



*A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság nyilvános ülésének anyaga
/2011. évi CLXXXIX. törvény 46.§ (1) bek., 60.§/*

ELŐTERJESZTÉS

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testülete

Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság ülésére

Tárgy: tetőtéri lakás tulajdonjogi helyzetének rendezése

Tisztelt Bizottság!

Önkormányzatunk tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület belterület, 7715/8/A/24 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben az 1126 Budapest, Németvölgyi út 8. tetőszint 2. szám alatti, 43m² alapterületű öröklakás (a továbbiakban: lakás), melynek bérlete tárgyában dr. Torma Zoltán és dr. Tormáné Farner Magdolna (a továbbiakban: Torma házaspár) az 1985. év során az Ingatlankezelő Vállalattal (IKV) bérleti szerződést kötöttek.

A Torma házaspár az 1987. év során a szükséges hatósági engedélyek beszerzését követően beépítette a lakással egy szinten lévő, szomszédos padlásteret (22,9 m² mosókonyha + 79,99 m² padlás; a továbbiakban: Padlástér), és függőfolyosó (2,7 m²; a továbbiakban: Függőfolyosó) részt, összesen 105,59 m², melyet természetben egyesítettek a lakással.

Sajnos a beépített Padlástér ingatlan-nyilvántartásbeli rendezésére, azaz a közös tulajdonban álló területekből való kivételére és a lakással való jogszerű egyesítésére a mai napig nem került sor.

A Torma házaspár Önkormányzatunknak címzett kezdeményezésére is figyelemmel a beépített Padlástér ingatlan-nyilvántartásbeli rendezésére, azaz a közös tulajdonban álló területekből való kivételére, a lakással való jogszerű egyesítésére, illetve az ezzel összefüggő tulajdoni viszonyok rendezésére Önkormányzatunk az alábbi intézkedéseket kívánja foganatosítani.

Tulajdon-rendezési megállapodásban Önkormányzatunk és Németvölgyi út 8. szám alatti Társasház tulajdonostársai, valamint a Torma házaspár (a továbbiakban: Felek) a megállapodás aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják az összesen 105,59 m² társasházi osztatlan közös tulajdonból való kivételéhez, valamint a 7715/8/A/24 hrsz-on nyilvántartott, természetben az 1126 Budapest, Németvölgyi út 8. tető 2. sz. alatti, 43,15 m² területű lakáshoz való csatolásának ingatlan nyilvántartásban történő átvezetéséhez.

Tulajdonostársak ajándékozás jogcímén 1/1 tulajdoni hányadban az Önkormányzatra ruházzák át a társasházi osztatlan közös tulajdonból a tulajdon rendezési szerződés alapján kivett, összesen 105,59 m² nagyságú terület tulajdoni hányaduk alapján megillető részét.

Sor kerül a társasház alapító okiratának módosítására is, melyben az ajándékozás ténye is rögzítésre kerül. Az alapító okirat módosítását követően Önkormányzatunk értékesíteni kívánja a 7715/8/A/24 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Németvölgyi út 8. tetőszint 2. szám alatti, összesen 148,74 m² alapterületű lakást a Torma házaspár részére.



Az ingatlanforgalmi értékbecslés a tetőtér beépítéssel nem bővített, 43,15 m² alapterületű lakás ingatlan piaci forgalmi értékét 13.700.000.- Ft összegben jelölte meg.

Tekintettel azonban a Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/1994. (VI. 7.) számú önkormányzati rendelet a Bérlőket megillető 4. § (1) bekezdésén alapuló vételi jogra, és a 20. § (1) bekezdés b) pontjában foglaltakra, a Torma házaspár által megvásárolni kívánt ingatlan vételára 4.110.000,- Ft összegben került meghatározásra. Önkormányzatunk ezzel egyidejűleg átruházná a Torma házaspárra a 105,59 m² alapterületű bővítmény tulajdonjogát, beruházásaikra tekintettel üres beépíthető padlástér értéken. Az elkészült ingatlanforgalmi értékbecslés alapján 80.000,-Ft/m² árat, azaz összesen 8.447.200,-Ft forgalmi értéket javaslok megállapítani.

A Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzat vagyona feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 4/1994. (III.2.) rendelete (a továbbiakban: Önk. r.) 12. § (2) bekezdés a) pontja 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.

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az előterjesztésben kifejtett indokok és jogszabályi rendelkezések alapján az alábbi határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslatok:

- 1) A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság egyetért azzal, hogy a 7715/8/A/24 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben Németvölgyi út 8. tetőszint 2. szám alatti lakáshoz csatolt, az ingatlan nyilvántartás hatályos adatai alapján jelenleg a társasházi osztatlan közös tulajdon részét képező 105,59 m² alapterületű területet a tulajdonrendezési megállapodás alapján, Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat ajándékozás címén megszerezze és felhatalmazza a polgármestert a megállapodás aláírására.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

- 2) A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság egyetért azzal, hogy Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat a 7715/8/A/24 hrsz-ú lakás ingatlant, a társasházi közös tulajdonból hozzácsatolt és ajándékozás jogcímén megszerzett 105,59 m² területtel együtt elidegenítésre kijelölje és azt dr. Torma Zoltán és dr. Tormáné Farner Magdolna részére átruházza. A Bizottság felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés aláírására, azzal a kikötéssel, hogy a Bérlő a szerződés megkötésének napjáig fennálló tatozását, a szerződés megkötése előtt rendezzi.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Budapest Hegyvidék, 2015. 02. 22.

Pokorni Zoltán
polgármester

Láttam:

Gottfriedné dr. Tusor Gabriella
jegyző