



ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság ülésére

Tárgy: Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok, ingatlanrész elidegenítésre történő kijelölése

Tisztelt Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság!

Jelen előterjesztés a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képező, Budapest XII. kerület, 6920/0/A/14 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Hajnóczy József utca 22. II. em. 12. szám alatti öröklakás 196/400 tulajdoni hányada (továbbiakban: ingatlanrész), a Budapest XII. kerület, 10856/0/A/1 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Árnys út 30. földszint 1. szám alatti lakás, a Budapest XII. kerület, 9234/0/A/2 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Karthauzi u. 12. földszint 2. szám alatti lakás, a Budapest XII. kerület, 9234/0/A/8 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Karthauzi u. 12. szám alatti raktár, a Budapest XII. kerület, 9234/0/A/10 hrsz. alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Karthauzi u. 12. szám alatti garázs elidegenítésére történő kijelölésére irányul.

1.

A Budapest XII. kerület, 6920 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Hajnóczy József utca 22. szám alatti társasházban az Önkormányzat tulajdonában 2 lakás és 1 nem lakás céljára szolgáló helyiség áll, a közös tulajdonból hozzá tartozó 1143/10.000 tulajdoni hányaddal.

A 6920/0/A/14 hrsz-ú, Budapest XII. kerület, Hajnóczy József utca 22. II. emelet 12. szám alatti lakás (a továbbiakban: lakás) 196/400 tulajdoni hányada az Önkormányzat, 204/400 tulajdoni hányada Hajszák László és Hrizaikné Hajszák Andrea (a továbbiakban: tulajdonostársak) tulajdonában áll. A lakás 114 m² alapterületű, négy szobás.

A tulajdonostársak a közös tulajdon megszüntetése miatt keresték meg az Önkormányzatot. A lakás jelenleg üres, a természetbeni megosztása annak adottságai miatt nem lehetséges, így hasznosítása nem megoldható. Figyelemmel fentiekre az Önkormányzat számára kedvező lenne a saját tulajdoni hányadának értékesítése.

A tulajdonostársak a saját tulajdoni hányaduknak az Önkormányzat tulajdoni hányadával történő közös értékesítéséhez hozzájárultak. Értékbecslés alapján a lakás piaci forgalmi értéke 63.700.000,- Ft összegben került megállapításra.

A közös értékesítés részletei az Önkormányzat és a tulajdonostársak között együttműködési megállapodásban kerülnek rögzítésre.

Az Önkormányzat tulajdoni hányadának értéke a 25 millió forintot meghaladja, így annak értékesítése kizárólag versenyeztetés (a továbbiakban: licit) útján lehetséges a tulajdonostársak elővásárlási joga mellett, melyről a tulajdonostársakat tájékoztattuk.

A fentiek alapján a lakás liciten történő közös értékesítése érdekében az Önkormányzat tulajdoni hányadának elidegenítésre történő kijelölésére teszek javaslatot.

2.

A Budapest XII. kerület, Árnys út 30. szám alatti társasházban összesen 1 lakás áll az Önkormányzat tulajdonában, a közös tulajdonból hozzá tartozó 243/1000 tulajdoni hányaddal.

A 10856/0/A/1 hrsz-ú, természetben Budapest XII. kerület, Árnys út 30. földszint 1. szám alatti lakás 72 m² alapterületű, 3 szobás, évek óta üres. A lakás bérbeadására tett kísérleteink nem vezettek eredményre a korszerűsítendő, felújítandó állapota miatt.

A lakás a Polgármesteri Hivatal Városfejlesztési Irodájának állásfoglalása szerint jelenleg műszakilag leromlott, elavult állapotban van. Az elektromos vezetékhalózat nem megfelelő. A gépészeti vezetékek elöregedtek, a szerelvények elavultak, részben üzemképtelenek. A nyílászárók zárása, és állapota nem megfelelő, cseréjük szükséges. A burkolatok részben elkoptak, tönkrementek, javításuk, cseréjük indokolt. A lakás teljes felújítása szükséges, melynek keretében a fűtési rendszert központi fűtés kiépítésével javasolt korszerűsíteni. A felújítás becsült költsége bruttó 18-20 millió Ft. Ahhoz, hogy a lakáson belüli felújított állapot tartós, valamint a lakás használata megfelelő legyen szükség lesz társasházi munkák elvégzésére is. A tetőt, a homlokzatot és a járdát is javítani kell. A várható költségek, a szükséges társasházi beavatkozások és tulajdonviszonyok miatt a lakás értékesítése tűnik ésszerű megoldásnak.

Az Önkormányzat részéről megbízott ingatlanforgalmi szakértő értékbecslésében a lakás piaci forgalmi értékét 56,3 millió Ft összegben jelölte meg.

A fentiek alapján a lakás nyílt licit útján történő elidegenítésére teszek javaslatot.

3.

A Budapest XII. kerület, Karthauzi u. 12. szám alatti társasházban összesen 1 lakás és 2 nem lakás célú helyiség áll az Önkormányzat tulajdonában, 3097/10.000 tulajdoni hányaddal. Mindegyik albetét üres.

