



A Bizottság nyilvános ülésének anyaga  
(2011. évi CLXXXIX. törvény 46.§ (1) bek.)

## Előterjesztés

### a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság ülésére

Tárgy: önkormányzati tulajdonú ingatlanok elidegenítésre történő kijelölése

#### Tisztelt Bizottság!

A 2020. évre vonatkozó költségvetés ingatlanértékesítésből származó bevételi előirányzattal számol, melynek teljesítéséhez sikeres értékesítésekre van szükség, így jelen előterjesztés célja az előterjesztésben feltüntetett ingatlanok elidegenítésre történő kijelölése.

Az Önkormányzat Vagyongazdálkodási Koncepciója szerint a bérbeadás útján alig hasznosítható, 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 tartom elidegenítésre kijelölni a kis alapterületű, valamint a jellemzően leromlott műszaki állapotú, másként nem hasznosítható ingatlanokat.

1.

A Budapest XII. kerület, **9582** helyrajzi szám alatt felvett, Budapest XII. kerület **Tücsök u. 15.-Költő utca 15-17.** szám alatti 4 albetétes társasházban összesen három lakás és egy nem lakás céljára szolgáló helyiség található. Az ingatlan műemléki érték. A társasházban két albetét képezi az Önkormányzat tulajdonát.

A társasház II. épületében található Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat tulajdonában lévő **9582/0/B/1** hrsz. alatt felvett, természetben II. épület földszint 1. szám alatti, az ingatlan-nyilvántartásban „pince, egyéb helyiség” megnevezésű ingatlan. Az ingatlan 30 m<sup>2</sup> alapterületű, amihez egy 16 m<sup>2</sup>-es pince és egy 16 m<sup>2</sup>-es fedett nyitott terasz tartozik. Az ingatlan szoba, konyha kialakítású, a verandáról nyílik a lakáshoz tartozó WC. A szoba a nyitott verandán keresztül az udvarra néz, oldalfalai festettek, padlója parkettával borított. A fürdő, a WC és a konyha oldalfala festett, csempézett, aljzata kövezett. A helyiségbe a víz, gáz, villany be van vezetve, a meleg vizet villanybojler szolgáltatja, a fűtést gázkonvektor látja el. Az ingatlan régóta üresen áll, helyenként salétromosság jelei láthatóak. Az ingatlanforgalmi szakértő az ingatlan értékét **18.800.000,-** forintban határozta meg.

A tárgyi társasház II. épületében található Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat tulajdonában lévő **9582/0/B/2** hrsz. alatt felvett, természetben II. ép. földszint 2. szám alatti ingatlan egy 91 m<sup>2</sup> alapterületű lakóhelyiség, ami a magasföldszinten helyezkedik el. A lakás az épület teljes szintjét elfoglalja, 4 szoba, közlekedő, konyha, fürdő kialakítású. A szobák oldalfalai festettek, padlójuk parkettával borított. A fürdő és a WC, valamint a konyha oldalfala csempézett, aljzata kövezett. A helyiségbe a víz, villany, gáz be van vezetve, a lakás teljesen felújítandó állapotban van. Az ingatlanforgalmi szakértő az ingatlan értékét **53.300.000.-** forintban határozta meg.



A fenti albetétek rossz műszaki állapota nem teszi lehetővé a bérbeadás útján történő hasznosítást. Az ingatlan jelentős felújítást igényel, a műemléki jellegére tekintettel azonban a felújításhoz szükséges engedélyeztetési eljárás bonyolultsága miatt célszerűbb a tárgyi társasház albetéteinek azonos tulajdonosi körben tartása.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság az 51/2017. (III.29.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. TVB. h. számú határozatával úgy döntött, hogy a Budapest **XII. kerület 9582/0/B/1 hrsz.** alatt felvett, természetben **Budapest XII. kerület, Költő utca 15-17. B.ép. fsz. 1. szám alatti** 30 m<sup>2</sup> alapterületű, valamint a Budapest **XII. kerület 9582/0/B/2 hrsz. alatt felvett,** természetben **Budapest XII. kerület, Költő utca 15-17. B.ép.fsz.2. szám alatti,** 91 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlanokat elidegenítésre kijelöli és zártkörű versenyeztetési eljárás útján, együttesen értékesíti, egyúttal felhatalmazta a polgármestert az értékesítéssel kapcsolatos eljárás lefolytatására, valamint az adásvételi szerződés megkötésére.

