

| E L Ő T E R J E S Z T É S | |
|---|--|
| Előterjesztő: | |
| | Racsmány Gyula |
| Tárgy: | |
| | A Debrecen, Ótemető u. 23. szám alatti társasházi ingatlanban lévő 6124/A/3 és 6124/A/4 hrsz.-ú albetétekhez tartozó 30,05 m ² nagyságú telekhányad, továbbá az osztatlan közös tulajdonú tetőtér önkormányzati tulajdonú 77,70 m ² részének vevőkijelölés útján történő értékesítés |
| Iktatószám: | |
| | VAGY-144090/2017 |
| 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, Ótemető u. 23. szám alatti **6124 hrsz-ú** Társasházban DMJV Önkormányzat tulajdonát képezi 2 db lakás, mely 106/281-ed tulajdoni illetőségnek, a Társasház 37,72%-nak felel meg, a fennmaradó 175/281-ed tulajdoni hányad magánszemélyek tulajdonában áll.

Dr. Marosi Lajos ügyvéd úr, az általa szervezett építőközösség vezetője azzal a kéréssel fordult DMJV Önkormányzatához, mint a Debrecen, Ótemető u. 23. szám alatti Társasház tulajdonostársához, hogy járuljon hozzá a társasház lapostetős emeletráépítéséhez. A 206 m² nagyságú tetőtérben 4 db lakás kerül kialakításra, melyek összes alapterülete: 150,88 m².

A nemzeti vagyonról 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 társasházi albetétek jelenleg, telek területe 229 m².

| HRSZ | Szám | Lakás | Tulajdonos neve | Lakás nagysága (m2) | Tul.hányad | Tul.hányad (%) | Telekhányad (m2) |
|-----------------|-----------------|----------|---------------------------|---------------------|----------------|----------------|------------------|
| 6124/A/1 | fszt. | 1 | Kéki Krisztián | 69 | 69/281 | 24,56 | 56,24 |
| 6124/A/2 | fszt. | 2 | Almási József | 35 | 35/281 | 12,45 | 28,51 |
| 6124/A/3 | fszt. | 3 | DMJV Önk. | 35 | 35/281 | 12,45 | 28,51 |
| 6124/A/4 | 1.emelet | 4 | DMJV Önk. | 71 | 71/281 | 25,27 | 57,86 |
| 6124/A/5 | 1.emelet | 5 | Dr.Pusztai Anna+Máté Ottó | 71 | 71/281 | 25,27 | 57,86 |
| | | | | | 281/281 | 100,00 | 100,00 |

Az emeletráépítés követően

| HRSZ | Szám | Lakás | Tulajdonos neve | Tul.hányad | Tul.hányad (%) | Telekhányad (m2) | Csökkenés telekhányad (m2) |
|-----------------|-----------------|----------|---------------------------|---------------|----------------|------------------|----------------------------|
| 6124/A/1 | fszt. | 1 | Kéki Krisztián | 69/431 | 16,00 | 36,64 | 19,60 |
| 6124/A/2 | fszt. | 2 | Almási József | 35/431 | 8,12 | 18,60 | 9,91 |
| 6124/A/3 | fszt. | 3 | DMJV Önk. | 35/431 | 8,12 | 18,60 | 9,91 |
| 6124/A/4 | 1.emelet | 4 | DMJV Önk. | 71/431 | 16,47 | 37,72 | 20,14 |
| 6124/A/5 | 1.emelet | 5 | Dr.Pusztai Anna+Máté Ottó | 71/431 | 16,47 | 37,72 | 20,14 |
| 6 | 2.emelet | 6 | új tulajdonos | 34/431 | 7,88 | 18,05 | 79,69 |
| 7 | 2.emelet | 7 | új tulajdonos | 41/431 | 9,51 | 21,78 | |
| 8 | 2.emelet | 8 | új tulajdonos | 41/431 | 9,51 | 21,78 | |
| 9 | 2.emelet | 9 | új tulajdonos | 34/431 | 7,88 | 18,05 | |
| | | | | | 100 | 229 | |

Az építtető a tervezett emeletráépítés kivitelezésével egy időben a meglévő öt lakás vonatkozásában az alábbi munkákat fogja elvégezni **3.330.600,-Ft + ÁFA** értéken.

