

## ELŐTERJESZTÉS

### a Képviselő-testület ülésére

Tárgy: Önkormányzati tulajdonú ingatlanok elidegenítésre történő kijelölése

#### Tisztelt Képviselő-testület!

A 2025. évre vonatkozó költségvetés ingatlanértékesítésből származó bevételi előiránnyal is számol, aminek teljesítéséhez sikeres adásvételekre van szükség, így jelen előterjesztés célja ingatlanok elidegenítésre történő kijelölése.

A Képviselő-testület 2025. májusi ülésén kilenc lakáselidegenítésre történő kijelöléséről döntött. Annak ellenére, hogy a Képviselő-testület által elfogadott licites eljárásrend szerint több alkalommal is megkíséreltük az értékesítést, eddig mindösszesen egy lakást értékesítésére került sor.

A költségvetési előirányzat teljesítése érdekében további ingatlanok kijelölése szükséges. Az ingatlanok kiválasztásánál továbbra is figyelembe vettük azt, hogy azok bérbeadás útján nehezen hasznosíthatók, rossz műszaki állapotúak, jelentős ráfordítást igényelnek. Ezen ingatlanok a közös költség és a felújítási költség fizetési kötelezettség miatt kizárólag indokolatlan kiadással járnak.

Fentiekre tekintettel szükségesnek tartjuk elidegenítésre kijelölni ezeket a leromlott műszaki állapotú ingatlanokat.

A jelen előterjesztésben szereplő ingatlanokra két, egymástól független értékbecslés készült, ezek alapján a magasabb összeggel teszünk javaslatot az I–XI. pontban felsorolt ingatlanok nyilvános licit útján, a XII–XIII. pontban szereplő ingatlanok egyedi döntéssel, kérelmező részére történő elidegenítésére. Az értékbecsléseket mellékelten csatoltuk az előterjesztéshez.

#### I.

A Budapest XII. kerület, Greguss utca 8. szám alatti társasházban 2 lakás, 2 nem lakás céljára szolgáló helyiség és 16 tervezett lakás áll az Önkormányzat tulajdonában a közös tulajdonból hozzájuk tartozó 4114/10.000 tulajdoni hányaddal.

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület, 7040/0/A/9 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, **Greguss utca 8. földszint 7.** szám alatti, 31 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 szobás, öröklakás megnevezésű ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 142/10.000 eszmei hányaddal.

A lakás felújítandó állapotban lévő társasházban található, a közművezetékek, a függőfolyosó, a lépcsőház, a tető felújítása szükséges. A lakásban a burkolatok, a nyílászárók cseréje szükséges, a vakolat hiányos, repedezett, vizes. Az elektromos hálózat, a víz- és csatornarendszer régi, elavult. A fűtést kéménybe kötött konvektor biztosította, ennek állapota szintén régi, elavult. A gáztűzhely elavult, hibás, cseréje szükséges.

Az ingatlan értékét a magasabb összeget megállapító ingatlanforgalmi értékbecslő 36.900.000,- Ft összegben jelölte meg. A társasház alapító okirata alapján a tulajdonostársakat elővásárlási jog nem illeti meg.

## II.

A Budapest XII. kerület, Greguss utca 9. szám alatti társasházban 4 lakás és 1 nem lakás céljára szolgáló helyiség áll az Önkormányzat tulajdonában a közös tulajdonból hozzájuk tartozó 2024/10.000 tulajdoni hányaddal.

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület, 7044/0/A/19 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, **Greguss utca 9. II. emelet 6.** szám alatti, 34 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 szobás, öröklakás megnevezésű ingatlan, a közös tulajdonból hozzá tartozó 257/10.000 eszmei hányaddal.

A lakás felújítandó társasházban található, a közművezetékek, a tető, a lépcsőház és a függőfolyosó is felújítást igényel. A lakásban a burkolatok, nyílászárók cseréje javasolt, a vakolat több helyen hiányos, repedezett. Az elektromos hálózat, víz- és csatornarendszer, fűtési rendszer, gázbojler és gáztűzhely régi, elavult.

Az ingatlan értékét a magasabb összeget megállapító ingatlanforgalmi értékbecslő 41.300.000,- Ft összegben jelölte meg. A társasház alapító okirata alapján a tulajdonostársakat elővásárlási jog nem illeti meg.

