

ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság ülésére

Tárgy: önkormányzati tulajdonú ingatlanok elidegenítésre történő kijelölése

Tisztelt Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság!

Önkormányzatunk Vagyongazdálkodási Konceptiója szerint a bérbeadás útján alig hasznosítható, jellemzően alagsori fekvésű, rossz műszaki állapotú, jelentős ráfordítást igénylő, valamint a kisebbségi önkormányzati tulajdoni hányaddal működő társasházban lévő ingatlanok értékesítése megfontolandó, tekintettel arra, hogy ezen ingatlanok az Önkormányzat közös költség és felújítási költség fizetési kötelezettsége miatt kizárólag indokolatlan kiadással járnak.

Fentiekre tekintettel indokoltnak tartjuk elidegenítésre kijelölni a kis alapterületű, valamint a jellemzően leromlott műszaki állapotú, másként nem hasznosítható ingatlanokat.

I.

A Budapest XII. kerület, 7682 helyrajzi számon felvett, természetben a **Budapest XII. kerület, Alkotás utca 35.** szám alatti társasházban az Önkormányzat tulajdonát összesen 6 lakás és 1 nem lakás céljára szolgáló helyiség képezi, a közös tulajdonból hozzájuk tartozó 1743/10.000 eszmei tulajdoni hányaddal.

A nem lakás céljára szolgáló üzlethelyiség – hrsz: 7682/0/A/1 - az épület földszinti részén található, utcai bejáratú, alagsori elhelyezkedésű. A helyiség 61 m² alapterületű, több helyiségből áll, a hozzá tartozó tulajdoni hányadrész 209/10.000-ed. A helyiség jelenleg üresen áll, mert bérleti díj tartozás miatt a Jaczkovics Ügyvédi Iroda a korábbi bérlő helyiségbérleti szerződését 2016. október 31. napjára felmondta. Az ingatlan 2017. január 2. napján került Önkormányzatunk birtokába.

Az üzlethelyiség bár Budapest XII. kerületének nagy forgalmú központi részén található, kiskereskedelmi szempontból azonban nem frekventált elhelyezkedésű, mert a gyalogosforgalom ezen a környéken nem jelentős.

Az Önkormányzat részéről megbízott ingatlanforgalmi szakértő értébecslésében a helyiség értékét 19.400.000,- Ft összegben jelölte meg. A Városfejlesztési Iroda tájékoztatása szerint a helyiségben jelentős felújítás szükséges, a szigetelés javítása, az elektromos és gépészeti rendszerek korszerűsítése komoly ráfordítást igényel.

Az elidegenítésre történő kijelölésére az ingatlan fenti adottságai illetve a felújítások várhatóan magas költsége miatt teszok javaslatot.

Alkotás u. 35.	7682/0/A/1	61 m ²	üzlet	19.400.000,-
-------------------	------------	-------------------	-------	--------------



II.

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a 7681/0/A/33 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben **Budapest XII. kerület, Kiss J. altb. u. 23. pincszint** alatti, 31 m² alapterületű, műhely megnevezésű ingatlan.

A helyiséget 2015. januárjától 2016. márciusáig tíz alkalommal hirdettük meg bérbeadásra, sikertelenül. A 2016. március 8. – 2016. március 22. napjáig terjedő helyiségpályázati eljárás során kizárólag egy ajánlat érkezett, a helyiség az LVDL Kft. részére került bérbeadásra 2016. május 1. napjától 5 év határozott időtartamra. A helyiség nagyon rossz műszaki állapotban van, teljes körű felújítása több millió forint költséggel járna, a helyiségre fordítandó beruházás összege bérlőt terheli. A helyiség rendeltetészerű használatra alkalmassá tétele jelentősen nagyobb ráfordítást igényel a tervezettnél a bérlő részéről, ezért az LVDL Kft. úgy nyilatkozott, hogy a helyiséget meg kívánja vásárolni.

Az Önkormányzat részéről megbízott ingatlanforgalmi szakértő által készített értékbecslésben a Budapest XII. kerület, Kiss J. altb. u. 23. szám alatti, 31 m² alapterületű üzlethelyiség piaci forgalmi értéke **5.500.000,- Ft** összegben került meghatározásra.

Figyelemmel arra, hogy amennyiben a bérlő a bérleti szerződést felmondaná, és a helyiséget visszaadná, a rossz műszaki állapot miatt a helyiség ismételt bérbeadására kevés esély mutatkozik, ezért az ingatlant javasolt nyilvános versenytárgyalás útján értékesíteni, melyen a jelenlegi bérlő jogszerűen indulhat. Abban az esetben, ha a nyílt versenytárgyaláson nem a jelenlegi bérlő a nyertes ajánlattevő, a bérlő vállalja, hogy az adásvételi szerződés megkötéséről számított 8 napon belül az ingatlant az Önkormányzat részére birtokba adja.