A fentieknek megfelelő zártkörű licit 2020. április 8. napján kiírásra került, azonban a zártkörű licites értékesítési eljárásra a megadott határidőben ajánlat nem érkezett, melyre tekintettel az eljárás eredménytelennek minősült.

Fentiekre tekintettel javaslom, hogy a fenti önkormányzati ingatlanok nyílt versenyeztetési eljárás útján, együttesen kerüljenek értékesítésre és a TVB határozat ennek megfelelően kerüljön módosításra.

A szerződésben rögzítésre kerülne, hogy a leendő tulajdonos köteles az adásvételi szerződés aláírásától számított legfeljebb 2 éven belül az ingatlanok teljeskörű, műemléki jelentőségű területnek, valamint műemléki értéknek megfelelő és városképbe illeszkedő felújítását, állagmegóvását és korszerűsítését elvégezni, köteles továbbá ezen felújítási munkálatainak befejezését követően az ingatlanokra használatba vételi eljárást lefolytatni és a használatbavételi engedélyt vagy tudomásul vételt az Önkormányzatnak bemutatni. Ezen határidő a leendő tulajdonos kérelmére az Önkormányzat által további két évvel meghosszabbítható. Abban az esetben, amennyiben a leendő tulajdonos a kötelezettségeit a fenti határidőn belül nem teljesítette, úgy az Önkormányzat jogosult 60 napos jogvesztő határidőn belül az adásvételi szerződéstől elállni.

2.

A Budapest XII. kerület, 10770/1 helyrajzi számon felvett, természetben a **Budapest XII. kerület, Gím utca 4. szám** alatti hét albetétes társasházban az Önkormányzat tulajdonát összesen 2 lakás és 1 nem lakás céljára szolgáló helyiség képezi, a közös tulajdonból hozzájuk tartozó 425/1.000 eszmei tulajdoni hányaddal.

A földszint 2. szám alatti, 10770/1/A/3 hrsz. alatt felvett lakás 51 m<sup>2</sup> alapterületű, kétszobás, a hozzá tartozó tulajdoni hányadrész 118/1.000-ed.

A lakás teljes felújítást igényel, rossz műszaki állapotban van, teljes elektromos, gépészeti felújítást, utólagos aljzat- és falszigetelést igényel. A vizes, dohos lakás jelenleg üres, a bérlő bérleti jogát pénzbeli térítés ellenében megszüntettük az ingatlan rossz, lakhatatlan műszaki állapota miatt.

Az Önkormányzat részéről megbízott ingatlanforgalmi szakértő értékbecslésében 31.900.000,- Ft összegben jelölte meg az ingatlan értékét.



Tekintettel az önkormányzati lakás leromlott műszaki állapotára, illetve arra, hogy annak megtartása kizárólag kiadással jár, ezért annak nyílt versenytárgyalás útján történő elidegenítésére teszek javaslatot.

3.

A Budapest XII. kerület, 9601 helyrajzi számon felvett, természetben **Budapest XII. kerület, Tündér u. 22.** szám alatti két albetétes társasházban az Önkormányzat tulajdonát a 9601/0/A/1 helyrajzi szám alatt felvett, földszint 1. szám alatti, 50 m<sup>2</sup> nagyságú lakás képezi, amihez az alapító okirat szerint egy 13,8 m<sup>2</sup>-es pince és két, 6,14 és 5,78 m<sup>2</sup>-es tároló tartozik, a közös tulajdonból hozzá tartozó 360/1.000 eszmei tulajdoni hányaddal.

A romos, vizes, nehezen megközelíthető lakás teljes felújítást igényel, lakhatatlan, rossz műszaki állapotban van.

Az ingatlanon álló épület helyi kerületi elővédelmi jegyzékben szerepel. Az épületre vonatkozó értékvizsgálati dokumentáció alapján építészeti értéket a másik – magántulajdonú – társasházi albetét képviseli, az önkormányzati tulajdon vonatkozásában az értékvizsgálat építészeti értéket nem tartalmaz, arra építési vagy bontási korlátozás nem áll fenn.

Az ingatlanra is vonatkozó kerületi építési szabályzat a fővárosi szabályozás keretei között legkésőbb 2021. december 31. napjáig felülvizsgálatra kerül. Amennyiben az ingatlanra vonatkozó szabályozási paraméterek a felülvizsgálat következtében 2021. december 31. napjáig megváltoznak, úgy a Felek 60 napos jogvesztő határidőn belül elállhatnak az adásvételi szerződéstől.

