyó vételárat jelölte meg, így attól eltérni nem indokolt, különös tekintettel arra, hogy a kivitelezés költsége is jelentősen alatta marad az eredetileg becsült, kb. 210-220 MFt-tól.

A képviselő-testületi döntést előkészítő előterjesztés szövegezésében adminisztrációs hiba következtében tévesen került rögzítésre egy ingatlan ház és helyrajzi száma, ezért a határozat 5. pontját módosítani szükséges. A korrigált javaslat szövege helyesen:

5.) jóváhagyja a Kisfalu Kft. telekhatár rendezési tervjavaslatát, egyúttal tulajdonosi jogainak gyakorlása keretében hozzájárul a telekalakításhoz az alábbiak szerint:

A Budapest VIII. Lokomotív u. 2. szám alatti (hrsz: 38818/37) ingatlanhoz a közterületből ~111,0 m^2 terület csatolásra kerül a 38818/20 hrsz-ú közterület terhére,

A Budapest VIII. Lokomotív u. 4. szám alatti (hrsz: 38818/36) ingatlanhoz a közterületből ~106,0 m^2 terület csatolásra került a 38818/20 hrsz-ú közterület terhére,

A Lokomotív u. 4. szám alatti (hrsz: 38818/36) ingatlanból a 38818/20 hrsz-ú közterülethez ~56,0 m^2 csatolásra kerül."

II. A beterjesztés indoka

Az elidegenítéssel kapcsolatos döntés meghozatala a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása:

A javaslat elfogadása az Önkormányzat részéről többlet kiadást nem igényel. Tekintettel arra, hogy a társasházi alapító okiratok elkészítése előtt több ingatlannál is szükséges volt fennmaradási engedélyeztetési eljárás lefolytatása, amelyek előre nem voltak várhatók. Továbbá olyan jogszabályi változások történtek, amelyek alapján a Földhivatal hatósági bizonyítvány kiadását is kéri a társasház alapító okiratok bejegyzéséhez, így az alapító okirat bejegyzési eljárás elhúzódott. A már bejegyzésre került társasházak esetében a vételi kérelmek folyamatosan, de nem a várt ütemben érkeznek. A bérlők folyamatosan újabb kéréseket fogalmaznak meg az Önkormányzat felé, amelyekkel kapcsolatos döntés meghozatalára kizárólag a Képviselő-testület jogosult, mivel azok az elidegenítési rendeletek alapján a Képviselő-testület hatáskörébe tartoznak. Előzőek miatt elidegenítési folyamat még nem indulhatott meg annak ellenére, hogy a közbeszerzési eljárás lezárult és a vételár megállapítása lehetővé vált. Az ingatlanok értékesítése ebben az évben megkezdődhet, a beérkezett vételi kérelmek, értékbecslések alapján a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság az ülésein a szükséges döntéseket meghozhatja.

A döntéssel a telekhatár rendezés földhivatali átvezetése megvalósulhat. A döntésnek a Képviselő-testület 217/2014. (XI.05.) számú határozat döntésétől eltérő pénzügyi hatása nincs.

Tekintettel arra, hogy a bérlők újabb kérelme jelentős késedelmet okozott a bevételek realizálásában, a 2014. év során a bérlemények elidegenítéséből az Önkormányzatnak nem származott bevétele. A bevételek realizálása 2015. év során várható.

IV. Jogszabályi környezet

A lakásbérlemények esetében a vételárat az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 33/2013. (VII. 15.) számú önkormányzati rendelet 27. § alapján kell meghatározni, amely szerint „HVT területén lévő lakás esetén a Kt. hozzájárulásával a jelen rendeletben foglaltaktól el lehet térni, ha a befektetési területre vonatkozó szerződés teljesítése érdekében szükséges."

A rendelet 4. § (1) bekezdése alapján a lakások elidegenítésének feltétele, hogy az épületet, valamint a benne lévő lakásokat a Képviselő-testület elidegenítésre kijelölje.

A helyiségek esetében a vételárat az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről szóló 32/2013. (VII. 15.) számú önkormányzati rendelet 24. § alapján kell meghatározni, amely szerint „HVT területén lévő helyiség esetén a Kt. hozzájárulásával a jelen rendeletben foglaltaktól el lehet térni, ha a befektetési területre vonatkozó szerződés teljesítése érdekében szükséges."

A Rendelet 4. § (1) bekezdése alapján a helyiségek elidegenítésének feltétele, hogy az épületet, valamint a benne lévő helyiségeket a Képviselő-testület elidegenítésre kijelölje.

A helyi város-rehabilitációs terület kijelöléséről és a területen a rehabilitáció megvalósításáról szóló 32/2001. (X. 26.) számú önkormányzati rendelet 3. § (7) bekezdése a területet HVT IV. területnek kijelölte.

Fentiek alapján kérem, hogy a Képviselő-testület az előterjesztéssel kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a 217/2014. (XI. 05.) számú képviselő-tetületi határozat

1.) 4. pontját az alábbiak szerint módosítja:

a jelen határozat 3.) pontjában felsorolt lakóépületek esetében a bérlők kérésére a vételár számításánál az alábbiak szerint kell eljárni:

A 4 db 8 lakásos épületben (Salgótarjáni u. 17. és 19., valamint a Tbiliszi tér 6. és 7.) található lakások vételárát 7,5 %-kal csökkenteni kell, amely összeggel a 11 db 2-4 lakásos épületben (Salgótarjáni út 7., Salgótarjáni út 9., Salgótarjáni út 11., Salgótarjáni út 13., Szemafor u. 8., Lokomotív utca 1., Lokomotív utca 2., Lokomotív utca 3., Lokomotív utca 4., Lokomotív utca 5. és Salgótarjáni út 15.) található lakások vételárát meg kell növelni.

