



## ELŐTERJESZTÉS

### a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság ülésére

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

### Tisztelt Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság!

I. A Budapest XII. kerület, **Agancs út 30.** szám alatti társasházban az Önkormányzat tulajdonát összesen egy lakás és egy nem lakás céljára szolgáló helyiség képezi, a közös tulajdonból hozzá tartozó 453/10.000 eszmei tulajdoni hányaddal.

A Budapest XII. kerület, 9269/25/A/39 helyrajzi számú, természetben a Budapest XII. kerület, Agancs út 30. II. em. 14. szám alatti, 27 m<sup>2</sup> alapterületű öröklakás Önkormányzatunk tulajdonát képezi. Az előterjesztés tárgyát képező öröklakás az Agancs út 30. szám alatt lévő, önálló társasház – utca felől nézve – jobb oldali szárnyában található. A lakás egy 27 m<sup>2</sup> alapterületű garzonlakás, mely szoba, konyha, fürdőszoba, üvegezett veranda kialakítású. Az öröklakás - a veranda kivételével - egyszerű anyagokkal felújított állapotban van.

Az Önkormányzat részéről megbízott ingatlanforgalmi szakértő értébecslésében 13.100.000,- Ft összegben jelölte meg a lakás piaci forgalmi értékét.

Az ingatlan korábbi bérlőjével, Ruzsa Györgynével Önkormányzatunk határozott időre kötött lakásbérleti szerződést. Bérlő, aki 60 éves és egyedül neveli unokáját, a bérleti szerződés lejártának időpontjában jelentős bérleti díj tartozást halmozott fel, emiatt a bérleti szerződés meghosszabbítására nem kerülhetett sor. Ruzsa Györgyné időközben rendezte tartozását és jelenleg érvényes bérleti szerződés hiányában jogcím nélkül használja az előterjesztés tárgyát képező lakást, melyet meg kíván vásárolni. Tekintettel az ingatlan állapotára és arra a tényre, hogy a lakás megvásárlását az abban lakó személy kérelmezi, az ingatlannak a bent lakó személy részére történő értékesítése céljából a lakás elidegenítésre történő kijelölésére teszünk javaslatot az Önkormányzat ingatlanértékesítésből származó bevételeinek növelése érdekében.

II. A Budapest XII. kerület, **Greguss utca 6.** szám alatti társasházban az Önkormányzat tulajdonát összesen hét lakás és két nem lakás céljára szolgáló helyiség képezi, a közös tulajdonból hozzá tartozó 3808/10.000 eszmei tulajdoni hányaddal.

A Budapest XII. kerület, 7039/0/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest XII. kerület, Greguss utca 6. alagsor 3. szám alatti, 43 m<sup>2</sup> alapterületű raktár Önkormányzatunk tulajdonát képezi. Az előterjesztés tárgyát képező raktár a Greguss utca 6. szám alatt lévő társasház

alagsorában helyezkedik el, bejárata a Greguss utcáról nyílik. Az ingatlanba a villany, víz, gáz be van vezetve. Az ingatlan nagyon rossz műszaki állapotban van, teljes körű felújításra szorul. Az Önkormányzat részéről megbízott ingatlanforgalmi szakértő értébecslésében 5.700.000,- Ft összegben jelölte meg a raktár piaci forgalmi értékét.

A vagyongazdálkodási koncepció kidolgozása során alapvető szempont volt, hogy az adott önkormányzati vagyonelem – így különösen a lakásvagyon – fenntartása és üzemeltetése ne jelentsen az önkormányzat számára ráfizetést, illetve lehetőség szerint kimondottan hasznot hajtson. A bérbeadás útján alig hasznosítható, jellemzően alagsori fekvésű, rossz műszaki állapotú helyiségek értékesítése megfontolandó, tekintettel arra, hogy ezen helyiségek az önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége miatt kizárólag indokolatlan kiadással járnak.

Jelen előterjesztés tárgyát képező ingatlan állapotára tekintettel bérbeadás útján nem hasznosítható, így az ingatlan nyílt versenytárgyalás útján történő értékesítése érdekében az ingatlan elidegenítésre történő kijelölésére teszek javaslatot az Önkormányzat bevételének növelése céljából.

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, valamennyi albetét az Önkormányzat tulajdonát képezi.

A Budapest XII. kerület 9582/0/A/2 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben **Budapest XII. kerület, Költő utca 15-17. A ép. fsz.2.** szám alatti 65 m<sup>2</sup> alapterületű, egy szobás, komfortos önkormányzati lakás a két épületből álló ingatlan utca felőli elhelyezkedésű „A” épületében található. A lakás két előtérből (melyből az egyik inkább zárt veranda), fürdőből, konyhából, három szobából áll. A szobák közül az egyiknek két ablaka az udvarra néz, a másiknak egy ablaka az utcára, másik a verandára nyílik, a harmadiknak pedig egy ablaka az utcára, egy az udvarra néz. A szobák oldalfalai festettek, padlójuk szalagparkettával borított. A fürdő, a WC és a konyha oldalfala csempézett, alzata kövezett. A helyiségbe a villany, víz, gáz be van vezetve. A lakásban az ablakok kicserélésre kerültek, kombi gázcirkó került beépítésre lapradiátor hőleadókkal.