Az Önkormányzat részéről megbízott ingatlanforgalmi szakértő értékbecslésében 39.000.000,- Ft összegben jelölte meg az ingatlan értékét.

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

4.

A Budapest XII. kerület, 10828/0/B/1 hrsz. alatt felvett, természetben Zugligeti út 79/B. fsz. 1. szám alatti, 66 m<sup>2</sup> alapterületű, a 10828/0/B/2 hrsz. alatt felvett, természetben Zugligeti út 79/B. fsz. 2. szám alatti, 34 m<sup>2</sup> alapterületű, a 10828/0/B/3 hrsz. alatt felvett, természetben Zugligeti út 79/B. I. em. 1. szám alatti, 44 m<sup>2</sup> alapterületű és a 10828/0/B/5 helyrajzi számú, természetben Zugligeti út 79/B. I. em. 3. szám alatti, 79 m<sup>2</sup> nagyságú, lakás megnevezésű ingatlan (a továbbiakban együttesen: Ingatlanok) az Önkormányzat tulajdonát képezi.

Fenti lakások a 3530 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlanon álló, műemléki védettséget élvező, 5 albetétes társasházban találhatóak (a továbbiakban: Társasház). Ugyanezen az ingatlanon fekszik a 10828/0/A helyrajzi számú, irodaház megnevezésű, 235 m<sup>2</sup> nagyságú felépítmény, a felépítmény tulajdonosát, az Amica Vendéglátó Kft-t 1026 m<sup>2</sup> nagyságú területre földhasználati jog illeti meg 2053. július 10. napjáig.

Az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 6/2018. (II. 28.) Budapest Főváros XII kerület Hegyvidéki Önkormányzat rendelete szerint az ingatlan Lke-3/XI-1 építési övezetbe tartozik.



Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
Lke-3/XI-1	1000	24	-	10	70	30	0,25	0,15	4,0	6,5

A villaépület a Polgármesteri Hivatal Városfejlesztési Irodájának állásfoglalása szerint nagyon rossz műszaki állapotban van, teljes felújításra szorul, az Ingatlanok műemléki státusza miatt mindez lényegesen költségesebb az átlagosnál, több száz milliós költséggel járna.

Az épület alapozása több helyen megsüllyedt, a falak megrepedtek, ezeken a helyeken és a homlokzati oszlopoknál helyre kell állítani az épület tartószerkezetét. A homlokzati vakolata nagy felületen mállott, elázott, levált; az összes gépészeti vezeték teljes cseréje szükséges; a falak nedvesek, ezért el kell végezni az épület körüli rétegvizek elvezetését és a víz elleni szigetelést; gombavizsgálatot kell végezni; a tetőzet faszerkezete és héjalása teljes felújításra, illetve cserére szorul.

A leendő tulajdonos kötelezettségét és költségét képezné az adásvételi szerződés megkötését követő 2 éven belül az Ingatlanok teljes körű, műemléki védettségnek megfelelő és városképbe illeszkedő felújítása, állagmegóvása és korszerűsítése, a felújítási munkálatok befejezését követően az Ingatlanokra használatba vételi eljárás kezdeményezése és a használatbavételi engedély vagy tudomásul vétel Önkormányzat részére történő bemutatása. A 2 éves határidő a Vevő kérelmére, az Önkormányzat által további két évvel meghosszabbítható.

Rögzítésre kerülne az adásvételi szerződésben, hogy abban az esetben, amennyiben Vevő a fenti kötelezettségét az előírt határidőn belül nem teljesítette, illetve a felújítást követően az Ingatlanok használatbavételi engedélyét vagy tudomásul vételét az eladó Önkormányzat részére nem adta át, úgy az eladó Önkormányzat jogosult a határidő leteltét követő 60 napos jogvesztő határidőn belül az adásvételi szerződéstől elállni.

Az Önkormányzat által megbízott ingatlanforgalmi szakértő értékbecslésében a 10828/0/B/1, 10828/0/B/2, 10828/0/B/3 és 10828/0/B/5 helyrajzi számú ingatlanok forgalmi értékét 125.950.000,- Ft összegben jelölte meg.

A kulturális örökség védelemről szóló 2001. évi LXIV. törvény 44. § (1) bekezdés a) pontja, illetve a 44. § (2) bekezdése alapján a miniszter jóváhagyása szükséges az olyan jogügylet, melynek alapján a nemzeti vagyon körébe tartozó műemlék tulajdonjoga átruházásra kerül, vagy az egyéb módon kikerül a nemzeti vagyon köréből, vagy azon osztott tulajdon létesül. Az (1) bekezdés szerinti előzetes jóváhagyás a jogügylet érvényességi kelléke.

