

ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság ülésére

Tárgy: önkormányzati tulajdonú lakás és nem lakáscélú ingatlanok elidegenítésre történő kijelölése

Tisztelt Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság!

Önkormányzatunk Vagyongazdálkodási Konceptiója szerint a bérbeadás útján alig hasznosítható, jellemzően alagsori fekvésű, nagyon rossz műszaki állapotban lévő, 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.

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a 9619/5/B/1 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben **Budapest XII. kerület, Felhő u. 17. szám** alatti, 17 m² alapterületű, ingatlan-nyilvántartásban garázs megnevezésű ingatlan, azonban természetben nagyon rossz műszaki állapotban lévő, inkább csak fészker jellegű toldaléképítmény.

A garázs a Felhő u. 17. szám alatt lévő társasház udvarán található, bejárata is az udvarról nyílik. Műszaki állapota rossz, értéket önmagában a felépítmény nem képvisel, évek óta üresen áll.

A Felhő u. 17. sz. alatti ingatlan nyeles telek, emiatt a közterületi kapcsolat nélküli, udvari garázs csak a társasházban lakó tulajdonostársak részére hasznosítható.

Az Önkormányzat által megrendelt értékbecslés alapján az ingatlan piaci forgalmi értéke **1.375.000,- Ft** összegben került meghatározásra.

Fentiekre tekintettel javaslom, hogy a 9619/5/B/1 hrsz. alatti garázs zárt pályázat útján kerüljön értékesítésre, mely pályázatra – az ingatlan udvari jellegére is figyelemmel – kizárólag a társasház tulajdonostársai kapnának meghívást.

II.

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a 9428/0/A/5, a 9428/0/A/6 és a 9428/0/B/1 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben **Budapest XII. kerület, Menyét u. 7. szám** alatti, 18 m², 11 m² és 12 m² alapterületű, garázs megnevezésű ingatlanok. A társasházban ez a három önkormányzati albetét található.

A garázsok a Menyét u. 7. szám alatt lévő társasház udvarán találhatóak, két garázs bejárata is az udvarról nyílik. Műszaki állapotuk rossz, értéket önmagában az önálló felépítmények nem képviselnek, évek óta üresen állnak.



A Menyét utca kis forgalmú utca, szabadonálló felépítményekkel, a parkolás a környező ingatlanok esetében saját udvaron megoldott. A Menyét u. 7. sz. alatti garázs ingatlanok közül kettő közterületi kapcsolat nélküli. Mindezekre tekintettel az önkormányzati garázsok csak a társasházban lakó tulajdonostársak részére hasznosíthatóak, ezért javaslom, hogy az albetétek együttesen, zárt pályázat úján kerüljenek értékesítésre, mely pályázatra kizárólag a társasház tulajdonostársai kapnának meghívást.

Az Önkormányzat által megrendelt értékbecslés alapján az 9428/0/A/5 hrsz. alatti ingatlan piaci forgalmi értéke **1.900.000,- Ft** összegben, a 9428/0/A/6 hrsz. alatti ingatlan piaci forgalmi értéke **1.000.000,- Ft** összegben, míg a 9428/0/B/1 hrsz. alatti ingatlan piaci forgalmi értéke **1.100.000,- Ft** összegben kerültek meghatározásra.

Fentiekre figyelemmel javaslatot a Budapest XII. kerület, 9428/0/A/5, a 9428/0/A/6 és a 9428/0/B/1 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben **Budapest XII. kerület, Menyét u. 7. szám** alatti, 18 m², 11 m² és 12 m² alapterületű, garázs megnevezésű ingatlanok elidegenítésre történő kijelölésére és együttesen, zárt pályázati úton történő értékesítésére.

III.

A Budapest XII. kerület, **9582** helyrajzi szám alatt felvett, Budapest XII. kerület **Költő utca 15-17. szám** alatti 4 albetétes társasházban összesen három lakás és egy nem lakás céljára szolgáló helyiség található. Az ingatlan műemlék.

A társasház valamennyi albetéte az Önkormányzat tulajdonát képezte, azonban az ingatlanban található 4 albetét közül a földszint 1. szám alatti lakás értékesítésére jogerős bírósági ítélet kötelezte Önkormányzatunkat, mivel jogerősen megállapította a lakás bérlője részére a vételi jogot, továbbá kötelezte Önkormányzatot a lakás vételi kérelem időpontja szerinti forgalmi értéken a bérlő részére történő értékesítésére. Így az ingatlan vonatkozásában az Önkormányzat 100%-os tulajdona megszűnt.

