A Képviselő-testület nyilvános ülésének anyaga.
[2011. évi CLXXXIX. törvény 46. § (1) bekezdés]

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület ülésére

Tárgy: Önkormányzati tulajdonú ingatlanok elidegenítésre történő kijelölése

Tisztelt Képviselő-testület!

Jelen előterjesztés a Budapest XII. kerület Nagyenyed utca 16. szám alatti önkormányzati tulajdonban lévő tetőtéri ingatlanok elidegenítésre történő kijelölésére irányul.

A Budapest, XII. kerület 7709 hrsz-ú, természetben Nagyenyed utca 16. szám alatti társasházi telek alapterülete 1101 m^2. A társasházban 41 albetét található. Önkormányzatunk tulajdonában áll 1 nem lakás céljára szolgáló helyiség, 2 lakás és 8 tervezett lakás a közös tulajdonból hozzájuk tartozó 2710/10 000 eszmei hányadrésszel.

8 tervezett lakás:

- Budapest XII. kerület, 7709/0/A/34 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben 1123 Budapest, Nagyenyed utca 16. IV.1 szám alatti 75 m^2 alapterületű tervezett lakás
- Budapest XII. kerület, 7709/0/A/35 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben 1123 Budapest, Nagyenyed utca 16. IV. 2. szám alatti 35 m^2 alapterületű tervezett lakás
- Budapest XII. kerület, 7709/0/A/36 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben 1123 Budapest, Nagyenyed utca 16. IV. 3. szám alatti 55 m^2 alapterületű tervezett lakás
- Budapest XII. kerület, 7709/0/A/37 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben 1123 Budapest, Nagyenyed utca 16. IV. 4. szám alatti 35 m^2 alapterületű tervezett lakás
- Budapest XII. kerület, 7709/0/A/38 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben 1123 Budapest, Nagyenyed utca 16. IV. 5. szám alatti 62 m^2 alapterületű tervezett lakás
- Budapest XII. kerület, 7709/0/A/39 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben 1123 Budapest, Nagyenyed utca 16. IV. 6. szám alatti 68 m^2 alapterületű tervezett lakás
- Budapest XII. kerület, 7709/0/A/40 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben 1123 Budapest, Nagyenyed utca 16. IV. 7. szám alatti 34 m^2 alapterületű tervezett lakás
- Budapest XII. kerület, 7709/0/A/41 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben 1123 Budapest, Nagyenyed utca 16. IV. 8. szám alatti 41 m^2 alapterületű tervezett lakás (a továbbiakban: Ingatlanok).

Összes alapterület: 405 m^2

A Budapest XII. kerület Nagyenyed utca 16. szám alatti ingatlanra jelenleg az Alkotás utca menti területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 18/2021. (V.28) önkormányzati rendelete (továbbiakban: KÉSZ) vonatkozik, mely szerint annak övezeti besorolása: Ln-1/K-2. Tárgyi ingatlan nem műemléki és/vagy helyi (fővárosi, kerületi) védett besorolású, nem műemléki környezetben, azonban régészeti lelőhely területén található.

A társasház az épület külső homlokzatának veszélyes állapotára tekintettel annak felújítását tervezi, amelyre tekintettel teljeskörű kivitelezői ajánlat készült. Ebből tulajdoni hányad arányában az Önkormányzatot terhelő rész 24.171.566,-Ft lenne.

Az Önkormányzat 2016 márciusában lakások megvalósítására vonatkozó építési engedéllyel rendelkezett, azonban az összes albetét egyben történő értékesítésére végül nem került sor.
A 2025. december 3. napján megtartott társasházi közgyűlésen a társasház tulajdonostársai hozzájárultak ahhoz, hogy az önkormányzati tulajdoban lévő 8 tetőtéri albetét értékesítését követően beépítésre kerüljenek, azaz a tetőtérben található 8 albetét helyén funkcionálisan lakás céljára szolgáló építési beruházásra kerüljön sor.

Tekintettel arra, hogy az Önkormányzat számára hosszútávon kizárólag kiadással jár a tetőtéri albetétek megtartása és a társasház tulajdonostársai is támogatják a tetőtér beépítését és a lakások kialakítását javaslom az Ingatlanok elidegenítésre történő kijelölését, azzal a feltétellel, hogy a mindenkori vevő kötelezettsége valamennyi szükséges eljárás lefolytatása és engedély beszerzése.

