



ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság ülésére

Tárgy: önkormányzati tulajdonban lévő lakások zártkörű versenyeztetési eljárás útján történő értékesítése

Tisztelt Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság!

Az előterjesztés célja az Önkormányzat tulajdonában álló lakások zártkörű pályázat során történő értékesítéséről történő döntéshozatal.

A Budapest XII. kerület, 9534/8 helyrajzi számon felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Béla király út 30/a. szám alatti kivett lakóház, udvar megnevezésű, 4338 m² alapterületű ingatlan Önkormányzatunk tulajdonát képezi, melyben 6 lakás található. Az ingatlan műemlék, korlátozottan forgalomképes törzsvagyon.

A Képviselő-testület Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottságának 2017. december 13-án megtartott ülésén a 195/2017. (XII.13.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. TVB. h. számú határozatával

- a Budapest XII. ker., 9534/8/A/1 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben Budapest XII. ker., Béla király út 30/A. földszint 1. szám alatti, 44 m² lakás a közös tulajdonból hozzá tartozó 131/1000 eszmei hányadrésszel
- a Budapest XII. ker., 9534/8/A/2 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben Budapest XII. ker., Béla király út 30/A. földszint 2. szám alatti, 57 m² lakás a közös tulajdonból hozzá tartozó 170/1000 eszmei hányadrésszel
- a Budapest XII. ker., 9534/8/A/3 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben Budapest XII. ker., Béla király út 30/A. földszint 3. szám alatti, 54 m² lakás a közös tulajdonból hozzá tartozó 161/1000 eszmei hányadrésszel
- a Budapest XII. ker., 9534/8/A/4 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben Budapest XII. ker., Béla király út 30/A. földszint 4. szám alatti, 49 m² lakás a közös tulajdonból hozzá tartozó 146/1000 eszmei hányadrésszel
- a Budapest XII. ker., 9534/8/A/5 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben Budapest XII. ker., Béla király út 30/A. földszint 5. szám alatti, 60 m² lakás a közös tulajdonból hozzá tartozó 178/1000 eszmei hányadrésszel
- a Budapest XII. ker., 9534/8/A/6 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben Budapest XII. ker., Béla király út 30/A. I. emelet 1. szám alatti, 72 m² lakás a közös tulajdonból hozzá tartozó 214/1000 eszmei hányadrésszel

elidegenítésre kijelölésre került.

Az ingatlan földszintjén 5 lakás, az emeletén pedig 1 lakás található. A villaépület állapota leromlott, több helyen repedezett a fal, lábazat, illetve a benne lévő lakások - mind műszakilag, mind esztétikailag – szintén felújítandó állapotban vannak. Az északi terasz és lépcső oldalsó díszes elemei hiányosak, ledőltek. Tekintettel az ingatlan műemléki védettségre, annak felújítása költségesebb az átlagosnál.

Budapest Főváros Kormányhivatalának Építésügyi és Örökségvédelmi Osztálya 2017. november 7. napon tartott helyszíni szemlét követően felhívta az Önkormányzatot, hogy a villaépület megőrzése, értékeinek felújítása, illetve a további állagromlás elkerülése érdekében az ingatlan karbantartási feladatai elvégzéséhez szükséges lépéseket haladéktalanul tegye meg.

Az Önkormányzat a földszint 1., 3. és 4. szám alatti lakásokat jelenleg bérbeadás útján hasznosítja, melyek bérlői jelezték Önkormányzatunk felé az általuk bérelt, illetve az azokkal szomszédos, üres lakások iránti vételi szándékukat.

A földszint 1. szám alatti lakás bérlőjét a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 49. § (1) bekezdés a) pontja, valamint 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 (a továbbiakban: Helyi rendelet) 10. § (1) bekezdése szerint a lakás értékesítése esetén elővásárlási jog illeti meg.

A földszint 3. és 4. szám alatti lakások bérlői továbbá az Ltv. 45. § (1) bekezdés a) pontja, valamint a Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/1994. (VI.7.) számú önkormányzati rendelet 5. §-a alapján törvényben biztosított vételi joggal rendelkeznek, vételi kérelmüket az Ltv.-ben biztosított határidőn belül benyújtották az Önkormányzat felé. Ezen jogszabályi rendelkezések jelenleg már nem hatályosak, azonban a Helyi rendelet 28. § (2) bekezdése alapján azok a lakások elidegenítése esetén továbbra is alkalmazandók.