A 43. § (5) bekezdés szerint a műemlékek helyreállítása és használata során törekedni kell a történetileg összetartozó ingatlanokat, ingatlanrészeket egyesítő megoldásokra, továbbá a korábban - az eredeti műemléki érték csorbításával - eltávolított, fellelhető és azonosítható alkotórészek, tartozékok és berendezési tárgyak visszahelyezésére.

A 44. § (3) bekezdés alapján a miniszter jóváhagyását megtagadhatja, ha az (1) bekezdésben meghatározott jogügylet a védettséget megalapozó értéket veszélyezteti, vagy az a védett értékes tulajdonosi szerkezetének kialakítását, egységes hasznosítását nem szolgálja.

Tekintettel az Ingatlanok és a Társasház leromlott műszaki állapotára, a műemléki védettségre, illetve arra, hogy azok megtartása kizárólag kiadással jár, ezért az Ingatlanok nyílt versenytárgyalás



útján, dologösszességként történő elidegenítésére teszek javaslatot, azaz az Ingatlanok megvásárlására kizárólag együttesen van lehetőség.

5.

A Budapest XII. kerület, 8869/3 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben Budapest XII. kerület, **Kázmér lejtő** 4. szám alatti, kivett lakóház, udvar megnevezésű, 910 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan az Önkormányzat tulajdonát képezi.

Az ingatlan az Önkormányzat vagyontásként forgalomképes vagyontárgyként tartja nyilván.

Az ingatlan övezeti besorolása: **L6-XII/Sz2**

Ezen hegyvidéki, kertvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű lakóterület elnevezésű övezeti besorolás alá eső ingatlanra a Budapest Hegyvidék XII. kerület Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 14/2005. (VIII. 10.) Budapest Hegyvidék XII. kerületi Önkormányzat rendelete szerinti előírások vonatkoznak.

Az építési övezet jele	A telek								Az épület	
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett			legkisebb megengedett			legkisebb	legnagyobb
	területe  (m <sup>2</sup> )	beépítési mértéke  (%)	szintterületi mutatója  (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	terepszint alatti beépítettsége  (%)	szélessége  (m)	mélysége  (m)	zöldfelületi mértéke  (%)	megengedett építménymagassága  (m)		
L6-XII/Sz2	1000	-	15	0,3 + (0,1)**	35	20	30	75	3,5	5,5

\*\* Kizárólag a kötelező, számított parkoló férőhely szám feletti parkoló létesítése esetén, valamint a rendeltetési egységekhez tartozó tárolók, gépészeti helyiségek és ezekhez szükséges közlekedő területek kialakítására felhasználható szintterület, ha a helyiség teljes egészében az eredeti terepszint alatt, ablak nélkül épül.

Az építési övezetben minden teljes 330 m<sup>2</sup> telekterület után 1 önálló rendeltetési egység, de épületenként összesen legfeljebb 4 hozható létre.

Az ingatlanon egy szabadonálló, nagyon rossz műszaki állapotban lévő, lebontható lakóépület áll.

Az ingatlanra is vonatkozó kerületi építési szabályzat a fővárosi szabályozás keretei között legkésőbb 2021. december 31. napjáig felülvizsgálatra kerül. Amennyiben az ingatlanra vonatkozó szabályozási paraméterek a felülvizsgálat következtében 2021. december 31. napjáig megváltoznak, úgy az Önkormányzat is és a leendő vevő is elállhat az adásvételi szerződéstől.

Az Önkormányzat részéről megbízott ingatlanforgalmi szakértő értékbecslésében 70.000.000,- Ft összegben jelölte meg az ingatlan értékét, a szakvélemény figyelembe vette, hogy az épület bontható.

A 123/2011. (X.26.) Bp. XII. ker. Hegyvidéki Önk. TVB. h. számú határozattal az ingatlan elidegenítésre kijelölésre került, azonban az ingatlan helyrajzi száma és alapterülete az időközben lefolytatott telekalakítási eljárást követően fentiekre változott.



6.

Budapest XII. kerület, **8026/4 helyrajzi számú**, természetben Sashegyi úton fekvő, kivett üzlet, udvar megnevezésű 1150 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan az Önkormányzat tulajdonát képezi. Az ingatlan a 8026/2 hrsz-ú ingatlan megosztásából jött létre és került az Önkormányzat tulajdonába.

