



## Előterjesztés

### a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság ülésére

Tárgy: Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok elidegenítésre történő kijelölése

#### Tisztelt Bizottság!

Jelen előterjesztés a Budapest XII. kerület, **9743/8/A/2 hrsz-ú**, természetben a Budapest XII. kerület, **Diana u. 26. as. 1. ajtó** alatti, valamint a Budapest XII. kerület, **8440/2/A/3 hrsz-ú**, természetben a Budapest XII. kerület, **Bartha u. 5. as. 3. ajtó** alatti ingatlan elidegenítésre történő kijelölésére irányul.

I.

A Budapest XII. kerület, 9743/8 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Diana u. 26. szám alatti társasházban Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában 1 lakás van a közös tulajdonból hozzá tartozó 1237/10000 eszmei tulajdoni hányaddal.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában áll a Budapest XII. kerület, 9743/8/A/2 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Diana u. 26. as. 1. ajtó alatti, 56 m<sup>2</sup> alapterületű, kétszobás, lakás megjelölésű ingatlan, a közös tulajdonból hozzátartozó 1237/10000 tulajdoni hányaddal.

A lakás régóta üresen áll, teljes felújításra szorul: az egyik szobájában a parketta felpúposodott, az előszobában, konyhában és fürdőszobában található járólappal cserére szorul. A lakásban dohos szag érződik. A lakás két szoba, előszoba, konyha, fürdőszoba, kamra helyiségekből áll, a padlószintje körülbelül a földszint alatt másfél méterrel található. Az előtér aljzata linóleum, oldalfalai festettek. A szobák aljzata parketta, a konyha és a fürdőszoba kövezett. Az oldalfalak festettek, a vizes részeket csempézték. A lakás nyílászárói fából, az ablakok egyszerű üvegezéssel készültek, melyek felújításra szorulnak. A lakásba a víz, gáz, villany be van vezetve, a fűtés gázkonvektorral megoldott, de több helyen leszerelésre került, a melegvizet villanybojler biztosítja. Az ingatlanforgalmi szakértő az ingatlan értékét 23.400.000,- forintban határozta meg. A lakás megvásárlása iránti igényét korábban már jelezte Király Lajos, akinek édesanyja a szomszédos lakásban lakik. Arra tekintettel fordult vételi kérelemmel az Önkormányzathoz Király Lajos, hogy szülei 1970 óta laktak a társasházban, édesapja 2016-os halálát követően pedig édesanyja az ő ápolására szorul, valamint két gyermekéről is gondoskodik, miközben albérletben él.

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 indokolatlan kiadásokkal járhatnak.

Fentiekre tekintettel javaslom a leromlott műszaki állapotú, az Önkormányzat szempontjából kiadásokkal járó, másként nem hasznosítható lakás elidegenítésre történő kijelölését, valamint kérelmező részére történő elidegenítését.

## II.

A Budapest XII. kerület, 8440/2 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Bartha u. 5. szám alatti társasházban az Önkormányzat tulajdonában 1 lakás van a közös tulajdonból hozzá tartozó 1242/10000 eszmei tulajdoni hányaddal.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában áll a Budapest XII. kerület, 8440/2/A/3 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Bartha u. 5. as. 3. ajtó alatti, 77 m<sup>2</sup> alapterületű, kétszobás, lakás megjelölésű ingatlan, a közös tulajdonból hozzátartozó 1242/10000 tulajdoni hányaddal.

Az ingatlant 2012 óta bérlő Gallina Ilona vételi kérelmet nyújtott be a lakás megvásárlása iránt. Kérelmében előadta, hogy saját ingatlannal nem rendelkezik, a bérlemény bérlő és családja kizárólagos lakhelye. Megvásárlását követően szándékában áll az ingatlant felújítani.

A lakás tulajdoni lap szerint alagsori, valóságban földszinti fekvésű. A lakás 57 m<sup>2</sup> alapterületű részéhez csatlakozik még 20 m<sup>2</sup> alapterületű, a lakás bejárata előtti, a társasházi közös tulajdonrészről el nem határolt pincefolyosói és tároló rész, melyet jelenleg nem csak a fenti bérlő, hanem a társasház egyéb lakói is birtokolnak, használnak, bérlő a lakás illetően adottságainak ismeretében vállalja a lakás megvásárlását. A lakás közepes állapotban van, de néhol ázás, salétromosság, penészesedés jelei tapasztalhatóak, a plafon reped egy részen, a lakás műszakilag (villamosvezetékek, fűtés és melegvízrendszer) felújítandó. Az ingatlanforgalmi szakértő az ingatlan értékét 34.500.000,- forintban határozta meg. Bérlőt az ingatlan tekintetében elővásárlási jog illeti meg.

Tekintettel a lakás rossz műszaki állapotára, illetve arra, hogy a lakás az Önkormányzat tulajdonában lévő egyetlen társasházi albetét, valamint bérlő vételi szándékára, javasolt a lakás elidegenítésre kijelölése és a bérlő, Gallina Ilona részére történő elidegenítése.

### **Jogszabályi hivatkozások**

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.

Magyarország 2022. évi központi költségvetéséről szóló 2021. évi XC. törvény 5. § (3) bekezdésének b) pontjában meghatározott versenyeztetési értékhatár 25 millió forint.

A Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzat vagyona feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 4/1994. (III.2.) Bp. Hegyvidéki XII. ker. Önk. rendelete 12.§ (2) bekezdésére figyelemmel, a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság 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.

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. § (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 lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Ltv.) 49. § (1) bekezdés a) pontja alapján bérlőt más személyt megelőző elővásárlási jog illeti meg az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került önkormányzati, illetőleg az állami lakásra.

A Helyi rendelet 10. § (1) bekezdés alapján 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 kifejtett indokok és jogszabályi rendelkezések alapján az alábbi határozati javaslatokat fogadja el.

### **Határozati javaslatok:**

I.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság a Budapest XII. kerület, 9743/8/A/2 hrsz-ú, természetben a Budapest Főváros XII. kerület, Diana u. 26. as. 1. ajtó alatti, 56 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlant a közös tulajdonból hozzá tartozó 1237/10000 eszmei hányadrésszel elidegenítésre kijelöli és felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés megkötésére.

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

II.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság a Budapest XII. kerület, 8440/2/A/3 hrsz-ú, természetben a Budapest XII. kerület, Bartha u. 5. as. 3. ajtó alatti, 77 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlant a közös tulajdonból hozzá tartozó 1242/10000 eszmei hányadrésszel elidegenítésre kijelöli és felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés Gallina Ilonával történő megkötésére.

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

Budapest Hegyvidék, 2022. 01.21.



**dr. Gottfried-Tusor Gabriella**  
jegyző

Láttam:



Pokorni Zoltán  
polgármester