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 fenti jogszabályhelyekre és indokokra figyelemmel 2018. december 3. napján kelt levélben kértük az örökségvédelemért felelős miniszter előzetes jóváhagyását a műemléki védettség alatt álló Budapest XII. kerület belterület 9534/8/A/1-9534/8/A/6 helyrajzi szám alatti ingatlanok elidegenítéséhez.

Az Önkormányzat által megbízott ingatlanforgalmi szakértő értébecslésében a Budapest XII. kerület, Béla király út 30/a. fszt. 2. szám alatti lakás piaci forgalmi értékét **24.900.000,-Ft**-ban, a fszt. 5. szám alatti lakás piaci forgalmi értékét **26.200.000,-Ft**-ban, az I. emelet 1. szám alatti lakás piaci forgalmi értékét **31.400.000,-Ft**-ban határozta meg.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.) 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 2018. évi központi költségvetéséről szóló 2017. évi C. törvény 5.§ (5) bekezdésének b) pontjában meghatározott versenyeztetési értékhatárt 25 millió forintot.

Figyelemmel arra, hogy a fszt. 5. szám alatti és az I. emelet 1. szám alatti ingatlanok piaci forgalmi értéke meghaladja a 25 millió forintot, illetve a villaépület eredeti tervrajzai alapján megállapítható, hogy a villaépületben lévő lakások egy lakásból lettek kialakítva, így a lakások újra egyesítése céljából a földszint 2., 5. és I. emelet 1. szám alatti ingatlanok zárt versenytárgyalás útján történő értékesítésére

teszek javaslatot, azzal, hogy a pályázatra kizárólag az ingatlan jelenlegi bérlői közül azok kapnának meghívást, illetve a versenytárgyaláson azok vehetnek részt, akik a bérleményük tekintetében az ingatlan adásvételi szerződést az Önkormányzattal megkötötték. Mindemellett a lakások vonatkozásában a társasházi alapító okirat alapján a tulajdonostársak javára harmadik személy általi vételi ajánlat esetére elővásárlási jog került az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre, így a bérlőkkel kötött adásvételi szerződés megkötését követően a további ingatlanok értékesítése esetén ezen elővásárlási jogukkal élni tudnak.

A Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzat vagyona feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 4/1994. (III.2.) Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzat rendeletének 9. §-a szerint a 4.§-ban meghatározott korlátozottan forgalomképes önkormányzati vagyon szerzéséről, elidegenítéséről, megterheléséről és gazdasági társaságba való beviteléről - az Nvtv. és az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény vonatkozó rendelkezéseinek keretei között:

- a) 25 millió forint egyedi értékhatárig a polgármester,
- b) 50 millió forint egyedi értékhatárig a Tulajdonosi- és Városfejlesztési Bizottság,
- c) 50 millió forint egyedi értékhatár felett a Képviselő-testület dönt.

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az előterjesztésben foglaltak alapján az alábbi határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslat:

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest XII. ker., **9534/8/A/2** helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben Budapest XII. ker., Béla király út 30/A. földszint 2. szám alatti lakást, a Budapest XII. ker., **9534/8/A/5** helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben Budapest XII. ker., Béla király út 30/A. földszint 5. szám alatti lakást és a Budapest XII. ker., **9534/8/A/6** helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben Budapest XII. ker., Béla király út 30/A. I. emelet 1. szám alatti lakást műemlékvédelmi és lakásegysítési szempontokra figyelemmel zártkörű versenyeztetési eljárás útján értékesíti, egyúttal felhatalmazza a Polgármestert az értékesítéssel kapcsolatos eljárás lefolytatására, valamint az adásvételi szerződések megkötésére.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Budapest Hegyvidék, 2018. 12. 12.

Pokorni Zoltán
polgármester

Láttam:

dr. Gottfried-Tusor Gabriella
jegyző