- a meglévő lakásokban a jelenlegi faablakok cseréje hőszigetelt műanyagra,
- külső homlokzat javítása, Baumit Silikon Top rendszerű hőszigetelő vakolattal,
- lépcsőház belső falfelületének javítása, festése, pihenők burkolása,
- bejárati faajtó cseréje korszerű műanyagra,
- lépcsőházi meglévő szakipari falának cseréje hőszigetelt műanyagra,
- az épület csatorna rendszerének bádigos munkái, ablakkönyöklők cseréje,
- épület körüli járda szükség szerinti javítása,

- a lakásokban kaputelefont szerel fel.

A fenti munkákon kívül a becsült teljes nettó 40.117.800,-Ft összegű költségvetés további tételei a tetőtér ráépítés vonatkozásában:

- zsaluzás, állványozás,
- irtás, föld- és sziklamunka,
- síkalapozás,
- helyszíni beton és vasbeton munka,
- előregyártott épületszerkezeti elemek elhelyezése, szerelése,
- falazás és kőművesmunkák,
- fém-és könnyűszerkezet szerelése,
- vakolás, rabicolás,
- szárazépítés,
- hideg és meleg burkolatok készítése, aljzat előkészítés
- bádогоzás,
- fa- és műanyag szerkezetek elhelyezése,
- fém nyílászáró és épületlakatos szerkezet elhelyezése,
- felületképzés, szigetelés,
- szennyvízcsatorna bekötés felújítása épületen belül és kívül,
- lépcsőház földemébe elektromos nyitású nyílászáró felszerelése,
- pinceszint vasalt aljzatbetonozással történő megerősítése.

Az építtető vállalja a tervezéssel kapcsolatos összes kiadást (köztük a tervek elkészítése, illetékek megfizetését). Az ingatlanon parkolóhelyet kialakítani nem lehet, így a gépjármű-várakozóhelyek biztosításáról szóló 10/2004. (IV. 5.) Kr. rendeletnek megfelelően a 4 lakáshoz szükséges 4 parkolóhely esetében az építtetőnek parkolóhely biztosítási hozzájárulást kell fizetnie az Önkormányzat részére (parkolónként 500.000,-Ft).

A Vagyonkezelési Osztály által felkért értékbecslők az építtető tulajdonába kerülő telekhányad és tetőtér forgalmi értékét a következőképpen állapították meg:

| | Ingatlan-Pont Bt.- | Apszis Bt. | Közéérték | Ft/ m ² |
|--|----------------------------|---------------------|---------------------|--------------------|
| 80 m ² telekhányad | 1.984.000,- Ft | 2.200.000,- | 2.092.000,- | 26.150,- |
| 206 m ² nagyságú tető terület | 12.016.000,- Ft | 11.720.000,- | 11.868.000,- | 57.612,- |
| | 14.000.000,- Ft | 13.920.000,- | 13.960.000,- | |

DMJV Önkormányzatának a beépítést követően 30,05 m²-rel kisebb a telekhányada, figyelemmel az 1 m²-re vetített értékre, ez 785.807,- Ft (30,05 x 26.150,-).

A fentiek alapján az építőközösségnek 785.807,-Ft-ot kell megfizetnie DMJV Önkormányzata részére. A 206 m² nagyságú osztatlan közös tulajdonú padlástérből az önkormányzat tulajdoni része 77,70 m², értéke 4.476.637,- (77,70 m² x 57.612,-), melyet az építőközösségnek DMJV Önkormányzata részére kell megfizetnie.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI tv. 14 § (2) bekezdése értelmében a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.

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 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdésére, a 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet 19. § (1) bekezdés a) pontja, a 22. § f) pontja, a 23. § (1) bekezdés a) pontja, valamint a (2) bekezdés a) pontjában foglaltak alapján

1./együttes értékesítésre kijelöli a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzatának a Debrecen, Ótemető u. 23. szám alatti 6124 hrsz-ú Társasházban lévő 6124/A/3 és a 6124/A/4 hrsz.-ú albetétekhez tartozó 30,18 m² nagyságú telekhányad részét 785.807,-Ft (áfamentes) vételár ellenében, továbbá az osztatlan közös tulajdonú tetőtér 77,70 m² részét 4.476.637,- Ft (áfamentes), **mindösszesen 5.262.444,- Ft** (áfamentes) vételár ellenében, azzal, hogy a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg.

2./ Az 1. pont szerinti ingatlanrészek értékesítési módjaként vevőkijelölést határoz meg és vevőnek kijelöli Dr. Marosi Lajost (4024 Debrecen, Csapó u. 4. II/34.), a szervezett építőközösség képviselőjét.

3./ Az 1. pontban meghatározott ingatlanrészek vételárának megfizetésére a vevő az adásvételi szerződés 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, 2018. február 07.

Tisztelettel:

Racsmány Gyula
osztályvezető