A Városrendezési és Főépítészi Iroda véleménye szerint különbséget kell tenni a meglévő üres padlástér térfogatot nem növelő beépítése és egy esetleges bővítéssel járó, az épület tömegét érintő új építményszint kialakítása között, mely alapvetően befolyásolja mind a szükséges eljárásokat, mind az építési lehetőségeket. Ha a padlástér üres és nem történik bővítés, vagy ha már van benne helyiség (tehát már építményszint), akkor az elvben beépíthető. További bővítésre nincs lehetőség.
A homlokzat közterületről látható változtatása esetén településképi bejelentési eljárás lefolytatása szükséges.

Az Ingatlanok eladására két egymástól független értékbecslés készült. Fentiekre tekintettel az Ingatlanok nyilvános licit útján történő elidegenítésére a magasabb piaci forgalmi értéket megállapító értékbecslés alapján teszünk javaslatot. Az értékbecslés az előterjesztés mellékletét képezi.

A magasabb piaci forgalmi értéket megállapító ingatlanforgalmi értékbecslő összesen 145.200.000,- Ft összegben jelölte meg az Ingatlanok értékét.

Fentiekre figyelemmel javaslatot teszek az Ingatlanok elidegenítésre történő kijelölésére és az ingatlanforgalmi értékbecslésben meghatározott 145.200.000,- Ft vételáron, együttes, nyilvános licit útján való értékesítésére.

Fentiekre figyelemmel javaslatot teszek az önkormányzati tulajdonban lévő tetőtéri ingatlanok elidegenítésére történő kijelölésre és az ingatlanforgalmi értékbecslésben meghatározott **145.200.000,- Ft** kikiáltási áron történő, nyilvános licit útján való értékesítésére.

Jogszabályi hivatkozások

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 Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:81. § (1) bekezdése alapján a tulajdonostárs tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat harmadik személlyel szemben elővásárlási, előbérleti és előhaszonbérleti jog illeti meg.

A Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről szóló 21/2001. (X. 31.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) 8. § (2) bekezdésére figyelemmel a Képviselő-testület jelöli ki elidegenítésre a lakásokat és helyiségeket.
Az Ör. 9. § (1) bekezdése szerint a lakások és helyiségek elidegenítésére irányuló javaslatot a polgármester terjeszti elő a kijelölésre jogosult szervhez.
Az Ör. 9. § (2) bekezdése szerint a kijelölésre irányuló javaslatot előzetes véleményezésre meg kell küldeni a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottságnak.

***

Az előterjesztést előzetesen megküldtem véleményezésre a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottságnak.

Az előterjesztésben foglaltak alapján kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az alábbi határozati javaslatot fogadja el.

Határozati javaslat:

A Képviselő-testület úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület,

- Budapest XII. kerület, 7709/0/A/34 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben 1123 Budapest, Nagyenyed utca 16. IV.1 szám alatti 75 m² alapterületű tervezett lakás
- Budapest XII. kerület, 7709/0/A/35 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben 1123 Budapest, Nagyenyed utca 16. IV. 2. szám alatti 35 m² alapterületű tervezett lakás
- Budapest XII. kerület, 7709/0/A/36 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben 1123 Budapest, Nagyenyed utca 16. IV. 3. szám alatti 55 m² alapterületű tervezett lakás
- Budapest XII. kerület, 7709/0/A/37 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben 1123 Budapest, Nagyenyed utca 16. IV. 4. szám alatti 35 m² alapterületű tervezett lakás
- Budapest XII. kerület, 7709/0/A/38 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben 1123 Budapest, Nagyenyed utca 16. IV. 5. szám alatti 62 m² alapterületű tervezett lakás
- Budapest XII. kerület, 7709/0/A/39 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben 1123 Budapest, Nagyenyed utca 16. IV. 6. szám alatti 68 m² alapterületű tervezett lakás
- Budapest XII. kerület, 7709/0/A/40 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben 1123 Budapest, Nagyenyed utca 16. IV. 7. szám alatti 34 m² alapterületű tervezett lakás
- Budapest XII. kerület, 7709/0/A/41 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben 1123 Budapest, Nagyenyed utca 16. IV. 8. szám alatti 41 m² alapterületű tervezett lakás

megnevezésű ingatlanokat a közös tulajdonból hozzá tartozó 1573/10000 eszmei hányaddal együttes elidegenítésre kijelöli, és felhatalmazza a polgármestert az ingatlan értékesítésére irányuló eljárás lefolytatására és az adásvételi szerződés megkötésére.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Budapest Hegyvidék, 2026. november 18.

Kovács Gergely s. k.
polgármester

Láttam:

dr. Bitskey Botond s. k.
jegyző

Melléklet: értékbecslés