Az ingatlan nyilvános versenyeztetési eljárás keretében történő értékesítésére egy alkalommal került pályázat kiírásra 2016-ban, sikertelenül. Ezt követően a Magyar Urbanisztikai Tudásközpont Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társasággal folytak egyeztetések a hasznosítás módjáról, így az ingatlan értékesítésre történő kijelölésére vonatkozó határozatot a Képviselőtestület 93/2017. (V.18.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt. h. számú határozatával hatályon kívül helyezte. Ennek a tanulmánynak megfelelően javasoljuk megtartani az élelmiszerüzlet funkciót.

Az ingatlan az üzleti vagyon része, az Önkormányzat vagyonkatasztere forgalomképes vagyonként tartja nyilván.

Az ingatlan a hatályos KSZT szerint **I-XII/AK5** jelű övezetbe tartozik.

Az ingatlan jelenlegi övezeti besorolásának jellemzői:

Az építési övezet jele	A telek								Az épület	
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett			legkisebb megengedett			legkisebb	legnagyobb
	területe	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítettség	szélessége	mélysége	zöldfelületi mértéke	megengedett építménymagasság a		
	(m <sup>2</sup> )	(%)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(%)	(m)	(m)	(%)	(m)		
I-XII/AK5	1000	-	30	0,3	30	-	-	60	3,5	4,5

Az építési övezetekben az épületeket szabadonállóan kell elhelyezni.

Az I-XII/AK5 jelű építési övezet a XII. kerület alközpontjait képező intézmények, a helyi lakosságot közvetlenül kiszolgáló szolgáltató, kiskereskedelmi és vendéglátó, valamint iroda rendeltetés létesítésére szolgál, ahol a lakófunkciókra felhasználható összes szintterület nem haladhatja meg a szomszédos lakóövezetekben előírt legalacsonyabb szintterületi mutató alapján számított szintterületet.

Tekintettel arra, hogy az ingatlan hasznosításával továbbra is a környék megfelelő élelmiszer-kiskereskedelmi ellátásának a biztosítása az elsődleges cél, így az ingatlan értékesítése során az adásvételi szerződésben az is rögzítésre kerül, hogy a leendő vevő köteles az ingatlan élelmiszer-kiskereskedelmi funkcióját kialakítani és a birtokbavételtől számított 3 hónapon belül megnyitni, és ezt a funkciót legalább 1 éven keresztül megtartani, ezen kötelezettség biztosítására Eladó részére elállási jog kerül kikötésre az adásvételi szerződésben.

Az ingatlan tulajdoni lapján 128627/1/2017/17.04.24. bejegyző határozattal a Fővárosi Törvényszék 62.P.21.621/2017/8. sz. végzése alapján perindítás ténye (felperes: Finta József) került feljegyzésre.

Az ingatlanon egy 184 m<sup>2</sup> alapterületű üzlet felépítmény található. A felépítmény tulajdonjogának megállapítása iránt 2008 óta peres eljárás volt folyamatban, mely peres eljárás jogerősen az Önkormányzat pernyertességével zárult, így az ingatlan jelenleg – jogcím nélküli használóval terhelt – hasznosítható. Az adásvételi szerződésben rögzítésre kerülne, hogy Vevő köteles a tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését követően Eladó jogutódjaként a perbe belépni, a felépítmény kiürítése érdekében a perben eljárni.



Az adásvételi szerződésben rögzítésre kerülne, hogy amennyiben a kiürítési keresetet az eljáró bíróság jogerősen elutasítja, vagy a szerződés megkötését követő két éven belül nem tudja Vevő az ingatlant birtokba venni, úgy 60 napos jogvesztő határidőn belül felek bármelyike jogosult a másik félnek címzett egyoldalú jognyilatkozatával az adásvételi szerződéstől elállni.

Az Önkormányzat által megbízott értékbecslő ingatlan piaci forgalmi értékét 84.000.000,- Ft összegben állapította meg.

7.

A Budapest XII. kerület 7726/1 hrsz. alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, **Alkotás u. 29. (Márvány u. 19.)** szám alatti ingatlanban két lakás és egy nem lakás céljára szolgáló helyiség áll az Önkormányzat tulajdonában a közös tulajdonból hozzá tartozó, összesen 2135/10.000 eszmei tulajdoni hányadrésszel.

