

Tisztelt Gazdasági Bizottság!

Az Önkormányzat 2019. évben kiírt értékesítési pályázat keretében értékesítette a Bp. XI. Bártfai u. 5/b. szám alatti 23. számú albetétben nyilvántartott 28 m² alapterületű pincében elhelyezkedő üres rossz műszaki állapotú helyiséget.

Az ingatlan kikiáltási ára 1.062.000,-Ft volt.

A pályázatra 5 db érvényes pályázat érkezett. A versenytárgyalás eredményeként a legmagasabb ajánlat 1.800.000,-Ft volt, második helyezett 1.750.000,-Ft.

A pályázat nyertese az adásvételi szerződést határidőben megkötötte és a vételár összegét a szerződés hatálybalépését követően 2019. október 21. napján megfizette.

A társasházban lakó tulajdonosok a helyiségben lomokat tároltak, melynek elszállítását követően birtokba kívántuk adni a vevő részére. A birtokbaadás során derült ki, hogy az alapító okiratban szereplő rajz nem felel meg a valóságnak. Felmérés során megállapítottuk, hogy nemcsak elhelyezkedése, hanem területe sem felel meg a nyilvántartásnak. A 28 m²-es területtel szemben területe 23,34 m², melyből 1,90 m magasság alatti rész 5,37 m², míg az 1,90 m feletti rész 17,97 m².

Cserti Viktor új tulajdonos a közel 10 m²-es területre eső arányosított vételárrész visszafizetését kérelmezi, mert a helyiség megtekintésének időpontjában nem volt átlátható a teljes terület a lomok miatt. Szóban jelezte, hogy a helyiséget szeretné használni, mert kisebb módosításokkal, de így is megfelelő számára.

Az Önkormányzat jogi képviseletét ellátó ügyvéd álláspontja szerint amennyiben a szerződő felek az ingatlan tulajdonságaira vonatkozóan tévedésben voltak, a szerződés érvénytelenségére történő hivatkozással a Ptk. 6:90 § (3) bekezdése alapján bármelyik fél megtámadhatja a szerződést. Az esetleges peres eljárás elkerülése érdekében a szerződő felek közös megegyezéssel felbonthatják a szerződést és kérhetik az eredeti állapot visszaállítását és átvezetését az ingatlan-nyilvántartásban. Ezzel egyidejűleg dönthet az ingatlan Cserti Viktor részére történő értékesítéséről az alapterület csökkenés miatt csökkentett vételáron vagy új pályázat kiírásáról.

A 28 m² alapterületre vonatkozó 1.800.000,-Ft nagyságú vételár alapján a fajlagos vételár 64.286,-Ft. Ezzel az árral számolva az 1.90 m feletti 18 m² alapterületre vonatkozó vételár 1.157.148,-Ft lenne. Azonban ha az 1,90 m alatti terület 50 %-át is figyelembe vesszük a terület számításánál (21 m²) a vételár összege 1.350.006,-Ft lenne

Kérem a T. Bizottságot, hogy a szerződés felbontása és új szerződés megkötése ügyében döntését meghozni szíveskedjen.

Budapest, 2019. december 10.

Tisztelettel:

dr. László Imre
polgármester megbízásából
Büki László igazgató