



ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság ülésére

Tárgy: Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok elidegenítésre történő kijelölése és a 47/2021. (VI.23.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. TVB. h. számú határozat hatályon kívül helyezése és új határozat meghozatala

Tisztelt Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság!

Jelen előterjesztés a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képező, Budapest XII. kerület, 6825/0/A/9 hrsz. alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, **Szilágyi Erzsébet fasor 8. II. em. 6.** szám alatt lévő egyéb helyiség (a továbbiakban: **Ingatlan1**), Budapest XI. kerület, 5000/0/A/15 hrsz. alatt felvett, természetben Budapest XI. kerület, **Bertalan Lajos u. 26. II. em. 1.** szám alatt lévő lakás (a továbbiakban: **Ingatlan2**), Budapest XII. kerület, 9743/9/A/2 hrsz. alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, **Nógrádi u. 2/C. mfsz. 1.** szám alatt lévő lakás (a továbbiakban: **Ingatlan3**), Budapest XII. kerület, 6968/2/A/10 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben Budapest XII. kerület, **Városmajor utca 3/b félemelet 6.** szám alatti lakás (a továbbiakban: **Ingatlan4**) elidegenítésre történő kijelölésére és a 47/2021. (VI.23.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. TVB. h. számú határozat hatályon kívül helyezésére és új határozat meghozatalára irányul.

I.

A Budapest XII. kerület, 6825 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Szilágyi Erzsébet fasor 8. szám alatti társasházban az Önkormányzat tulajdonában 2 ingatlan van, a közös tulajdonból hozzájuk tartozó 308/1000 tulajdoni hányaddal.

Ingatlan1 179 m² alapterületű egyéb helyiség a közös tulajdonból hozzá tartozó 176/1000 tulajdoni hányaddal. Ingatlan1 nehezen hasznosítható nagy alapterülete miatt, ezért az Önkormányzat megvizsgálta megosztásának a lehetőségét. Ingatlan1 2 db ingatlanra osztása és ezt követően lakásokként történő bérbeadása a Városfejlesztési Iroda tájékoztatása szerint jelentős anyagi befektetés és átalakítás mellett valószínűleg meg, ehhez a gépészeti és elektromos hálózatok megosztása, valamint a burkolatok és felületképzés helyreállítása is szükséges volna, amely munkák költsége több tízmillió Ft körüli összegű. A nyílászárók rossz állapotúak, a mennyezeten beázás nyomai láthatóak. Az Önkormányzat részéről megbízott ingatlanforgalmi szakértő értébecslésében 129.500.000,- Ft összegben jelölte meg Ingatlan1 értékét. Ingatlan1 az Önkormányzat vagyonkataszteri nyilvántartása szerint forgalomképes vagyon.

Tekintettel arra, hogy Ingatlan1 megtartása kizárólag kiadással jár és az alapterülete miatt bérbeadása nehézségekbe ütközne, annak elidegenítésére teszok javaslatot.

II.

A Budapest XI. kerület, 5000 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XI. kerület, Bertalan L. u. 26. szám alatti társasházban az Önkormányzat tulajdonában 1 lakás van, a közös tulajdonból hozzá tartozó 635/10000 tulajdoni hányaddal.

Ingatlan2 160 m² alapterületű, négy és fél szobás lakás, 1995-ben csere útján került az Önkormányzat tulajdonába. Ingatlan2 használói 2022. szeptember 5. napján adták vissza az Önkormányzat birtokába a lakást, melyet 2000 óta használtak. Ingatlan2 teljesen felújítandó állapotban került vissza az Önkormányzathoz: cserére szorul a fűtés- és melegvíz ellátó rendszer, az elektromos hálózat, ezeken felül teljes csere javasolt a falburkolat, járólapok, parketta esetében. Az Önkormányzat részéről megbízott ingatlanforgalmi szakértő értékbecslésében 109.400.000,- Ft összegben jelölte meg Ingatlan2 értékét. Ingatlan2 az Önkormányzat vagyongatásügyi nyilvántartása szerint forgalomképes vagyon.