A 7726/1/A/2 hrsz. alatt felvett, 304 m<sup>2</sup> alapterületű helyiséget 1997. november 28. napjától kezdődő határozatlan idejű bérleti szerződéssel a CIDER Kft. bérelte. A helyiség a Márvány utca földszintjén és pinceszintjén helyezkedik el.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság 31/2014. (II. 26.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. TVB. h. számú határozatával egyetértett azzal, hogy a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat tulajdonát képező, Budapest XII. ker. 7726/1/A/2 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XII. kerület Alkotás u. 29. (Márvány u. 19.) szám alatti, 304 m<sup>2</sup> alapterületű, étterem megnevezésű ingatlant a közös tulajdonból hozzá tartozó 1730/10.000 eszmei hányadrésszel a polgármester elidegenítésre kijelölje és egyúttal felhatalmazza a polgármestert arra, hogy a helyiséget a bérlő részére vételre felajánlja, s az adásvételi szerződést megkösse.

Bérlő 2020. január 31. napjával a bérleti szerződést felmondta, melyet az Önkormányzat tudomásul vett. A helyiséget a CIDER Kft. üresen, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, az ingatlanhoz tartozó felszerelési tárgyakkal együtt köteles lett volna az Önkormányzat részére átadni, továbbá az átadásig az ingatlanra fennálló bérleti díjat és közüzemi díjakat megfizetni, egyikre sem került sor, így a pénzkövetelésre és az ingatlan kiürítésére vonatkozó peres eljárás megindításra került. Az adásvételi szerződésben rögzítésre kerülne, hogy Vevő köteles a tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését követően Eladó jogutódjaként a perbe belépni, a felépítmény kiürítése érdekében a perben eljárni.

Tekintettel arra, hogy az ingatlan megtartása jelenleg az önkormányzati kintlévőség növelésével jár, bevételre csak az elhúzódható peres eljárást követő végrehajtás során számíthatunk, aminek eredménye kétséges, ezért az ingatlan jogcímnélküli használóval terhelt történő, nyílt versenytárgyalás útján történő elidegenítésére tesztek javaslatot a hivatkozott bizottsági határozat módosításával. Az Önkormányzat részéről megbízott ingatlanforgalmi szakértő értékbecslésében 94.400.000,- Ft összegben jelölte meg a jogcím nélküli használóval terhelt ingatlan értékét.

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

Az Ör. 12.§ (1) bekezdése alapján 150 millió Ft egyedi értékhatár felett a Képviselő-testület, míg a (2) bekezdés szerint 150 millió forint egyedi értékhatárt meg nem haladó, az üzleti vagyon körébe



tartozó önkormányzati vagyontárgy elidegenítéséről szerzéséről, elidegenítéséről, megterheléséről, bérbeadásáról, használatba adásáról és gazdasági társaságba való beviteléről a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság dönt.

A kulturális örökségvédelemről szóló 2001. évi LXIV. törvény 44. § (1) bekezdés a) pontja, illetve a 44. § (2) bekezdése alapján a miniszter jóváhagyása szükséges az olyan jogügyletnek, melynek alapján a nemzeti vagyon körébe tartozó műemlék tulajdonjoga átruházásra kerül, vagy az egyéb módon kikerül a nemzeti vagyon köréből, vagy azon osztott tulajdon létesül. Az (1) bekezdés szerinti előzetes jóváhagyás a jogügylet érvényességi kelléke.

A 44. § (3) bekezdés alapján a miniszter jóváhagyását megtagadhatja, ha az (1) bekezdésben meghatározott jogügylet a védettséget megalapozó értéket veszélyezteti, vagy az a védett érték egységes tulajdonosi szerkezetének kialakítását, egységes hasznosítását nem szolgálja.

A Magyarország 2020. évi központi költségvetéséről szóló 2019. évi LXXI. törvény 5. § (3) bekezdésének c) pontjában meghatározott versenyeztetési értékhatár 25 millió forint.

A Budapest Főváros 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: Helyi rendelet) 8. §-ának (3) bekezdésére figyelemmel 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 helyi rendelet 21. §-ának (1) bekezdésére figyelemmel, az elidegenítésre kijelölt helyiséget a bérlő részére kell megvételre felajánlani. Ugyanezen szakasz (2) bekezdése alapján, ha az elidegenítésre kijelölt, vételre felajánlott helyiséget a bérlő (bérlőtárs) nem vásárolja meg vagy a helyiség üres, a Magyarország mindenkorai költségvetési törvényében meghatározott egyedi versenyeztetési értékhatárt meghaladó helyi forgalmi értékű helyiséget kívülálló részére versenytárgyalás útján lehet elidegeníteni.

