



ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület ülésére

Tárgy: önkormányzati lakások bérleti jogának közös megegyezéssel történő megszüntetése

Tisztelt Képviselő-testület!

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület, 9628 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben **Budapest XII. kerület, 1125 Felhő u. 8. szám** alatti, 3645 m² alapterületű, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlan, 1/1 tulajdoni hányaddal.

Az ingatlanon három felépítmény található.

Az I. épületben fsz. 1. szám alatt egy lakás található 67 m² alapterülettel.

A II. épületben három lakás található.

A fsz. 1. szám alatti lakásra 1983. február 1. napjától Szabó Tiborné határozatlan időtartamra szóló bérleti szerződést kötött Önkormányzatunkkal. A lakás 44 m² alapterületű, egy szobás, komfortos komfortfokozatú.

A fsz. 2. szám alatti lakásra 1990. február 1. napjától Tamás Zsuzsanna határozatlan időtartamra szóló bérleti szerződést kötött Önkormányzatunkkal. A lakás 56 m² alapterületű, egy szobás, komfortos komfortfokozatú.

A fsz. 3. szám alatti lakás üres, a korábbi bérlő bérleti joga közös megegyezéssel 2015. májusában megszüntetésre került.

A III. épületben egy 24 m² alapterületű lakás található, jelenleg jogcím nélküli használó lakja, akivel szemben peres eljárás van folyamatban.

Az előterjesztés tárgyát képező lakások általánosságban elavultak, modernizálásra szorulnak, továbbá a lakásokat magukba foglaló házaknak mind a homlokzata, mind a teteje felújítandó állapotban van.

A lakott lakások esetében - tekintettel arra, hogy ezirányú szándékukat 1994 áprilisában benyújtották – a bérlők vételi joggal rendelkeznek, ami azt jelenti, hogy az Önkormányzat köteles lenne felajánlani részükre a lakások megvásárlásának lehetőségét. Ebben az esetben az értékesítés feltételeit a Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályiról szóló 17/1994. (VI. 7.) számú rendeletben foglalt – jelentős - kedvezmények figyelembevételével kellene meghatározni.

Az ingatlan hasznosításával kapcsolatban a Magyar Állammal, valamint a Fővárosi Önkormányzattal előzetes egyeztetéseket folytattunk, amelynek során felmerült egy cserekonstrukció lehetősége. Ezen ügylet eredményeként az Önkormányzat a Felhő utca 8. szám alatti ingatlan tulajdonjogáért cserébe egy hasonló alapterületű jelenleg a Fővárosi Önkormányzat és az FKF Zrt. tulajdonában álló telkekből kialakuló, a Felhő utca 4. szám alatt található ingatlan tulajdonjogát szerezhethé meg. Ezen ingatlan megszerzésének célja, hogy az Állam biztosíthatná a közeli Jókai Mór Német Nemzetiségi Általános Iskola nevelési feladatainak megvalósulását, tekintettel arra, hogy hosszú távon az iskola mindennapos testneveléssel kapcsolatos feladatainak biztosításához új tornaterem építése szükséges.

A 2015/16-os, szeptemberben induló tanévben kapcsolódik be az utolsó évfolyam is a nemzeti köznevelésről szóló 2011. évi XC. törvényben előírt mindennapos testnevelés kötelező programjába, tehát az iskola minden évfolyamában bevezetésre kerül a heti 5 testnevelés óra.

Fenti cserével kapcsolatban a végleges konstrukció kialakulását követően fogok előterjesztést benyújtani a Tisztelt Képviselő-testület részére.

Álláspontom szerint az ingatlan hasznosításával kapcsolatban a fenti cserekonstrukció nélkül is a kiürítés lehetősége a leginkább gazdaságos megoldás, tekintettel arra, hogy az épületek állapota és széttagoltsága miatt gazdaságilag érdemesebb az épületeket lebontani és a telket hasznosítani. Amennyiben a két vételi jogos bérlő részére értékesítésre kerülnének a lakások, úgy az Önkormányzat az ingatlan önkormányzati tulajdonban maradó részei tekintetében nem tudna akkora nyereséget realizálni, illetve a megmaradt ingatlanrészeket sem tudná megfelelően hasznosítani, mint az ingatlan üres telekként történő hasznosítása esetén.

