

ELŐTERJESZTÉS	
Előterjesztő:	
	Racsmány Gyula
Tárgy:	
	A Debrecen, Szív u. 14. szám alatti társasházi ingatlanban lévő 9407/A/6 és 9407/A/7 hrsz-ú albetétekhez tartozó telekhányadból 38,29 m ² nagyságú, továbbá az osztatlan közös tulajdonú padlástér önkormányzati tulajdonú 18,08 m ² részének vevőkijelölés útján történő értékesítése
Iktatószám:	
	VAGY-43849/2017
Ügyintéző:	
	Antalné Veréb Enikő
Feladatot jelent:	
	Racsmány Gyula, Dr. Papp László
Véleményező bizottságok:	
	Tulajdonosi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	
Törvényességi ellenőrzést végezte:	

Mellékletek:	
	Szabályozási Terv részlet (1. sz. melléklet)
	Alaprajz (2. sz. melléklet)

Tisztelt Tulajdonosi Bizottság!

A **Debrecen, Szív u. 14.** szám alatti 9407 hrsz.-ú Társasházban DMJV Önkormányzata tulajdonát képezi 2 db lakás, mely 79/339-ed tulajdoni illetőségnek, a Társasház 23,3%-ának felel meg, a fennmaradó 260/339-ed tulajdoni hányad magánszemélyek tulajdonában áll.

A 9407/A/1-es lakás tulajdonosa Pap Róbert (4025 Debrecen, Erzsébet u. 10. I/5.) azzal a kérelemmel fordult a Vagyongkezelési Osztályhoz, hogy az ingatlana felett lévő, közös tulajdonú padlástér rá eső részét beépíthesse.

A Társasház 2016. június 03-án megtartott közgyűlésén a jelenlévők egyhangú szavazattal úgy döntöttek, hogy hozzájárulnak ahhoz, hogy a 9407/A/1-es albetét tulajdonosa Pap Róbert, a tulajdonát képező ingatlan feletti, a társasház közös tulajdonban lévő rá eső padlástér részét beépítse. A tetőtér beépítéséért a tulajdonostársak ellenszolgáltatást nem kértek. A Társasház közgyűlésére DMJV Önkormányzata nem kapott meghívót, így azon nem vett részt. A tulajdonosok tudomásul vették azt is, hogy az Alapító Okiratot módosítani kell, ennek költségét a 9407/A/1-es ingatlan tulajdonosa vállalta.

A nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13.§ (3) bekezdése szerint a nemzeti vagyon tulajdonjogát ingyenesen átruházni csak törvényben meghatározott esetekben és feltételekkel lehet. Az Önkormányzat térítésmentesen nem adhat át tulajdont, mindenképpen ellenértéket kell kérnünk.

A Társasház 2016. december 15-én megtartott közgyűlésén a tulajdonostársak pedig azt szavazták meg, hogy az adott albetétekhez tartozó tetőtérrészek az albetétek tulajdonosainak tulajdonába kerüljenek. Az Önkormányzat tulajdonát képező két albetét közül a 9407/A/6-os albetét felett erre nincs lehetőség, mivel ott nagyon alacsony hajlású a tetőtér. Az Alapító Okirat módosítása során ezt figyelembe kell venni, és a módosításhoz DMJV Önkormányzata, mint tulajdonostárs hozzájárulása is szükséges.

A Vagyongkezelési Osztály részére megküldött műszaki tervdokumentációk alapján a 9407/A/1 hrsz.-ú albetét feletti tetőtérben egy 48,59 m² hasznos alapterületű (2 hálósoba, közlekedő-tároló és terasz) ingatlanrész kerül kialakításra. A kérelmező a tetőtér beépítésére vonatkozó építési engedéllyel rendelkezik, a munkálatok már zajlanak.

Pap Róbert tulajdonos korábban készíttetett egy ingatlanforgalmi szakértői véleményt a tetőtér értékének meghatározása vonatkozásában. A 339 m² alapterületű tető közel 70%-a építhető be, melynek értékét 6,1 millió Ft-ban határozta meg a szakértő. A kérelmező a tetőtér 23,3%-os önkormányzati tulajdonrészét szeretné megvásárolni, számításuk szerint 333.297,-Ft-ért, figyelemmel az általuk elvégzendő –osztatlan közös tulajdont is érintő- felújítások (komplett utcafronti és udvari homlokzat felújítás, közlekedő burkolás, fűdémcseré, tetőszerkezet és héjazatszere) mintegy 2,1 millió Ft-os költségére.

A társasházi albetétek jelenleg, telek területe 1160 m²

HRSZ	sorszám	Lakás	Tulajdonos neve	Lakás nagysága (m2)	Tul.hányad	Tul.hányad (%)	Telekhányad (m2)
9407/A/1	fszt.	1	Pap Róbert	46	46/339	13,57	157,41
9407/A/2	fszt.	2	Sipos Dominik	44	44/339	12,98	150,57
9407/A/3	fszt.	3	Dienesné Balázs Irén	28	28/339	8,26	95,82
9407/A/4	fszt.	4	Király Zoltánné	54	54/339	15,93	184,79
9407/A/5	fszt.	5	Waschmann Péter	57	57/339	16,81	194,99
9407/A/6	fszt.	6	DMJV Önkormányzata	27	27/339	7,96	92,34
9407/A/7	fszt.	7	DMJV Önkormányzata	52	52/339	15,34	177,94
9407/A/8	fszt.	8	Bencze Katalin	31	31/339	9,14	106,02
					339/339	100,00	1160,00