2.) 5. pontját az alábbiak szerint módosítja:

jóváhagyja a Kisfalu Kft. telekhatár rendezési javaslatát, egyúttal tulajdonosi jogainak gyakorlása keretében hozzájárul a telekalakításhoz az alábbiak szerint:

- A Budapest VIII. Lokomotív u. 2. szám alatti (hrsz: 38818/37) ingatlanhoz a közterületből ~111,0 m^2 terület csatolásra kerül a 38818/20 hrsz-ú közterület terhére,
- A Budapest VIII. Lokomotív u. 4. szám alatti (hrsz: 38818/36) ingatlanhoz a közterületből ~106,0 m^2 terület csatolásra került a 38818/20 hrsz-ú közterület terhére,
- A Lokomotív u. 4. szám alatti (hrsz: 38818/36) ingatlanból a 38818/20 hrsz-ú közterülethez ~56,0 m^2 csatolásra kerül.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

Határidő: a közműrendszer kiépítését és a társasházi alapító okiratok bejegyzését követően azonnal

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft.

Budapest, 2015. január 6.

Dr. Sára Botond
alpolgármester

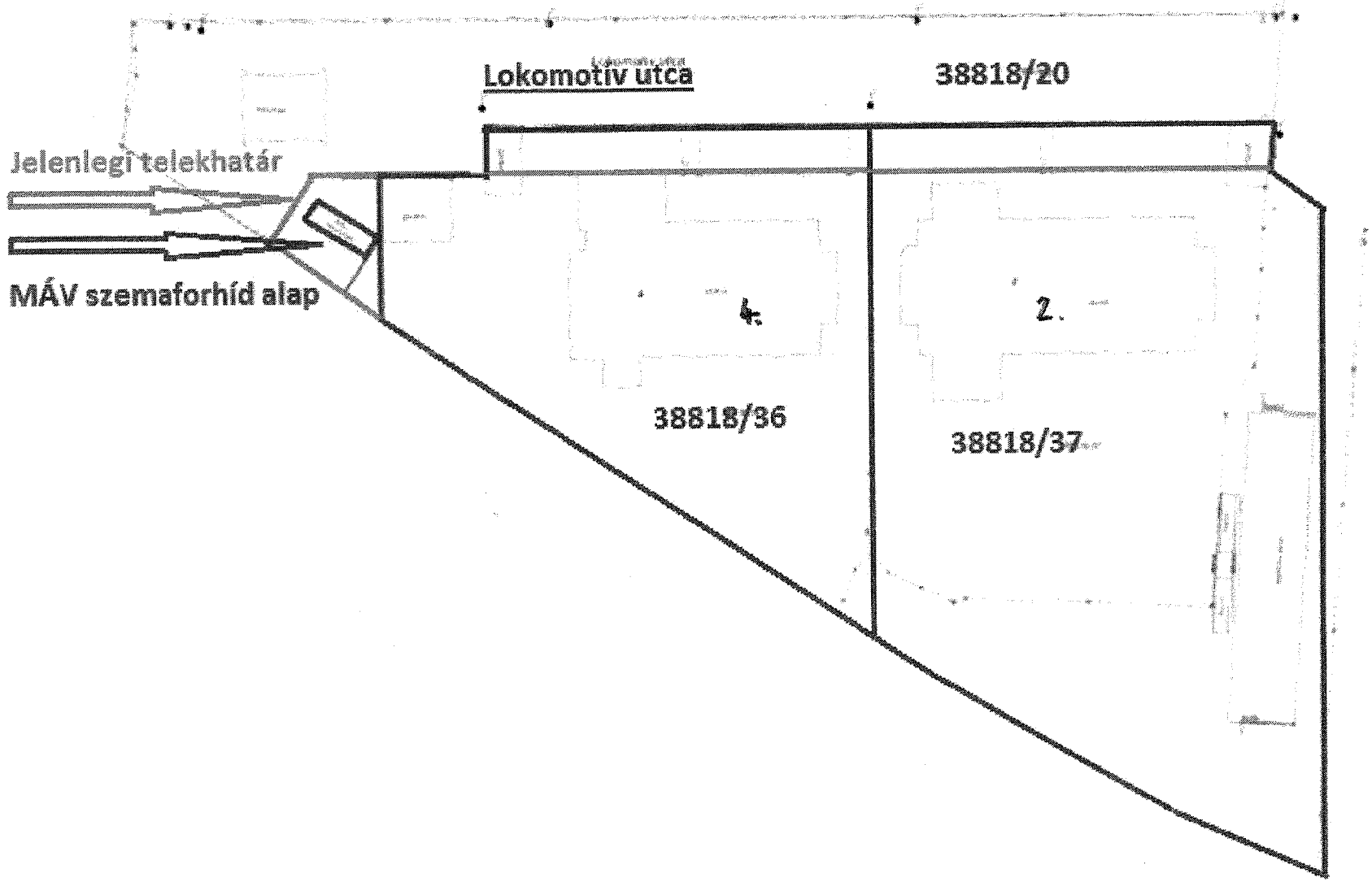
Törvényességi ellenőrzés:
Danada-Rimán Edina
jegyző
nevében és megbízásából:

Dr. Kovács Gabriella
aljegyző

2015 JAN 09.

Melléklet: Telekhatár-rendezési javaslat

Telekhatár rendezési javaslat



MELLÉKLET