



Ócsa Város Polgármestere

2364 Ócsa, Bajcsy-Zsilinszky u. 2.
Tel.: 29/378-125, Fax: 29/378-067, E-mail: polghiv@ocsa.hu

ELŐTERJESZTÉS

A „Döntés az önkormányzati tulajdonban lévő ócsai 1568 hrsz. alatt nyilvántartott társasház jövőbeni sorsáról” elnevezésű napirendhez

Tisztelt Képviselő-testület!

Mint ahogyan a t. Képviselő-testület számára is ismeretes Ócsa Város Önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő ócsai 1568 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlanon – amely természetben 2364 Ócsa, Falu Tamás u. 43. szám alatt fekszik – található felépítményben három lakás került kialakításra, amelyek ún. szolgálati lakásként bérbeadásra kerültek.

A t. Képviselő-testület a 102/2017. (IV. 26.) számú ÖK. határozatában kifejtette abbéli szándékát, hogy a kizárólagos tulajdonában lévő ócsai 1568 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlant – a használati viszonyok rendezése és a jövőbeni esetleges elidegenítés érdekében – társasházzá kívánja nyilvánítani.

Tájékoztatom a t. Képviselő-testületet, hogy az Ingatlan társasházi bejegyzése – a hatályos tulajdoni lap és a bejegyző határozat alapján – 2019. november 20. napján megtörtént, a társasházi alapító okiratot mellékelten csatolom.

Mint ahogyan a t. Képviselő-testület számára is ismeretes a tárgyi ingatlanra évről évre egyre nagyobb összeget kell(ene) ráfordítani. A 2019. évben az egyik lakás teljes elektromos hálózatának cseréje, felújítása és a belső falak festése megtörtént, amelynek költsége 867.553 Ft. Az Ingatlan tetőszerkezete, homlokzata mielőbbi jelentős mértékű ráfordítást igényel(ne). Ennek ismeretében 2020. februárjában a t. Képviselő-testület – vagyongazdálkodási elveket figyelembe véve – **akképpen határozott, hogy a kialakult társasházi lakások fogalmi értékét felbecsülteti, hogy ennek tükrében tudjon az ingatlan értékesítéséről érdemi döntést hozni.**

Az ingatlanforgalmi értébecslés 2020. június 17. napján megtörtént, az egyes albetétekről készült értébecslési dokumentumokat mellékelten csatolom.

Az egyes ingatlanrészek forgalmi értéke – az összes körülményt figyelembe véve – az alábbiak szerint alakult:

- ❖ ócsai 1568/A/1 hrsz. 54 m² területű ingatlanrész forgalmi értéke **7.800.000,- Ft**
- ❖ ócsai 1568/A/2 hrsz. 86 m² területű ingatlanrész forgalmi értéke **10.500.000,- Ft**
- ❖ ócsai 1568/A/3 hrsz. 69 m² területű ingatlanrész forgalmi értéke **9.200.000,- Ft**

Tájékoztatom a t. Képviselő-testületet, hogy az Önkormányzat vagyonáról, a vagyonhasznosítás rendjéről és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 14/2016. (IX. 01.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) 31. § (5) bekezdés ab) pontja értelmében „nem kell versenyeztetési eljárást tartani amennyiben az önkormányzati vagyontárgy piaci értéke nem éri el ingatlan vagyon esetén a 25.000.000 Ft-ot.” Ezt a rendelkezést figyelembe véve az értékesítési eljárás szabályait a t. Képviselő-testület külön határozattal is megállapíthatja, azaz a jelenlegi bérlők számára – akár – elővásárlási jog lehetőségét is biztosíthatja.

Tájékoztatom a t. Képviselő-testületet arról a körülményről is, hogy a három ingatlanrész vonatkozásában **kettő esetében áll fent tartós bérleti jogviszony, mely jogviszonyok az ingatlanok értékesítése esetén 3 hónapos felmondási idővel, szerződésszerűen megszüntethetők, azaz, az értékesítést** – a következő bekezdésben részletezettekén túl – **nem akadályozzák**. Az ócsai 1568/A/1 hrsz. alatti ingatlanrész vonatkozásában bérleti szerződését a Bérelő – e döntéstől függetlenül – maga mondta fel 2020. augusztus 31. napjára, így ezen társasházi lakás pályázati értékesítése azonnal megkezdhető.