A terület az I-XII/SZ1 építési övezetbe tartozik, mely övezet az általános jellegű intézmények elhelyezésére szolgál.

Az I-XII/Sz1 jelű építési övezet jellemző beépítési paramétereit:

Az építési övezet jele	A telek								Az épület	
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett			legkisebb megengedett			legkisebb	legnagyobb
	területe (m ²)		beépítési mértéke (%)	szinterületi mutatója (m ² /m ²)	terepszint alatti beépítettsé ge (%)	szélessége (m)	mélysége (m)	zöldfelület i mértéke (%)	megengedett építménymagassága (m)	
I-XII/Sz1	1000	-	15	0,35	20	-	-	60	4,5	7,5

Fentiekre tekintettel Önkormányzatunk megkereste a bérlőket bérleti joguk közös megegyezéssel történő megszüntetése érdekében. A bérlők egyértelműen jelezték, hogy szeretnék, ha számukra az Önkormányzat értékesítené az ingatlanokat, esetlegesen –ha számukra is megfelelő ajánlat születik – készek a pénzbeli térítés ellenében közös megegyezéssel is megszüntetni bérleti jogukat.

A II. ép. fsz. 1. szám alatti 44 m² alapterületű, komfortos, egy szobás ingatlan jelenlegi bérlője Szabó Tiborné, pénzbeli megváltásként 26.300.000,- Ft összeget kért megtéríteni.

A II. ép. fsz. 2. szám alatti 56 m² alapterületű, komfortos, egy szobás ingatlan jelenlegi bérlője Tamás Zsuzsanna, pénzbeli térítésként 32.500.000,- Ft összegért hajlandó bérleti jogát megszüntetni.

Fentiekre tekintettel az Önkormányzat által megbízott ingatlanforgalmi szakértő szakvéleményében úgy tett javaslatot a lakások megváltási árára, hogy az Önkormányzat a telekértéket figyelembe véve állapította meg a pénzbeli térítésként felajánlható összegeket:

A II. épület fsz 1. szám alatti lakás esetében a teljes telekből az albetétre eső érték: 30.300.000,- Ft
A II. épület fsz 2. szám alatti lakás esetében a teljes telekből az albetétre eső érték: 38.600.000,- Ft

Jogsabályi hivatkozás:

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 23/2007. (VI.18.) Bp. XII. ker. Hegyvidék Önkormányzatának rendelete (a továbbiakban: Ör.) 32.§ (3) bekezdése alapján, pénzbeli térítésként a szóban forgó lakás beköltözhető forgalmi értékének legfeljebb a fele fizethető ki.

Az Ör. 34. § (1) bekezdése alapján a pénzbeli térítés 75%-a a megállapodás aláírásakor, a fennmaradó része pedig a lakás visszaadásakor fizethető ki.

Az Ör. 34.§ (2) bekezdése szerint a polgármester javaslatára a Képviselő-testület az idézett rendelkezésektől egyedi döntéssel eltérhet.

Az előterjesztést véleményezésre megküldtem a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottságnak. A Bizottság véleményéről a testületi ülésen adok tájékoztatást.

A rendelkezésekre figyelemmel kérem a Képviselő-testületet az előterjesztés határozati javaslatainak elfogadására.

Határozati javaslatok:

1. A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a **Budapest XII. kerület, Felhő u. 8. II. ép. fsz. 1. szám alatti**, 44 m² alapterületű lakáson fennálló bérleti jogviszony közös megegyezéssel, pénzbeli térítés ellenében történő megszüntetése érdekében pénzbeli térítésként **26.300.000,- Ft összeg kerüljön megfizetésre.**

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

2. A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a **Budapest XII. kerület, Felhő u. 8. II. ép. fsz. 2. szám alatti**, 56 m² alapterületű lakáson fennálló bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetése érdekében pénzbeli térítésként **32.500.000,- Ft összeg kerüljön megfizetésre.**

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Budapest Hegyvidék, 2015. 12.10.



Láttam:

Gottfriedné dr. Tusor Gabriella
jegyző



Pokorni Zoltán
polgármester