A 9407/A/1-es albetét tetőtéri beépítését követően:

HRSZ	sorszám	Lakás	Tulajdonos neve	Tul.hányad	Tul.hányad (%)	Telekhányad (m2)	Telekhányad változás (m2)
9407/A/1	fszt.	1	Pap Róbert	102/395	25,82	299,51	+142,00
9407/A/2	fszt.	2	Sipos Dominik	44/395	11,14	129,22	-21,35
9407/A/3	fszt.	3	Dienesné Balázs Irén	28/395	7,09	82,24	-13,58
9407/A/4	fszt.	4	Király Zoltánné	54/395	13,67	158,57	-26,22
9407/A/5	fszt.	5	Waschmann Péter	57/395	14,43	167,39	-27,6
9407/A/6	fszt.	6	DMJV Önkormányzata	27/395	6,84	79,34	-13,00
9407/A/7	fszt.	7	DMJV Önkormányzata	52/395	13,16	152,66	-25,29
9407/A/8	fszt.	8	Bencze Katalin	31/395	7,85	91,06	-14,96
				395/395	100,00	1160,00	0

A 9407/A/1-es lakás a beépítést követően 102 m² lesz, a teleknövekménye 142 m², a többi albetétnél mind a telekhányad, mind a tulajdoni hányad is csökken, így az önkormányzati is.

A Vagyongkezelési Osztály által felkért ingatlanforgalmi szakértők meghatározták a padlástérben kialakításra kerülő bővített lakrészre eső 142 m² telekhányad és a bruttó 77,6 m² nagyságú padlásrész forgalmi értékét. A 77,6 m² tetőterületből 56 m² nagyságú lesz a hasznos tetőtéri alapterület.

	Ingatlan-Pont Bt.	Apszis Bt.	Középtérték	Ft/m²
142 m ² telekhányad	4.064.060,-	3.760.000,-	3.912.030,-	27.530,-
77,6 m ² beépítésre kerülő tető terület	656.000,-	680.000,-	668.000,-	8.608,-
	4.720.060,	4.440.000,-	4.580.030,-	

DMJV Önkormányzatának a beépítést követően 38,29 m²-rel lesz kisebb a telekhányada, figyelemmel az 1 m²-re vetített értékre, ez **1.054.124,-Ft** (38,29 m² x 27.530,-).

A fentiek alapján a 9407/A/1-es albetét tulajdonosának 1.054.124,-Ft-ot kell megfizetnie DMJV Önkormányzata részére. A 77,6 m² nagyságú osztatlan közös tulajdonú padlástéri rész értéke 667.981,- Ft (77,6 m² x 8.608,-Ft). A kérelmező által beépítésre kerülő 77,6 m² nagyságú osztatlan közös tulajdonú padlásrészből DMJV Önkormányzatának tulajdoni illetősége 18,08 m², melynek 155.633,-Ft (18,08 x 8.608,-) értékét DMJV Önkormányzat részére kell megfizetnie.

Az Önkormányzat vagyonáról szóló 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet 19. § (1) bekezdés a.) pontja szerint a Közgyűlés az üzleti vagyon tulajdona átruházásának jogát ingatlan esetében 40 millió Ft és ez alatti forgalmi értéknél a Tulajdonosi Bizottságra ruházza át. A rendelet 23. § (1) bekezdés a.) pontja alapján az Önkormányzat vagyonát értékesítheti vevőkijelölés, árverés, versengő ajánlatkérés, pályáztatás vagy zártkörű elhelyezés, tőzsdei értékesítésre adott megbízás útján.

A fentiek ismeretében kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a határozati javaslatról dönteni szíveskedjen.

Határozati javaslat

A Tulajdonosi Bizottság
a Vagyongkezelési Osztály vezetőjének előterjesztésére
a 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-a, a 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet 19. § (1) bekezdés a) pontja, valamint a 23. § (1) bekezdés a) pontja és a 23. § (2) bekezdés a) és b) pontjai alapján

1./ értékesítésre kijelöli a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzatának a Debrecen, Szív u. 14. szám alatti 9407 hrsz-ú Társasházban lévő 9407/A/6 és a 9407/A/7 hrsz. számú albetétekhez tartozó telekhányadból 38,29 m² nagyságú részét 1.054.124,- Ft vételár ellenében, továbbá az osztatlan közös tulajdonú padlástér önkormányzati tulajdonú 18,08 m² részét 155.633,-Ft vételár ellenében.

2./ Az 1. pont szerinti ingatlanrészek értékesítési módjaként vevőkijelölést határoz meg és vevőnek kijelöli Pap Róbertet (4025 Debrecen, Erzsébet u. 10. I/5.), a Szív u. 14. sz. alatti Társasházban lévő 9407/A/1 hrsz-ú albetét tulajdonosát.

3./ Az 1. pontban meghatározott ingatlanrészek vételárának megfizetésére a vevő az adásvételi szerződést megkötését követő 60 napon belül köteles.

4./ Felkéri a Jegyző útján a Vagyongkezelési Osztály vezetőjét, hogy a Tulajdonosi Bizottság döntéséről a kérelmezőt értesítse, az adásvételi szerződést készítse elő és felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: az értesítésért és az adásvételi szerződés előkészítéséért: a Vagyongkezelési Osztály vezetője

az adásvételi szerződés aláírásáért: a Polgármester

A határozati javaslat elfogadása minősített többségű döntést igényel!

Debrecen, 2017. július 14.

Tisztelettel

Racsmány Gyula
osztályvezető