

ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság ülésére

Tárgy: önkormányzati tulajdonban lévő lakás elidegenítésre történő kijelölése

Tisztelt Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság!

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület, 10828 hrsz-ú, természetben Zugligeti út 79/B. szám alatti kivett lakóház udvar megnevezésű 3530 m² alapterületű műemléki ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan), amelyben öt lakás található.

Az önkormányzati tulajdonú épülettel azonos telken található a 10828/0/A helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan, amely egy 235 m² alapterületű, irodaház megnevezésű felépítmény. A felépítmény tulajdonosát, az Amica Vendéglátó Kft.-t 1026 m² 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 jcle	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	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 szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	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

Az 1. em. 2. szám alatt található 62 m² alapterületű, egyszobás, komfortos komfortfokozatú lakás megjelölésű ingatlan bérlelője az 1995. január 11-én kelt bérleti szerződés szerint határozatlan időre Kerepeszky Zsolt. Az Önkormányzat nyilvántartása szerint tartozása nincs az Önkormányzat felé.

A bérlelő 2019. július 23. napján az Önkormányzathoz érkezett beadványában kérelmezte az épület és az általa bérelt lakás bérbeadó általi felújítását, illetve ennek elmaradása esetére azt kérte, hogy a lakást annak érdekében, hogy a felújítási munkálatokat maga végezze el, megvásárolhassa.

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

Az Ingatlan jelenleg nem társasház, a társasházzá alapítás folyamatban van, a bérlő által bérelt 62 m² alapterületű I. em. 2. szám alatti lakás az Alapító Okirat szerint a 10828/0/B/4 hrsz-ú, természetben I. em. 2. szám alatti 64 m² alapterületű (+ 18,87 m² terasz) lakásnak felel meg.

Az Önkormányzat részéről megbízott ingatlanforgalmi szakértő értébecslésében a lakás piaci forgalmi értékét 38,8 millió Ft összegben jelölte meg.

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 aránytalan vagyoni terhek viselését.

Indokolt lehet elidegenítésre kijelölni és értékesíteni többek között a leromlott műszaki állapotú lakásokat, amelyek bérbeadás útján egyébként nem hoznak megfelelő hasznot az Önkormányzat számára.

Tekintettel arra, hogy az Ingatlan műemlék, a vagyontárgyszter szerint korlátozottan forgalomképes vagyontárgynak minősül. 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 jogügylethez, 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 Magyarország 2019. évi központi költségvetéséről szóló 2018. évi L. törvény 5.§ (5) bekezdésének b) 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 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.

A Helyi rendelet 10. §-ának (1) bekezdésére figyelemmel, az elidegenítésre kijelölt, az állam tulajdonából az Önkormányzat tulajdonába került lakást a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 49. §-a szerinti elővásárlásra jogosult bérlő részére kell megvételre felajánlani, tekintettel arra, hogy az ingatlan az

1991. évi XXXIII. törvény 1 §-a alapján került a Magyar Állam tulajdonából az Önkormányzat tulajdonába.

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az előterjesztésben foglaltak alapján az 1. emelet 2. szám alatti lakás elidegenítésre történő kijelölésére vonatkozó alábbi határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.


Határozati javaslat:

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság egyetért azzal, hogy a polgármester a Budapest XII. kerület, 10828 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Zugligeti út 79/B 1. em. 2. szám alatti lakást (a társasházzá alapítást követően 10828/0/B/4 számú albetétet) elidegenítésre kijelölje és felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés megkötésére.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Budapest Hégyvidék, 2019. 11.08.

Láttam:


dr. Gottfried-Tusor Gabriella
jegyző


Pokorni Zoltán
polgármester