Fentiekre figyelemmel javaslatot teszek a Budapest XII. kerület, 7681/0/A/33 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben **Budapest XII. kerület, Kiss J. altb. u. 23. pincszint** alatti, 31 m² alapterületű helyiség elidegenítésre történő kijelölésére és nyilvános versenyeztetési eljárás során történő értékesítésére. A bérlővel kötött bérleti jogviszony közös megegyezéssel, minden további követelés nélkül megszüntetésre kerülne, amennyiben nem bérlő teszi a nyertes ajánlatot.

Kiss J. altb. u. 23. pincszint	7681/0/A/33	31 m ²	műhely	5.500.000,- Ft
---	-------------	-------------------	--------	----------------

III.

A Budapest XII. ker. 7680/0/A/23 hrsz-ú, természetben Budapest XII. kerület, **Kiss J. altb. u. 21. II. em. 14.** szám alatti, 103 m² alapterületű, három és fél szobás, komfortos, öröklakás megnevezésű ingatlan Önkormányzatunk tulajdonát képezi.

A lakást Szentpéteri Béla és felesége, Szentpéteriné Kovács Zsuzsanna 1998. április 17. napján kelt bérleti szerződés alapján bérlő, a jogviszony időtartama határozatlan.

Bérlőtársak 1957-től kezdődően a Budapest XII. ker., Kék Golyó u. 17. I. 3. sz. alatti önkormányzati lakást bérelték. Bérlőtársak 1995. november 28. napján kelt, az Önkormányzathoz 1995. november 30. napján érkezett nyilatkozatukban bejelentették vételi szándékukat a Kék Golyó utcai lakásra, így a lakásra vételi jog illette volna meg őket, mely alapján jelentős kedvezménnyel vehették volna meg az általuk bérelt lakást.

Az egyházi ingatlanok kárpótlása keretében az ingatlan az evangélikus egyháznak átadásra került, így Bérlőtársak cserelakásként kapták a Kiss János altábornagy utcai lakást 1998. április 17. napján kelt bérleti szerződéssel. Tekintettel arra, hogy Bérlőtársak a vételi jog gyakorlására fennálló határidőig – 1995. november 30. napjáig – nem voltak a Kiss János altábornagy utcai lakás bérlői, a lakás vételi jogos



bérlőket megillető kedvezménnyel történő megvásárlásának jogát elveszítették, ami viszont a Kék Golyó utcai lakásra megillette volna őket.

Önkormányzatunkhoz vételi kérelem érkezett a lakás megvétele tárgyában, a kérelmező a lakást bérlőkkel terhelten is meg szeretné vásárolni.

A lakás műszaki állapota korszerűsítésre szorul, a felújítások jelentős része bérbeadót terhelő kötelezettség (elektromos, víz-, csatornahálózat) lenne, mely várhatóan jelentős terhet róna Önkormányzatunkra, valamint Önkormányzatunknak a társasházban nincs jelentős tulajdoni hányada, ezért bérbeadás helyett célszerűbb az ingatlan értékesítése. Bérlőtársak az általuk bérelt lakásnak kizárólag a lakást megvásárolni kívánó kérelmező részére történő értékesítéséhez járulnak hozzá, a bérleti jogviszonyt egyéb módon nem kívánják megszüntetni.

Fentiekre figyelemmel javaslatot teszek a Budapest XII. kerület, 7680/0/A/23 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben **Budapest XII. kerület, Kiss J. altb. u. 21. II. em. 14. sz.** alatti, 103 m² alapterületű lakás elidegenítésre történő kijelölésére és a kérelmező részére, bérlőkkel terhelten történő értékesítésére.

Kiss J. altb. u. 21. II. 14.	7680/0/A/23	103 m ²	öröklakás	19.150.000,- Ft
---	-------------	--------------------	-----------	-----------------

IV.

A Budapest XII. kerület, 8310/2 helyrajzi számon felvett, természetben a Budapest XII. kerület, **Szolyva u. 2/A.** szám alatti társasházban az Önkormányzat tulajdonát összesen egy lakás és egy 4 m² alapterületű egyéb helyiség megnevezésű ingatlan képezi. Önkormányzatunk társasházi eszmei tulajdoni hányada 410/1000-ed.

A nem lakás céljára szolgáló egyéb helyiség – hrsz: 8310/2/A/5 - az épület tetőtéri részén található, sosem volt bérbe adva, mivel elhelyezkedése és paraméterei miatt hasznosítása nem volt lehetséges. A társasház tetőtérében egy önálló lakásingatlan kialakítása van folyamatban, az érintett lakás tulajdonosa, Korcsma János vételi szándékát jelezte a 4 m² alapterületű helyiség vonatkozásában.

Az értékbecslés alapján az ingatlan piaci értéke 400.000,- Ft. A vételárat Korcsma János elfogadta és értékesítés esetén vállalta annak egyösszegű megfizetését.