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

### **Határozati javaslatok:**

1.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság az 51/2017. (III.29.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. TVB. h. számú határozatot úgy módosítja, hogy a Budapest XII. kerület 9582/0/B/1 hrsz. alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Költő utca 15-17. B.ép. fsz. 1. szám alatti, 30 m<sup>2</sup> alapterületű valamint a Budapest XII. kerület 9582/0/B/2 hrsz. alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Költő utca 15-17. B.ép.fsz.2. szám alatti, 91 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlanok a közös tulajdonból hozzájuk tartozó összesen 5544/10.000 eszmei hányadrésszel együttesen, nyílt versenyeztetési eljárás útján kerüljenek értékesítésre és felhatalmazza a jegyzőt és a polgármestert az ingatlanok értékesítésére irányuló nyílt versenyeztetési eljárás lefolytatására, valamint az adásvételi szerződés megkötésére.

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség.)*

2.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság a Budapest XII. kerület, 10770/1/A/3 helyrajzi számú, természetben Budapest XII. kerület, Gím utca 4. fsz. 2. szám alatti, 51 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlant a közös tulajdonból hozzá tartozó 118/1000 eszmei hányadrésszel elidegenítésre kijelöli,





és felhatalmazza a jegyzőt és a polgármestert az ingatlan értékesítésére irányuló nyílt versenyeztetési eljárás lefolytatására, valamint az adásvételi szerződés megkötésére.

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség.)*

3.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság a Budapest XII. kerület, 9601/0/A/1 helyrajzi számú, természetben Budapest XII. kerület, Tündér u. 22. fsz. 1. szám alatti, 50 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlant a közös tulajdonból hozzá tartozó 360/1000 eszmei hányadrésszel elidegenítésre kijelöli, és felhatalmazza a jegyzőt és a polgármestert az ingatlan értékesítésére irányuló nyílt versenyeztetési eljárás lefolytatására, valamint az adásvételi szerződés megkötésére.

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség.)*

4.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság a Budapest XII. kerület, 10828/0/B/1 hrsz. alatt felvett, természetben Zugligeti út 79/B. fsz. 1. szám alatti, 66 m<sup>2</sup> alapterületű, a 10828/0/B/2 hrsz. alatt felvett, természetben Zugligeti út 79/B. fsz. 2. szám alatti, 34 m<sup>2</sup> alapterületű, a 10828/0/B/3 hrsz. alatt felvett, természetben Zugligeti út 79/B. I. em. 1. szám alatti, 44 m<sup>2</sup> alapterületű és a 10828/0/B/5 helyrajzi számú, természetben Zugligeti út 79/B. I. em. 3. szám alatti, 79 m<sup>2</sup> nagyságú, lakás megnevezésű ingatlanokat a közös tulajdonból hozzájuk tartozó összesen 782/1000 eszmei hányadrésszel elidegenítésre kijelöli és felhatalmazza a jegyzőt és a polgármestert az ingatlanok dologösszességként történő értékesítésére irányuló nyílt versenyeztetési eljárás lefolytatására, valamint az adásvételi szerződés megkötésére.

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség.)*

5.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság a 123/2011. (X. 26.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. TVB. h. számú határozatot úgy módosítja, hogy a Budapest XII. kerület 8869/3 hrsz. alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Kázmér lejtő 4. szám alatti, 910 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlant elidegenítésre kijelöli, és felhatalmazza a jegyzőt és a polgármestert az ingatlan értékesítésére irányuló nyílt versenyeztetési eljárás lefolytatására, valamint az adásvételi szerződés megkötésére.

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség.)*

6.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság a Budapest XII. kerület, 8026/4 helyrajzi számú, természetben Budapest XII. kerület, Sashegyi úton fekvő, kivett üzlet, udvar megnevezésű, 1150 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlant elidegenítésre kijelöli és felhatalmazza a jegyzőt és a polgármestert az ingatlan értékesítésére irányuló nyílt versenyeztetési eljárás lefolytatására, valamint az adásvételi szerződés megkötésére.

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség.)*



7.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság a 31/2014. (II.26.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. TVB. h. számú határozatot úgy módosítja, hogy a Budapest XII. ker. 7726/1/A/2 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XII. kerület Alkotás u. 29. (Márvány u. 19.) szám alatti, 304 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlant a közös tulajdonból hozzá tartozó 1730/10.000 eszmei hányadrésszel elidegenítésre kijelöli, és felhatalmazza a jegyzőt és a polgármestert az ingatlan értékesítésére irányuló nyílt versenyeztetési eljárás lefolytatására, valamint az adásvételi szerződés megkötésére.

