

## ELŐTERJESZTÉS

### a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság ülésére

Tárgy: Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok elidegenítésre történő kijelölése

#### Tisztelt Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság!

Jelen előterjesztés a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képező, Budapest XII. kerület, 9324/0/B/2 hrsz. alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Művész út 4. fszt. 2. szám alatt lévő lakás és a Budapest XII. kerület, 10107/0/A/5 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Alma u. 5. 2. emelet 1. szám alatti lakás megjelölésű ingatlan elidegenítésre történő kijelölésére irányul.

A Képviselő-testület „Energia Veszélyhelyzeti Fejlesztési Alap” megnevezéssel új címet nyitott a költségvetési rendeletben, amelyekbe a tervezetthez képest képződő többletbevételeket helyezi. Bevételi forrása az eredeti előirányzatként tervezetthez képest képződő ingatlan értékesítési bevétel lehet. Erre tekintettel is az alábbi ingatlanok elidegenítésére teszek javaslatot:

I.

A Budapest XII. kerület belterület, 9324 helyrajzi szám alatt lévő, természetben 1121 Budapest, Művész út 4. szám alatt található társasháznak két épülete van. Az „A” épület 2501 m<sup>2</sup> alapterületű telekhányadon helyezkedik el, ebben a házban 7 albetét található. A „B” épület 421 m<sup>2</sup> alapterületű telekhányadon helyezkedik el és 2 albetét található benne.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület, 9324/0/B/2 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Budapest XII. kerület, Művész út 4. fszt. 2. alatti 34 m<sup>2</sup> alapterületű, egy szobás, komfortos, lakás megnevezésű ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 51/1000 tulajdoni hányaddal. Az ingatlan az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 1. §-a alapján került állami tulajdonból önkormányzati tulajdonba. A társasházban ez az egyetlen önkormányzati tulajdonban lévő albetét.

A lakás bérlője 2002-től kezdődően Fröhvirt Szabolcs József, aki határozatlan idejű lakásbérleti szerződéssel rendelkezik. A Bérlő kérelmet nyújtott be a lakás megvásárlására. Az önkormányzati lakás külső állaga folyamatosan romlik. A lakást kívülről szigetelni és felújítani, valamint a megnövekedett energiaárak és leromlott állapotuk miatt a nyílászárókat cserélni szükséges. A lakás felújítása jelentős ráfordítással lehetséges.

A lakás felújítandó műszaki állapota, a felújítási költség és a bérbeadásból várható bevétel miatt gazdaságilag is a lakás értékesítése javasolt.

Az Önkormányzat részéről megbízott ingatlanforgalmi szakértő értébecslésében 27.800.000,- Ft összegben jelölte meg az ingatlan forgalmi értékét.

Tekintettel arra, hogy a társasházban az Önkormányzat tulajdoni hányada alacsony, méltányolva bérlő kérését, a lakás Fröhvirt Szabolcs József bérlő részére történő elidegenítésére teszek javaslatot.

Az ingatlant az Önkormányzat vagyonkatasztere forgalomképes vagyonként tartja nyilván.

II.

A Budapest XII. kerület, 10107 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Alma u. 5. szám alatti társasházban az Önkormányzat tulajdonában 1 lakás van a közös tulajdonból hozzá tartozó 72/1000 eszmei tulajdoni hányaddal.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában áll a Budapest XII. kerület, 10107/0/A/5 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Alma u. 5. 2. emelet 1. ajtó alatti, 31 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 szobás lakás megjelölésű ingatlan, a közös tulajdonból hozzátartozó 72/1000 tulajdoni hányaddal.

A lakás műszaki állapota igen leromlott, teljes felújítást igényel, melynek megtérülése bérbeadás mellett nem reális. A társasházban az Önkormányzat tulajdonát csak ez az egy albetét képezi, a társasházi épület közepes állapotú.

A lakás előszoba, konyha, fürdő, lakószoba kialakítású. A szobák oldalfalai festettek, padlója parkettázott, a fürdő és a konyha oldalfala csempézett, aljzata kövezett. A lakásba a villany, víz, gáz be van vezetve egyedi mérőórákkal. Tekintettel arra, hogy a lakás a tetőtérben helyezkedik el, a lakószobát már ferde síkok határolják.

Az ingatlanforgalmi szakértő az ingatlan értékét **23.700.000,- forintban** határozta meg. A lakás megvásárlása iránti igényüket jelezték a szomszédos 1. emeleti lakás tulajdonosai, akik a saját lakásukat bővítenék a felettük lévő önkormányzati lakással. Amennyiben a szomszédos lakás tulajdonosai részéről nem kerül megkötésre az adásvételi szerződés, javaslom a lakás nyilvános versenyeztetési eljárás útján történő értékesítését.

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.

### **Jogszabályi hivatkozások:**

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.) 8. (3) bekezdése szerint 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 nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 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.

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

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

Az Ör. 10. § (1) bekezdése 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.

Az Ör. 14. § (1) bekezdés alapján az elidegenítésre kijelölt lakás helyi forgalmi értékét ingatlanforgalmiértékbecsléssel kell meghatározni. Az Ltv. 49.§-a szerinti elővásárlásra jogosult részére történő elidegenítés esetében a forgalmi értéket ezen túlmenően az Ltv. 52.§-ában rögzített további szempontok figyelembevételével kell meghatározni.

Az Ltv. 52. § (2) bekezdése alapján a vételár megállapításakor a forgalmi értékből le kell vonni a bérlőnek a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházásainak értékét.

Az Ör. 14. § (4) bekezdése értelmében az Ltv. alapján bérbeadót terhelő munkálatok vonatkozásában a bérlő a 2009. január 1. napját követően megkezdett, az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 34/2017. (IX.27.) Budapest XII. kerület Hegyvidék Önkormányzata rendeletének 26. §-a alapján elvégzett munkálatok költségeinek, illetve a 2009. január 1. napját megelőzően megkezdett és már elvégzett munkálatok igazolt költségeinek beszámítását kérheti a bérbeadótól.

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 úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület 9324/0/B/2 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Művész út 4. fszt. 2. szám alatt nyilvántartott, 34 m<sup>2</sup> alapterületű lakás megnevezésű ingatlant a közös tulajdonból hozzá tartozó 51/1000 eszmei hányadrésszel elidegenítésre kijelöli, egyúttal felhatalmazza a polgármestert Frűhvirt Szabolcs József bérlővel az adásvételi szerződés megkötésére.

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

2. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 10107/0/A/5 hrsz-ú, természetben a Budapest Főváros XII. kerület, Alma u. 5. 2. emelet 1. ajtó alatti, 31 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlant a közös tulajdonból hozzá tartozó 72/1000 eszmei hányadrésszel elidegenítésre kijelöli.

A Bizottság felhatalmazza a jegyzőt az értékesítéssel kapcsolatos eljárás lefolytatására, a polgármestert az adásvételi szerződés megkötésére.

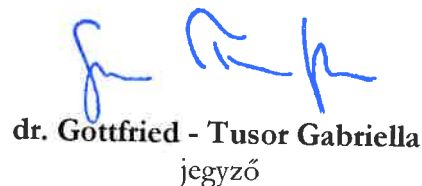
*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

Budapest Hegyvidék, 2022. 12. 08.

Láttam:



**Pokorni Zoltán**  
polgármester



**dr. Gottfried - Tusor Gabriella**  
jegyző