A lakás bérlője, dr. Stan Nicolaie jelezte Önkormányzatunk felé, hogy az általa bérelt, jelen előterjesztés tárgyát képező lakást meg kívánja vásárolni.

Az ingatlanforgalmi szakértő által készített értébecslésben az önkormányzati tulajdonban álló Költő utca 15-17. A ép. fsz.2. szám alatti ingatlan piaci forgalmi értéke 25.600.000,- Ft összegben került megállapításra.

A lakás bérlőjét a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. tv. (a továbbiakban: Ltv.) 49. §-a szerint az ingatlan értékesítése esetén elővásárlási jog illeti meg. 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 rendelet 14. § (2) bekezdésének (2a) pontja kimondja, hogy ha a lakást az Ltv. 49. §-a szerinti elővásárlásra jogosult vásárolja meg, a lakás vételára – a lakottság tényére tekintettel – az üres, beköltözhető lakás helyi forgalmi értékének 97,5 %-a. Az idézett jogszabályi rendelkezés alapján a lakás vételára 24.960.000,- Ft összegben állapítható meg, melyről bérlőt tájékoztattuk. Bérlő - a lakásra fordított beruházásai értékének a vételárba történő beszámításának igényével- fenntartja a lakás megvásárlásának szándékát.

A 2016. október 10. napján kelt műszaki szakértői vélemény alapján a lakás bérlője bruttó 10.812.875,- Ft összegben végeztetett az ingatlanon felújítási munkálatokat, melyből 6.812.875,-Ft számítható be a lakás vételárába, így a vételár 18.147.125,- forintban határozható meg.

Fentiekre figyelemmel az Önkormányzat bevételeinek növelése érdekében a Budapest XII. kerület 9582/0/A/2 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben Budapest XII. kerület, Költő utca 15-17. A ép. fsz.2. szám alatti az ingatlan elidegenítésre történő kijelölésére teszek javaslatot.

### **Jogszabályi hivatkozások**

Az előterjesztés I.-III. pontjában megjelölt ingatlanokat az Önkormányzat vagyongazdálkodási tevékenységében forgalomképes vagyónak 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.1.) 5. § szerinti üzleti vagyont képeznek.

Az Ör.1. 12.§ (2) bekezdése értelmében a polgármester a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság egyetértésével dönt az üzleti vagyon körébe tartozó 150 millió forint egyedi értékhatárt meg nem haladó önkormányzati vagyontárgy szerzéséről, elidegenítéséről, megterheléséről, bérbeadásáról, használatba adásáról és gazdasági társaságba való beviteléről.

Az előterjesztés IV. pontjában meghatározott ingatlan műemlék, így az Ör.1. 4. §-a szerint korlátozottan forgalomképes.

Az Ör.1. 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.

A Miniszterelnökség 2016. március 16-án kelt állásfoglalása szerint az ingatlan tulajdonjogát átruházó jogügylet miniszteri jóváhagyás nem szükséges. 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.2.) 10. § (1) bekezdése értelmében 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.

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. ker., **9269/25/A/39** helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben Budapest XII. ker., **Agancs út 30. II. em. 14.** szám alatti öröklakást a közös tulajdonból hozzá tartozó 155/10.000 eszmei hányadrésszel elidegenítésre kijelölje és felhatalmazza a polgármestert az értékesítéssel kapcsolatos 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. ker., **7039/0/A/3** helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben Budapest XII. ker., **Greguss utca 6. alagsor 3.** szám alatti raktárt a közös tulajdonból hozzá tartozó 294/10.000 eszmei hányadrésszel elidegenítésre kijelölje és 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/A/2** helyrajzi számon nyilvántartott, természetben Budapest XII. kerület, **Költő utca 15-17. A.ép.fsz.1.** szám alatti, 3 szobás, 65 m<sup>2</sup> alapterületű önkormányzati tulajdonú ingatlant a hozzá tartozó 2965/10.000 tulajdoni hányaddal elidegenítésre kijelöli, és felhatalmazza a polgármestert az értékesítéssel kapcsolatos eljárás lefolytatására, valamint az adásvételi szerződés megkötésére.

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

Budapest Hegyvidék, 2016. 12. 07.

**Pokorni Zoltán**  
polgármester

Láttam:

**dr. Borsodi Klaudia**  
aljegyző