



ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság ülésére

Tárgy: Önkormányzati tulajdonú lakások elidegenítésre történő kijelölése

Tisztelt Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság!

Az előterjesztés önkormányzati tulajdonú lakások elidegenítésére irányul társasház egyesítése és felújítása céljából.

Budapest XII. kerület, 10821/3 helyrajzi számon felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Zugligeti út 61. szám alatti társasházban található öt lakásból kettő Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi, a közös tulajdonból hozzájuk tartozó 305/1000 eszmei tulajdoni hányaddal. Három lakás magánszemély tulajdonában áll.

A Budapest XII. kerület, Zugligeti út 61. szám alatti villaépület az egyes helyi (kerületi) jelentőségű építészeti értékek védetté nyilvánításáról szóló 18/1996.(VII.17.) Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzat rendelete alapján helyi egyedi védelem alatt áll. A védettség kiterjed az ingatlan teljes területére.

Az épület rossz állapotban van, a legrosszabb állapotúnak azonban a földszint feletti földem és a tetőszerkezet mondható. A töredezett, toldott-foldott, előregedett, egyrétegű héjazaton keresztül hosszú évtizedeken keresztül áztak a gerendák és a csapos gerendaföldem. Ennek eredményeképp az ÉNy-oldal egyik szobájában már leszakadt a földémszerkezet és várhatóan a folyamat ezzel nem ért véget. Az épület így gyakorlatilag életveszélyessé vált és azonnali beavatkozást igényel. Az ingatlan állapotára tekintettel lakhatásra alkalmatlan.

Az Önkormányzat tulajdonában a Budapest XII. kerület, 10821/3/A/1 helyrajzi számon felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Zugligeti út 61. alagsor 1. szám alatti, 30 m² alapterületű egy szobás (a továbbiakban: ingatlan1) és a Budapest XII. kerület, 10821/3/A/2 helyrajzi számon felvett, természetben a földszint 1. szám alatti 60 m² alapterületű másfél szobás lakás (a továbbiakban: ingatlan2) áll. A lakások rossz állapotukra tekintettel bérbeadás útján nem nincsenek hasznosítva.

A társasház a 6/2018. (03.12.) számú közgyűlési határozattal a társasházi közös tulajdonban álló részek karbantartásáról és felújításáról döntött, a munkálatok becsült költsége 71.300.000,- Ft + ÁFA összegben került meghatározásra.

A magánszemély tulajdonos jelezte, hogy az önkormányzati tulajdonában lévő albetéteket megvásárolná, amennyiben az Önkormányzat értékesíti azokat, és egyben vállalja a védett ingatlan teljeskörű felújítását.

Az Önkormányzat által megbízott ingatlanforgalmi szakértő értébecslésében az ingatlan1 forgalmi értékét 8.700.000,-Ft összegben, míg az ingatlan2 forgalmi értékét 23.200.000,- Ft összegben határozta meg.

Elidegenítésre javasoltak azok a leromlott műszaki állapotú üres lakások, amelyek bérbeadás útján egyébként nem hasznosíthatóak és közös költség-fizetési kötelezettségünk miatt kizárólag kiadással járnak, továbbá azon üres és bérbe adott lakások, amelyek rossz műszaki állapotú társasházakban vannak, és ennek következtében a sorozatos felújítások miatt jelentős célbefizetéseket kell teljesítenie az Önkormányzatnak.

Az előterjesztés tárgyát képező ingatlanok állapotára tekintettel az ingatlanok elidegenítésre történő kijelölésére teszek javaslatot. Az elidegenítésre, a védettség megőrzése mellett a helyi védett érték megóvása, az Önkormányzat bevételeinek növelése érdekében kerülne sor.

A helyreállítási és felújítási kötelezettség a szerződés megkötésétől számított 5 éven belüli teljesítéssel kerül meghatározásra, ennek biztosítására a szerződésben visszavásárlási jog kikötésével.

Jogszabályi hivatkozások

Az ingatlanokat az Önkormányzat vagyonkatasztere forgalomképes vagyonként tartja nyilván, erre tekintettel a Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzat vagyona feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 4/1994. (III.2.) Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzat rendelete (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 5. § szerinti üzleti vagyont képez.

A Vagyonrendelet 12.§ (2) bekezdése értelmében a polgármester a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság egyetértésével dönt az üzleti vagyon körébe tartozó 150 millió forint egyedi értékhatárt meg nem haladó önkormányzati vagyontárgy szerzéséről, elidegenítéséről, megterheléséről, bérbeadásáról, használatba adásáról és gazdasági társaságba való beviteléről.

A Budapest Hegyvidék XII. kerületi Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről szóló 21/2001. (X. 31.) Budapest Hegyvidék XII. kerületi Önkormányzat rendelete 10. § (1) bekezdése értelmében az elidegenítésre kijelölt, az állam tulajdonából az Önkormányzat tulajdonába került lakást (a továbbiakban: Ltv. 49. §-a szerinti elővásárlási joggal érintett lakás) az Ltv. 49. §-a szerinti elővásárlásra jogosult részére kell megvételre felajánlani.

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az előterjesztésben foglaltak alapján az ingatlanok elidegenítésre történő kijelölésére vonatkozó alábbi határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslat:

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság egyetért azzal, hogy a Budapest XII. kerület 10821/3/A/1 helyrajzi számon felvett és a 10821/3/A/2 helyrajzi számon felvett ingatlanokat elidegenítésre kijelölje, az egyesítés és a védett érték helyreállítási kötelezettsége mellett a magántulajdonos részére értékesítse visszavásárlási jog kikötésével és felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés megkötésére és aláírására.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Budapest Hegyvidék, 2018. 06. 08.

Láttam:


dr. Gottfried-Tusor Gabriella
jegyző


Pokorni Zoltán
polgármester