Tekintettel arra, hogy Ingatlan2 kerületen kívüli ingatlan, megtartása kizárólag kiadással jár és az alapterülete miatt bérbeadása nehézségekbe ütközne, annak elidegenítésére teszek javaslatot.

III.

A Budapest XII. kerület, 9743/9 hrsz. alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Nógrádi utca 2/C. szám alatti 8 albetétes társasházban az Önkormányzat tulajdonában 1 lakás van, a közös tulajdonból hozzá tartozó 69/1000 tulajdoni hányaddal.

Ingatlan3 28 m² alapterületű, egyszobás, összkomfortos lakás, mely jelenleg üres, állapota nem kielégítő, közel nyolcvanéves nyílászárókkal, fűtésrendszerrel, fűtéscsövekkel, vízvezetékkel rendelkezik, bejárata a lépcsőházból nincs, kizárólag az épület csúszásából adódóan statikailag bizonytalan állapotú külső teraszlepcsőn közelíthető meg. A társasház műszaki állapota életveszélyes, támfal megerősítése erősen indokolt, fennáll a tartószerkezetnél a ridegtörés veszélye, mely életveszélyessé és lakhatatlanná tenné a lakásokat. Az Önkormányzat által megrendelt értékbecslés alapján az ingatlan piaci forgalmi értéke 23.700.000,- Ft összegben került meghatározásra. Ingatlan3 az Önkormányzat vagyongatásügyi nyilvántartása szerint forgalomképes vagyon.

Tekintettel a ház műszaki állapotára, Ingatlan3 megtartása kizárólag kiadással jár, ezért annak elidegenítésére teszek javaslatot.

IV.

A Budapest XII. kerület, 6968/2 hrsz. alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Városmajor utca 3/b. szám alatti, 19 albetétes társasházban az Önkormányzat tulajdonában egy lakás van, a közös tulajdonból hozzá tartozó 4/70 tulajdoni hányaddal.

Ingatlan4 az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi, mely tulajdoni lap szerint 89 m², valóságban 3,9 m²-es erkély felével számolva 64 m² alapterületű, másfél szobás öröklakás a közös tulajdonból hozzá tartozó 4/70 tulajdoni hányaddal. Ingatlan4 1992-ben került az Önkormányzat tulajdonába, a tulajdonszerzés jogcíme az 1991. évi XXXIII. törvény 1. §-a, ezért bérlői elővásárlási joggal érintett.

Ingatlan4 Varga Krisztina (a továbbiakban: Bérlő) részére került bérbeadásra. Bérlő a lakás felújítására jelentős összeget fordított, azt saját költségén 8,5 MFt értékben felújította. Bérlő szeretné megvásárolni az általa bérelt lakást, vállalta az ingatlanforgalmi szakértő által megállapított vételár megfizetését, melybe beszámításra kerül a Polgármesteri Hivatal Városfejlesztési Irodájának szakvéleménye alapján a bérlő által végzett értéknövelő beruházásként 1.020.000 Ft.

Az Önkormányzat részéről megbízott ingatlanforgalmi szakértő értékbecslésében 53.200.000,- Ft összegben jelölte meg Ingatlan4 forgalmi értékét.

Tekintettel arra, hogy a társasházban összesen egy lakás áll az Önkormányzat tulajdonában, a lakás bérlő részére történő elidegenítésére teszek javaslatot.

Ingtalan4-et az Önkormányzat vagyonszázezer forgalomképes vagyónként tartja nyilván.

V.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság a 2021. június 23-án megtartott ülésén úgy határozott, hogy a 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 felhatalmazta a jegyzőt az értékesítéssel kapcsolatos nyílt versenyeztetési eljárás lefolytatására, a Polgármestert az adásvételi szerződés megkötésére.

A Karthauzi u. 12. szám alatti ingatlanban – a társasházi alapító okirat tartalmával egyezően-fizikailag tíz albetét található, azonban az ingatlan-nyilvántartásban ettől eltérően tizennégy albetét szerepelt, mely eltérés kivizsgálását kérelmezte az Önkormányzat az illetékes földhivatalnál.