A földszint 2. szám alatti lakás bérlője is nyilatkozott arról, hogy bérleményét meg kívánja vásárolni, akit az lakástörvény 49. §-a értelmében minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illetett meg. A Tisztelt Bizottság 190/2016. (XII.12.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. TVB. h. számú határozatával a Budapest XII. kerület 9582/0/A/2 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben Budapest XII. kerület, Költő utca 15-17. A. ép. fsz.2. szám alatti lakást elidegenítésre kijelölte, az adásvételi szerződést a bérlő már aláírta, a tulajdonjog bejegyzése folyamatban van.

A tárgyi társasház II. épületében található **9582/0/B/1** hrsz. alatt felvett, természetben II. épület földszint 1. szám alatt található, az ingatlan-nyilvántartásban „pince, egyéb helyiség” megnevezésű ingatlan 30 m² alapterületű, amihez egy 16 m²-es pince és egy 16 m²-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 oldala a 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 **14.400.000.-** forintban határozta meg.

A tárgyi társasház II. épületében található **9582/0/B/2** hrsz. alatt felvett, természetben II. ép. földszint 2. szám alatti ingatlan egy 91 m² 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 ingatlanok értékét **29.700.000.-** forintban határozta meg.

A lakások értékesítését követően a Budapest XII. kerület, Költő utca 15-17. szám alatti ingatlanban önkormányzati tulajdonban maradó albetétek rossz műszaki állapota nem teszi lehetővé a bérbeadás útján történő hasznosítást. Az ingatlant jelentős felújítást igényel, a műemléki jellegére tekintettel



azonban a felújításához szükséges engedélyeztetési eljárás bonyolultsága miatt célszerűbb a tárgyi társasház albetéteinek azonos tulajdonosi körben tartása.

Erre tekintettel a Budapest XII. kerület 9582/0/B/1 és a 9582/0/B/2 helyrajzi számok alatt nyilvántartott, természetben Budapest XII. kerület, Költő utca 15-17. B ép. fsz.1. és B. ép. földszint 2. szám alatti albetétek elidegenítésre történő kijelölésére teszek javaslatot oly módon, hogy a 9582/0/B/1 és a 9582/0/B/2 hrsz. alatti albetétek együttesen, zárt pályázat úján kerüljenek értékesítésre, mely pályázatra kizárólag a társasház tulajdonostársai kapnának meghívást.

Jogszabályi hivatkozások:

Az ingatlanokat az Önkormányzat vagyonkatasztere forgalomképes vagyónként 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.

Az előterjesztés III. pontjában meghatározott ingatlan műemlék, így az Ör. 4. §-a szerint korlátozottan forgalomképes. Az Ör. 9.§ alapján a 4.§-ban meghatározott korlátozottan forgalomképes önkormányzati vagyon elidegenítéséről – az Nvtv. és az egyes állami tulajdonban levő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonba adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény vonatkozó rendelkezéseinek keretei között- 50 millió forint egyedi értékhatár alatt a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság dönt.

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 úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, **9619/5/B/1** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben **Budapest XII. kerület, Felhő u. 17. szám** alatti, 17 m² alapterületű, garázs megnevezésű ingatlant elidegenítésre kijelöli, és zártkörű versenyeztetési eljárás során értékesíti, egyúttal felhatalmazza a polgármestert az értékesítéssel kapcsolatos eljárás lefolytatására, valamint az adásvételi szerződés megkötésére.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

2. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, **9428/0/A/5**, a **9428/0/A/6** és a **9428/0/B/1** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben **Budapest XII. kerület, Menyét u. 7. szám** alatti, 18 m², 11 m² és 12 m² alapterületű, garázs megnevezésű ingatlanokat elidegenítésre kijelöli és zártkörű versenyeztetési eljárás útján, együttesen értékesíti, egyúttal felhatalmazza a polgármestert az értékesítéssel kapcsolatos eljárás lefolytatására, valamint az adásvételi szerződés megkötésére.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)



3. 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 m² 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 m² 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.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Budapest Hegyvidék, 2017. 03. 24.

Pokorni Zoltán
polgármester

Láttam:

dr. Szabó Zsófia Zsuzsanna
aljegyző