



ELŐTERJESZTÉS a Gazdasági és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság részére

Tárgy: Javaslat a Vasvári Pál utca 5. szám alatti ingatlan tulajdoni helyzetének rendezésére, ingatlanrész értékesítésére

Tisztelt Bizottság!

A Budapest, IV. ker. Vasvári Pál utca 5. szám alatti ingatlan a korábbi ingatlan-nyilvántartási bejegyzések szerint 1951-ben államosítás révén került a Magyar Állam tulajdonába, akkori kezelőként – amelytől a Fővárosi Önkormányzat tulajdonjogának bejegyzése származott – a Fővárosi Tanács VB. került feltűntetésre.

Az ingatlanban 1 lakás és 1 nem lakás céljára szolgáló helyiség található. A lakást 1974-ben a IV. ker. Tanács VB. Lakásügyi Osztályának kiutaló határozata alapján a IV. és XV. kerületi IKV bérbe adta Kugler Sándor részére, aki azóta is folyamatosan ott lakik. Az ingatlant – annak ellenére, hogy korábban a Fővárosi Tanács, illetve a Fővárosi Önkormányzat volt kezelőkén/tulajdonosként bejegyezve –, ténylegesen az IKV, illetve jogutódja az ÚV Zrt. kezelte.

Az ingatlanon található 26 m² alapterületű, igen rossz műszaki állapotú nem lakás céljára szolgáló helyiség már évtizedek óta üres, a 70-es évekig ott pékség működött.

Az ÚV Zrt. - Újpest Önkormányzata nevében eljárva – 1994. január 31-én a lakásingatlanra adásvételi szerződést kötött a bentlakó vételi jogos bérlővel, aki azt részletfizetési kedvezménnyel vásárolta meg.

Kugler Sándor a vételár részleteit folyamatosan fizette, amelyből jelenleg kb. 75.000,- Ft van még hátra. A vevő tulajdonjogának bejegyzését azonban a Földhivatal – arra hivatkozással, hogy az ingatlannak nem az eladó a tulajdonosa – elutasította.

Újpest Önkormányzata a Fővárosnál korábban már többször is kezdeményezte a tulajdonjog rendezését. Az egyeztetések nyomán 2014. végére sikerült az ingatlan tulajdoni helyzetét rendezni, így annak bejegyzett tulajdonosa jelenleg 1/1 arányban már az Újpesti Önkormányzat.

A Fővárosi Önkormányzattal történt megegyezést követően a már korábban eladott lakás tulajdoni helyzetét is mindenképpen rendezni szükséges, mert ellenkező esetben a korábbi vevő Önkormányzatunkkal, mint „nem tulajdonos” eladóval szemben vélhetően megalapozott igényeket érvényesíthet.

A korábbi adásvételi szerződés szerint Kugler Sándor részére értékesített lakás az egész ingatlan 8036/10000-ed tulajdoni hányadát testesítette meg, így ezen ingatlanrész vonatkozásában Önkormányzatunknak ki kell adnia Kugler Sándor vevő részére a tulajdonjog bejegyeztetéséhez szükséges jognyilatkozatát.

Kugler Sándor kérelemmel fordult Önkormányzatunkhoz, melyben az ingatlan fennmaradó 1964/10000-ed hányadára, amely természetben az ingatlanban lévő 26 m² alapterületű üzlethelyiséget testesíti meg, vételi szándékot jelentett be. Az ingatlanra készített értékbecslés szerint az ingatlan 1964/10000-ed tulajdoni hányadának forgalmi értéke bruttó 1.800.000,- Ft. Kugler Sándor a vételárat az alábbiak szerint tudná megfizetni:

- 50.000,- Ft-ot a szerződés megkötésekor,
- a fennmaradó részt 5 év alatt részletekben,
- Kugler Sándor vállalja továbbá, hogy a lakására fennálló részletfizetési kedvezményből a még fennmaradt összeget a szerzés megkötése előtt kifizeti.

Javaslom a Tisztelt Bizottságnak, hogy az üzlethelyiség értékesítéséhez járuljon hozzá, mivel az már évtizedek óta nem hasznosított és elhelyezkedése, műszaki adottságai miatt valószínűsíthetően gazdaságosan nem is hasznosítható, így a közös tulajdon megszüntetése Önkormányzatunk számára előnyös.

Újpest, 2015. február 11.

Dr. Molnár Szabolcs

Határozati javaslat

A Gazdasági és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság hozzájárul ahhoz, hogy a Budapest, IV. ker. 74638 hrsz.-ú, 1047 Budapest, Vasvári Pál utca 5. szám alatti lakóház, egyéb épület megnevezésű ingatlan 1964/10000-ed arányú tulajdoni hányada Kugler Sándor részére, bruttó 1.800.000,- Ft-ért, azaz egymillió-nyolcszáz ezer forintért eladásra kerüljön azzal, hogy a Vevő, a szerződés megkötésekor 50.000,- Ft-ot egy összegben megfizet, míg a fennmaradó 1.750.000,- Ft-ot 60 hónap alatt havi részletekben fizeti meg a mindenkori, az év első napján érvényes jegybanki alapkamatnak megfelelő kamatfizetés mellett. A tulajdoni hányadra a vételárhátralék és járulékaik erejéig jelzálogjogot és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat kell bejegyezni. A szerződés megkötése előtt Kugler Sándornak ki kell fizetnie a korábban megvásárolt lakására fennálló részletfizetési kedvezményből adódó fennmaradt összeget.

A Bizottság hozzájárul ahhoz, hogy az Önkormányzat az 1994. január 31-én megkötött adásvételi szerződésre alapozva, ismerje el Kugler Sándor tulajdonjogát az ingatlan 8036/10000-ed tulajdoni hányadára adásvétel jogcímen.

A Bizottság felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés megkötésére és az egyéb szükséges jognyilatkozatok aláírására.

Felelős: polgármester

Határidő: 90 nap