Tájékoztatom a t. Képviselő-testületet, hogy a bérleti szerződések felmondásával egyidőben Ócsa Város Önkormányzata **köteles a bérelői részére másik, a településen található önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan bérletére szerződéskötés lehetőségét felajánlani**. Tájékoztatom a t. Képviselő-testületet, hogy Ócsa Város Önkormányzata jelenleg üres, felajánlható lakással nem rendelkezik, így a bérleti szerződések felmondásával és pályázati értékesítés megkezdésével addig szükséges várakozni, míg egy felajánlható, megfelelő, ingatlan fel nem szabadul.

Amennyiben azonban a t. Képviselő-testület úgy dönt, hogy a tárgyi társasházi lakások bérelői részére elővásárlási jogot biztosít, akkor értelemszerűen egyidejűleg a bérleti szerződések is felmondásra kerülnek.

A fentiek érelmében javaslom, hogy az ócsai 1568/A/2 hrsz., valamint az ócsai 1568/A/3 hrsz. alatt nyilvántartott társasházi lakás tekintetében biztosítson a Képviselő-testület, mint tulajdonos **elővásárlási jogot a jelenlegi bérlők számára** az ingatlanforgalmi értékbecslő által meghatározott vételáron. AZ elővásárlási jog biztosítása mellett az alábbi részletfizetési kedvezményt javaslom biztosítani, amennyiben az elővásárlásra jogosult egyösszegben nem tudja a vételárat megfizetni:

❖ **ócsai 1568/A/2 hrsz. vonatkozásában (vételár: 10.500.000,- Ft):**

- 1. részlet egyösszegben: 1.500.000 Ft, határidő: 2020. december 31.
- 2. részlet egyösszegben: 1.500.000 Ft, határidő: 2021. június 30.
- 3. részlet egyösszegben: 1.500.000 Ft, határidő: 2021. december 31.
- 4. részlet egyösszegben: 1.500.000 Ft, határidő: 2022. június 30.
- 5. részlet egyösszegben: 1.500.000 Ft, határidő: 2022. december 31.
- 6. részlet egyösszegben: 1.500.000 Ft, határidő: 2023. június 30.
- 7. részlet egyösszegben: 1.500.000 Ft, határidő: 2023. december 31.

❖ **ócsai 1568/A/3 hrsz. vonatkozásában (vételár: 9.200.000,- Ft):**

- 1. részlet egyösszegben: 1.700.000 Ft, határidő: 2020. december 31.
- 2. részlet egyösszegben: 1.500.000 Ft, határidő: 2021. június 30.
- 3. részlet egyösszegben: 1.500.000 Ft, határidő: 2021. december 31.
- 4. részlet egyösszegben: 1.500.000 Ft, határidő: 2022. június 30.
- 5. részlet egyösszegben: 1.500.000 Ft, határidő: 2022. december 31.
- 6. részlet egyösszegben: 1.500.000 Ft, határidő: 2023. június 30.

Az ócsai 1568/A/1 hrsz. alatt nyilvántartott társasházi lakás értékesítésével kapcsolatban –, valamint amennyiben a másik két társasházi lakás vonatkozásban a bérlők **nem kívánnak élni a felajánlott elővásárlási jogukkal** – az R. 31. § (4) bekezdése alapján javaslom, hogy az ingatlan nyilvános, **egyszerűsített pályázati eljárás keretében kerüljön értékesítésre**. A pályázat jellegéből fakadóan nem indokolt többfordulós, előminősítő eljárást magában foglaló pályázat kiírása, valamint alternatív ajánlatok befogadása. A pályázati eljárás lebonyolításáról az Önkormányzat maga gondoskodik. A beérkezett pályázatok alapján a t. Képviselő-testület dönt majd a nyertes Ajánlattevő személyéről, a pályázat eredményéről és az adásvételi szerződés megkötéséről.

A tervezett pályázati felhívás jelen előterjesztés mellékletét képezi.

Kérem a t. Képviselő-testületet, hogy a napirendet megtárgyalni szíveskedjenek.