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya a 2022. augusztus 4. napján kelt „Bejegyzés kijavítása” tárgyú határozatával megállapította, hogy az ingatlan-nyilvántartás számítógépes átalakítása során digitalizálási hiba következtében egyes ingatlanok hibásan és többszörösen szerepeltek az ingatlan-nyilvántartásban.

Az Önkormányzat tulajdonát képező ingatlanok a valós állapotnak megfelelően a következők:

- A 9234/0/A/2 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Karthauzi u. 12. földszint 2. szám alatti lakás.
- A 9234/0/B/2 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Karthauzi u. 12. szám alatti 57 m² alapterületű udvari műhely, raktár.
- A 9234/0/C/1 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Karthauzi u. 12. szám alatti 46 m² alapterületű udvari elhelyezkedésű garázs.

Tekintettel arra, hogy az ingatlanok műszaki állapota igen leromlott és hasznosításukhoz több milliós beruházás szükséges, így az ingatlanok elidegenítése továbbra is indokolt. Mindezekre tekintettel a fenti TVB. határozat hatályon kívül helyezése és új határozat meghozatala szükséges az elidegenítés tárgyában a földhivatali módosításnak megfelelően.

Jogszabályi hivatkozások:

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 (a továbbiakban: Ör.) 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.

Az Ör. 10. § (1) bekezdése alapján 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.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban Ltv.) 49. § (1) bekezdésének a) pontja alapján az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került önkormányzati, illetőleg az állami lakásra, a bérlőt más személyt megelőző elővásárlási jog illeti meg.

Az Ltv. 52. § (2) bekezdése alapján a vételár megállapításakor a forgalmi értékből le kell vonni a bérlőnek a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházásainak értékét.

Az Ör. 14. § (4) bekezdése értelmében az Ltv. alapján bérbeadót terhelő munkálatok vonatkozásában a bérlő a 2009. január 1. napját követően megkezdett, az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 34/2017. (IX.27.) Budapest XII. kerület Hegyvidék Önkormányzata rendeletének 26. §-a alapján elvégzett munkálatok költségeinek, illetve a 2009. január 1. napját megelőzően megkezdett és már elvégzett munkálatok igazolt költségeinek beszámítását kérheti a bérbeadótól.

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 2022. évi központi költségvetéséről szóló 2021. évi XC. törvény 5. § (3) bekezdésének a) pontjában meghatározott versenyeztetési értékhatár 25 millió forint.

Az Ör. 13. §-a szerint Magyarország mindenkori költségvetési törvényében meghatározott egyedi versenyeztetési értékhatárt meghaladó vagyontárgyat elidegeníteni, hasznosítani – amennyiben törvény nem tesz kivételt - a tulajdonosi jogok gyakorlójának döntésétől függően nyilvános vagy indokolt esetben zártkörű versenyeztetési eljárás útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

A veszélyhelyzettel összefüggő átmeneti szabályokról szóló 2021. évi XCIX. törvény 152. § (1) alapján a veszélyhelyzet ideje alatt lejáró, az állam vagy helyi önkormányzat tulajdonában lévő lakásra kötött lakásbérleti szerződés, valamint az állami vagy önkormányzati tulajdonú helyiségre vonatkozó bérleti szerződés új pályázat kiírása nélkül a bérlő egyoldalú, a veszélyhelyzet ideje alatt - de legkésőbb a szerződés lejártának utolsó napján - megtett írásbeli nyilatkozata alapján 2022. december 31. napjáig meghosszabbodik.