Tekintettel a helyiség leromlott műszaki állapotára, illetve arra, hogy elhelyezkedéséből és méretéből adódóan bérbeadás útján nem hasznosítható, ezért az ingatlan kérelmező részére történő elidegenítésére teszek javaslatot.

Szolyva u. 2/A.	8310/2/A/5	4 m ²	egyéb helyiség	400.000,- Ft
----------------------------	------------	------------------	----------------	--------------

V.

A Budapest XII. kerület, 9230 helyrajzi számon felvett, természetben a **Budapest XII. kerület, Evetke utca 2.** szám alatti társasházban az Önkormányzat tulajdonát összesen 2 lakás és 1 nem lakás céljára szolgáló helyiség képezi, a közös tulajdonból hozzájuk tartozó 340/10.000 eszmei tulajdoni hányaddal.

Az I. em. 10. szám alatti, 9230/0/A/43 hrsz. alatt felvett lakás 8 m² alapterületű, egy helyiségből áll, a hozzá tartozó tulajdoni hányadrész 41/10.000-ed.

A lakás teljes felújítást igényel, mérete miatt azonban csak szükséglakás alakítható ki belőle. A lakás fűtését házközponti fűtés látja el, így ezért abban az esetben is fizetni kell, ha nincs bérlő a lakásban.



Az Önkormányzat részéről megbízott ingatlanforgalmi szakértő értébecslésében 2.100.000,- Ft összegben jelölte meg az ingatlan értékét.

Tekintettel a lakás leromlott műszaki állapotára, illetve arra, hogy alapterületéből adódóan bérbeadás útján nem hasznosítható, így annak megtartása kizárólag kiadással jár, ezért az ingatlan nyílt versenytárgyalás útján történő elidegenítésére teszek javaslatot.

Evetke u. 2. I. 10.	9230/0/A/43	8 m ²	lakás	2.100.000,- Ft
--------------------------------	-------------	------------------	-------	----------------

Jogsabályi 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: Ör.) 5. § szerinti üzleti vagyont képeznek.

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) bekezdésére figyelemmel, a polgármester a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság egyetértésével jelöli ki elidegenítésre azokat a lakásokat és helyiségeket, amelyek forgalmi értéke a 150 millió forint egyedi értékhatárt nem haladja meg.

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

Határozati javaslatok:

1. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság egyetért azzal, hogy a Polgármester a Budapest XII. kerület, **7682/0/A/1** helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben **Budapest XII. kerület, Alkotás utca 35.** szám alatti üzlethelyiséget elidegenítésre kijelölje és nyilvános versenyeztetési eljárás során értékesítse, egyúttal felhatalmazza a Polgármestert az értékesítéssel kapcsolatos pályázati eljárás lefolytatására, valamint az adásvételi szerződés megkötésére.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

2. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság egyetért azzal, hogy a Polgármester a Budapest XII. kerület, **7681/0/A/33** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben **Budapest XII. kerület, Kiss J. altb. u. 23. pinceszint** alatti, 31 m² alapterületű, műhely megnevezésű ingatlant elidegenítésre kijelölje és nyilvános versenyeztetési eljárás során értékesítse, egyúttal felhatalmazza a Polgármestert az értékesítéssel kapcsolatos pályázati eljárás lefolytatására, valamint az adásvételi szerződés megkötésére.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

3. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság egyetért azzal, hogy a Polgármester a Budapest XII. kerület, **7680/0/A/23** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben **Budapest XII. kerület, Kiss J. altb. u. 21. II. 14. sz.** alatti, 103 m² alapterületű, öröklakás megnevezésű ingatlant elidegenítésre kijelölje és lakottan értékesítse, egyúttal felhatalmazza a Polgármestert az értékesítéssel kapcsolatos eljárás lefolytatására, valamint az adásvételi szerződés megkötésére.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)



4. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság egyetért azzal, hogy a Polgármester a Budapest XII. ker., **8310/2/A/5** helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben Budapest XII. ker., **Szolyva utca 2/A.** szám alatti, 4 m² alapterületű, egyéb helyiség megjelölésű ingatlant Korcsma János részére 400.000,- Ft vételáron elidegenítse és felhatalmazza a Polgármestert az adásvételi szerződés megkötésére.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

5. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság egyetért azzal, hogy a Polgármester a Budapest XII. kerület, **9230/0/A/43** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben **Budapest XII. kerület, Evetke u. 2. I. em. 10.** sz. alatti, 8 m² alapterületű, lakás megnevezésű ingatlant elidegenítésre kijelölje és nyilvános versenyeztetési eljárás során értékesítse, egyúttal felhatalmazza a Polgármestert az értékesítéssel kapcsolatos pályázati eljárás lefolytatására, valamint az adásvételi szerződés megkötésére.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Budapest Hegyvidék, 2017. *05.12.*

Pokorni Zoltán
polgármester

Láttam:

dr. Szabó Zsófia Zsuzsanna
aljegyző