Határozati javaslat

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- 1.) kifejezi abbéli szándékát, hogy a kizárólagos tulajdonában lévő ócsai 1568 hrsz. alatt nyilvántartott és 2019. november 20. napi bejegyzéssel társasházzá nyilvánított ingatlant – amely természetben 2364 Ócsa, Falu Tamás u. 43. szám alatt fekszik –, külön-külön lakásonként, albetétenként (ócsai 1568/A/1 hrsz. 54 m², ócsai 1568/A/2 hrsz. 86 m², ócsai 1568/A/3 hrsz. 69 m²) értékesíteni kívánja.
- 2.) úgy határoz, hogy az ócsai 1568/A/2 hrsz. alatti és az ócsai 1568/A/3 hrsz. alatti ingatlanok bérlői részére az általuk jelenleg is bérelt társasházi lakásra nézve a 3.) szerinti minimális értékesítési áron történő vételi jogát – a pályázati értékesítésének megkísérlése előtt – felajánlja, emellett az elővásárlásra jogosult személyek számára a vételár megfizetésére az alábbi részletfizetési kedvezményt biztosítja:
 - ❖ **ócsai 1568/A/2 hrsz. vonatkozásában (vételár: 10.500.000,- Ft):**
 - 1. részlet egyösszegben: 1.500.000 Ft, határidő: 2020. december 31.
 - 2. részlet egyösszegben: 1.500.000 Ft, határidő: 2021. június 30.
 - 3. részlet egyösszegben: 1.500.000 Ft, határidő: 2021. december 31.
 - 4. részlet egyösszegben: 1.500.000 Ft, határidő: 2022. június 30.
 - 5. részlet egyösszegben: 1.500.000 Ft, határidő: 2022. december 31.
 - 6. részlet egyösszegben: 1.500.000 Ft, határidő: 2023. június 30.
 - 7. részlet egyösszegben: 1.500.000 Ft, határidő: 2023. december 31.
 - ❖ **ócsai 1568/A/3 hrsz. vonatkozásában (vételár: 9.200.000,- Ft):**
 - 1. részlet egyösszegben: 1.700.000 Ft, határidő: 2020. december 31.
 - 2. részlet egyösszegben: 1.500.000 Ft, határidő: 2021. június 30.
 - 3. részlet egyösszegben: 1.500.000 Ft, határidő: 2021. december 31.
 - 4. részlet egyösszegben: 1.500.000 Ft, határidő: 2022. június 30.
 - 5. részlet egyösszegben: 1.500.000 Ft, határidő: 2022. december 31.
 - 6. részlet egyösszegben: 1.500.000 Ft, határidő: 2023. június 30.
- 3.) úgy dönt, hogy a kizárólagos tulajdonában lévő ócsai 1568/A/1 hrsz., a 2.) pontban foglaltakra figyelemmel az ócsai 1568/A/2 hrsz., valamint az ócsai 1568/A/3 hrsz. alatt nyilvántartott „kivett beépített terület” megnevezésű ingatlanokat (a továbbiakban: Ingatlanok) – egyszerűsített, egyfordulós, nyilvános pályázati eljárás keretében albetétenként külön-külön kívánja értékesíteni oly módon, hogy a pályázati eljárás lebonyolításáról Ócsa Város Önkormányzata maga gondoskodik. A pályázatot nem előzi meg előminősítő eljárás és a meghirdetésre kerülő pályázati felhívás keretében alternatív ajánlat nem tehető. Az ócsai 1568/A/1 hrsz. 54 m² alapterületű ingatlan minimális értékesítési árát 7.800.000 Ft, azaz Hétmillió-nyolcszázezer forint összegben, az ócsai 1568/A/2 hrsz. 86 m² alapterületű ingatlan minimális értékesítési árát 10.500.000 Ft, azaz Tízmillió-ötszázezer forint összegben, míg az ócsai 1568/A/3 hrsz. 69 m² alapterületű ingatlan minimális értékesítési árát 9.200.000Ft, azaz Kilencmillió-kettőszázezer forint összegben állapítja meg.
- 4.) felhatalmazza a Polgármestert, hogy az 1.) pontban körülírt Ingatlanok értékesítéséhez szükséges pályázati felhívást elkészítse és egy országos napilapban, valamint a helyben szokásos módon történő közzétételéről gondoskodjon.
- 5.) felhatalmazza a Polgármestert, hogy a pályázatok bontását zártkörűen végezze el a pályázati felhívásban foglaltak szerint.

Határidő: 1.)-5.) azonnal és folyamatos

Felelős: 1.)-3.)---, 4.)-5.) polgármester

Ócsa, 2020. július 20.

Bukodi Károly s.k.
polgármester

A napirendet a Városfejlesztési Bizottság a 2020. július 28. napján, valamint a Gazdasági Bizottság és az Ügyrendi Bizottság a 2020. július 29. napján tartandó ülésén tárgyalja.

A határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Az előterjesztést készítette: dr. Molnár Csaba jegyző