- A 9234/0/A/2 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Karthauzi u. 12. földszint 2. szám alatti lakás 31 m² alapterületű, 1 szobás, komfortos, teljes felújításra szorul.
- A 9234/0/A/8 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Karthauzi u. 12. szám alatti 57 m² alapterületű udvari raktár felújítandó.
- A 9234/0/A/10 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Karthauzi u. 12. szám alatti 46 m² alapterületű udvari elhelyezkedésű garázs 3 állású, - hullámlemezről készült- teljes felújításra szorul.

A nem lakás célú helyiségek bérbeadását több alkalommal hirdettük meg pályázaton, sikertelenül.

A Polgármesteri Hivatal Városfejlesztési Irodájának állásfoglalása szerint az önkormányzati tulajdonú ingatlanok műszaki állapota igen leromlott. A 31 m²-es lakás használatra nem alkalmas. A használathoz több milliós beruházás szükséges és a lakás vizesedése miatt a fenntartása nehézkes. Az udvari közmű ellátás nélküli raktár, műhely a funkcionak kisebb javítással megfelelne, de ezen a területen a kiadhatósága nehéz, ugyanúgy, mint a kisebb hiányosságokkal rendelkező könnyűszerkezetes garázs esetében.

Műszaki, gazdasági szempontok alapján a három albetét egyben történő értékesítését javasolták, mivel a raktár és a garázs külön értékesítése nehézkes, gazdaságtalan lehet, és addig folyamatos kiadást jelent.

Az Önkormányzat részéről megbízott ingatlanforgalmi szakértő értékbecslésében

- a 9234/0/A/2 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Karthauzi u. 12. földszint 2. szám alatti lakás piaci forgalmi értékét 19,4 millió Ft összegben,
- a 9234/0/A/8 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Karthauzi u. 12. szám alatti raktár piaci forgalmi értékét 29,8 millió Ft összegben,
- a 9234/0/A/10 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Karthauzi u. 12. szám alatti garázs piaci forgalmi értékét 15 millió Ft összegben jelölte meg.

A fentiek alapján az ingatlanok együttes, nyílt licit útján történő elidegenítésére teszek javaslatot.

Jogsabályi hivatkozások:

Az ingatlanokat az Önkormányzat vagyonkatasztere forgalomképes vagyonként tartja nyilván.

A Budapest Hegyvidék XII. kerületi Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről szóló 21/2001. (X. 31.) Bp. Hegyvidék XII. ker. Önk. rendelete 8. §-ának (3) bekezdése szerint a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság jelöli ki elidegenítésre azokat a lakásokat és helyiségeket, amelyek forgalmi értéke a 150 millió forint egyedi értékhatárt nem haladja meg.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdése alapján törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni - ha törvény kivételt nem tesz - csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

A Magyarország 2021. évi központi költségvetéséről szóló 2020. évi XC. törvény 5. § (3) bekezdésének a) pontjában meghatározott versenyeztetési értékhatár 25 millió forint.

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az előterjesztésben kifejtett indokok és jogszabályi rendelkezések alapján az alábbi határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslatok:

1. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy Budapest XII. kerület 6920/0/A/14 hrsz alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Hajnóczy József utca 22. II. em. 12. szám alatt nyilvántartott, összesen 114 m² alapterületű öröklakás megnevezésű ingatlan Önkormányzat tulajdonában lévő 196/400 tulajdoni hányadát elidegenítésre kijelöli, egyúttal felhatalmazza a jegyzőt az értékesítéssel kapcsolatos nyílt versenyeztetési eljárás lefolytatására, a Polgármestert az adásvételi szerződés megkötésére.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

2. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy Budapest XII. kerület, 10856/0/A/1 hrsz-ú, természetben a Budapest XII. kerület, Árnys út 30. földszint 1. szám alatti lakást a közös tulajdonból hozzá tartozó 243/1000 tulajdoni hányaddal elidegenítésre kijelöli, egyúttal felhatalmazza a jegyzőt az értékesítéssel kapcsolatos nyílt versenyeztetési eljárás lefolytatására, a Polgármestert az adásvételi szerződés megkötésére.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

3. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy Budapest XII. kerület, 9234/0/A/2 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Karthauzi u. 12. földszint 2. szám alatti lakást a közös tulajdonból hozzá tartozó 714/10.000 tulajdoni hányaddal, a Budapest XII. kerület, 9234/0/A/8 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Karthauzi u. 12. szám alatti raktárt a közös tulajdonból hozzá tartozó 1315/10.000 tulajdoni hányaddal és a Budapest XII. kerület, 9234/0/A/10 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Karthauzi u. 12. szám alatti garázst a közös tulajdonból hozzá tartozó 1068/10.000 tulajdoni hányaddal elidegenítésre kijelöli azzal, hogy az albetétek együttes elidegenítésére nyílt versenyeztetési eljárás során kerüljön sor. A Bizottság felhatalmazza a jegyzőt az értékesítéssel kapcsolatos nyílt versenyeztetési eljárás lefolytatására, a Polgármestert az adásvételi szerződés megkötésére.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Budapest Hegyvidék, 2021. 06. 18.

Láttam:


Pokorni Zoltán
polgármester



dr. Gottfried - Tusor Gabriella
jegyző