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség.)*

Budapest Hegyvidék, 2020.

**dr. Gottfried-Tusor Gabriella**  
jegyző

Láttam:

**Pokorni Zoltán**  
polgármester

Melléklet:

- 51/2017. (III.29.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. TVB. h. számú határozat
- 123/2011. (X. 26.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. TVB. h. számú határozat
- 31/2014. (II.26.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. TVB. h. számú határozat



HEGYVIDÉKI  
ÖNKORMÁNYZAT

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

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

## JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének  
Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottsága soron következő

30/2014-2019. sorszámú

2017. március 29-én 17.00 órai kezdettel megtartott ülésének nyílt részéről.  
(1126 Budapest, Böszörményi út 23-25.)

**15. napirend:** Önkormányzati tulajdonú lakás és nem lakáscélú ingatlanok elidegenítésre történő kijelölése

51/2017. (III. 29.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. TVB. h.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest XII. kerület 9582/0/B/1 hrsz. alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Költő utca 15-17. B.ép. fsz. 1. szám alatti 30 m<sup>2</sup> alapterületű, valamint a Budapest XII. kerület 9582/0/B/2 hrsz. alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Költő utca 15-17. B.ép.fsz.2. szám alatti, 91 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlanokat elidegenítésre kijelöli és zártkörű versenyeztetési eljárás útján, együttesen értékesíti, egyúttal felhatalmazza a polgármestert az értékesítéssel kapcsolatos eljárás lefolytatására, valamint az adásvételi szerződés megkötésére.

(Jelen van: 8 fő, 7 igen, 1 tartózkodás)

Budapest Hegyvidék, 2020. június 16.

*A jegyzőkönyvi kivonat hiteles.*

Balog Béláné  
bizottsági titkár







## JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT

Budapest XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzata Képviselő-testületének  
**Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottsága** soron következő  
11/2010-2014. sorszámu  
2011. október 26-án 17.00 órai kezdettel megtartott **nyílt** ülése jegyzőkönyvéből.  
(Bp. XII. Böszörményi út. 23-25. sz., alagsori 1. sz. tárgyaló)

**6. napirend:** Ingatlanok értékesítése

**123/2011. (X.26.) Bp. XII. ker. Hegyvidéki Önk. TVB. h.**

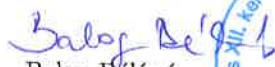
A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság egyetért azzal, hogy a Budapest XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat tulajdonát képező, Budapest XII. kerület, Kázmér lejtő 4. szám alatti, kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlant a polgármester elidegenítésre kijelölje.  
**(Jelen van: 6 fő, 6 igen)**

**124/2011. (X.26.) Bp. XII. ker. Hegyvidéki Önk. TVB. h.**

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság egyetért azzal, hogy a Budapest XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat tulajdonát képező, Budapest XII. kerület, Hegyhát út 5. szám alatti, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlant a polgármester elidegenítésre kijelölje.  
**(Jelen van: 6 fő, 6 igen)**

Budapest Hegyvidék, 2020. június 16.

A jegyzőkönyvi kivonat hiteles.

  
Balog Béláné  
bizottsági titkár







## JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT

A Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének  
Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottsága soron következő

37/2010-2014. sorszámú

2014. február 26-án 17.00 órai kezdettel megtartott nyílt ülése jegyzőkönyvéből.  
(Bp. XII. Böszörményi út. 23-25. sz., alagsori tárgyaló)

**14. napirend:** Önkormányzati tulajdonú ingatlan elidegenítésre történő kijelölése

31/2014. (II. 26.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. TVB. h.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság egyetért azzal, hogy a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat tulajdonát képező, Budapest XII. ker. 7726/1/A/2 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XII. kerület Alkotás u. 29. (Márvány u. 19.) szám alatti, 304 m<sup>2</sup> alapterületű, étterem megnevezésű ingatlant a közös tulajdonból hozzá tartozó 1730/10.000 eszmei hányadrésszel a polgármester elidegenítésre kijelölje és egyúttal felhatalmazza a polgármestert arra, hogy a helyiséget a bérlő részére vételre felajánlja, s az adásvételi szerződést megkösse.

(Jelen van: 8 fő, 8 igen)

Budapest Hegyvidék, 2020. június 16.

A jegyzőkönyvi kivonat hiteles.

  
Balog Béláné  
bizottsági titkár