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 a Budapest XII. kerület 6825/0/A/9 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, **Szilágyi Erzsébet fasor 8. II. em. 6.** szám alatt nyilvántartott, 179 m² alapterületű egyéb helyiség megnevezésű ingatlant a közös tulajdonból hozzá tartozó 176/1000 eszmei hányadrésszel elidegenítésre kijelöli, egyúttal felhatalmazza a jegyzőt az értékesítéssel kapcsolatos eljárás lefolytatására, a polgármestert az adásvételi szerződés megkötésére.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

2. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XI. kerület, 5000/0/A/15 hrsz. alatt felvett, természetben Budapest XI. kerület, **Bertalan Lajos u. 26. II. em. 1.** szám alatt nyilvántartott, 160 m² alapterületű lakás megnevezésű ingatlant a közös tulajdonból hozzá tartozó 635/10000 eszmei hányadrésszel elidegenítésre kijelöli, egyúttal felhatalmazza a jegyzőt az értékesítéssel kapcsolatos eljárás lefolytatására, a polgármestert az adásvételi szerződés megkötésére.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

3. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy Budapest XII. kerület, 9743/9/A/2 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, **Nógrádi u. 2/C. mfszt. 1.** szám alatt nyilvántartott, 28 m² alapterületű lakás megnevezésű ingatlant elidegenítésre kijelöli, egyúttal felhatalmazza a jegyzőt az értékesítéssel kapcsolatos eljárás lefolytatására, valamint a polgármestert az adásvételi szerződés megkötésére.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

4. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 6968/2/A/10 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben Budapest XII. kerület, **Városmajor utca 3/b félemelet 6.** szám alatti öröklakás megnevezésű ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 4/70 eszmei hányadrésszel elidegenítésre kijelöli, egyúttal felhatalmazza a polgármestert Varga Krisztina bérlővel az adásvételi szerződés megkötésére.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

5. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság a 47/2021.(VI.23.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. TVB. h. számú határozatát hatályon kívül helyezi.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

6. 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/B/2 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Karthauzi u. 12. szám alatti műhely, raktárt a közös tulajdonból hozzá tartozó 1315/10.000 tulajdoni hányaddal és a Budapest XII. kerület, 9234/0/C/1 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.


A Bizottság felhatalmazza a jegyzőt az értékesítéssel kapcsolatos eljárás lefolytatására, a Polgármestert az adásvételi szerződés megkötésére.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Budapest Hegyvidék, 2022. 09/16.

Láttam:


Pokorni Zoltán
polgármester


dr. Gottfried - Tusor Gabriella
jegyző



HEGYVIDÉKI
ÖNKORMÁNYZAT

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat
Képviselő-testületének
Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság

1126 Budapest, Böszörményi út 23-25.
Telefonszám: 224-5900
Honlap: www.hegyvidek.hu

Munkapéldány

JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének
Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottsága
10/2019-2024. sorszámú

2021. június 23-án 9 órai kezdettel megtartott nyilvános üléséről.
Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Polgármesteri Hivatal
(Böszörményi út 23-25.) alagsori 3-as tárgyaló

10. napirendi pont: Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok, ingatlanrész elidegenítésre történő kijelölése

45/2021. (VI.23.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. TVB. h.

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 örökklakás megnevezésű ingatlan Önkormányzat tulajdonában lévő 196/400 tulajdoni hányadát elidegenítésre kijelöli, egyúttal felhatalmazza a jegyzőt az értékesítéssel kapcsolatos nyílt versenyztetési eljárás lefolytatására, a Polgármestert az adásvételi szerződés megkötésére.

(Jelen van 6 fő: 6 igen)

46/2021. (VI.23.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. TVB. h.

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 versenyztetési eljárás lefolytatására, a Polgármestert az adásvételi szerződés megkötésére.

(Jelen van 6 fő: 6 igen)

47/2021. (VI.23.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. TVB. h.

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



HEGYVIDÉKI
ÖNKORMÁNYZAT

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 versenyztetési eljárás során kerüljön sor. A Bizottság felhatalmazza a jegyzőt az értékesítéssel kapcsolatos nyílt versenyztetési eljárás lefolytatására, a Polgármestert az adásvételi szerződés megkötésére.
(Jelen van 6 fő: 6 igen)

Budapest Hegyvidék, 2021. június 24.

A jegyzőkönyv kivonatát készítette:

Zséli Balázs
bizottsági utca