## III.

A Budapest XII. kerület, Greguss utca 10. szám alatti társasházban 4 lakás és 2 nem lakás céljára szolgáló helyiség áll az Önkormányzat tulajdonában a közös tulajdonból hozzájuk tartozó 2054/10.000 tulajdoni hányaddal.

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület, 7041/0/A/13 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, **Greguss utca 10. I. emelet 3.** szám alatti, 56 m<sup>2</sup> alapterületű, 2 + 1 fél szobás, öröklakás megnevezésű ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 334/10.000 eszmei hányaddal.

A társasház közepes állapotú, a gázvezeték felújított, a homlokzat, tető jó állapotú, azonban a víz- és csatornahálózat és az elektromos hálózat felújítandó műszaki állapotban van.

A lakás komplett felújítása szükséges, a burkolatok, a nyílászárók teljes cseréire szorúlnak, az elektromos hálózat, a víz- és csatornarendszer régi, elavult, a fűtést parapetes konvektor biztosította, a fűtési rendszer teljes felújítása szükséges. A használati melegvizet átfolyós gáz melegítő szolgáltatja, ez a gáztűzhellyel együtt szintén régi, elavult.

A lakás értékét a magasabb összeget megállapító ingatlanforgalmi értékbecslő 64.500.000,- Ft összegben jelölte meg. A társasház alapító okirata alapján a tulajdonostársakat elővásárlási jog nem illeti meg.

## IV.

A Budapest XII. kerület, Győri út 1. szám alatti társasházban 4 lakás és 1 nem lakás céljára szolgáló helyiség áll az Önkormányzat tulajdonában a közös tulajdonból hozzájuk tartozó 1030/10.000 tulajdoni hányaddal.

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület, 7649/0/A/41 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, **Győri út 1. III. emelet 23.** szám alatti, 95 m<sup>2</sup> alapterületű, 3 + 1 fél szobás, öröklakás megnevezésű ingatlan, a közös tulajdonból hozzá tartozó 317/10.000 tulajdoni hányaddal.

A lakás felújítandó műszaki állapotú társasházban fekszik, lift nincs. A lakás jelenleg használatra alkalmatlan, teljeskörű felújítása szükséges, több helyiség is alá van dúcolva a vakolat és a deszkázat

hibája miatt. A burkolatok teljes cseréje javasolt, a külső és belső ajtók, ablakok működési és felületi hibásak. Az elektromos hálózat, elektromos bojler, gáztűzhely régi, elavult, a víz- és csatornarendszer és a fűtést biztosító kéményes konvektor hibás, hiányos.

Az ingatlan értékét a magasabb összeget megállapító ingatlanforgalmi értékbecslő 87.500.000,- Ft összegben jelölte meg. A társasház alapító okirata alapján a tulajdonostársakat elővásárlási jog nem illeti meg.

#### V.

A Budapest XII. kerület, Hajnóczy József utca 20. szám alatti társasházban 3 lakás és 3 nem lakás céljára szolgáló helyiség áll az Önkormányzat tulajdonában a közös tulajdonból hozzájuk tartozó 172/1.000 tulajdoni hányaddal.

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület, 6921/0/A/11 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, **Hajnóczy József utca 20. I. emelet 8.** szám alatti, 40 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 + fél szobás, öröklakás megnevezésű ingatlan, a közös tulajdonból hozzá tartozó 28/1.000 tulajdoni hányaddal.

A társasház jó állapotú, azonban alulról vizesedik. A lakás teljes felújítása és a fürdőszoba kialakítása szükséges. A burkolatok teljes cseréje szorulnak, a mennyezet, a vakolat repedezett, hiányos, teljes festés szükséges. A nyílászárók (külső ajtó, ablakok) cseréje javasolt. Az elektromos hálózat régi, elavult, a vízvezeték hibás, hiányos, a szerelvények elavultak. A fűtési rendszer egyedi, parapetes konvektor, a gáztűzhely szintén régi, elavult állapotú.

A lakás értékét a magasabb összeget megállapító ingatlanforgalmi értékbecslő 43.800.000,- Ft összegben jelölte meg. A társasház alapító okirata alapján a tulajdonostársakat elővásárlási jog nem illeti meg.

#### VI.

A Budapest XII. kerület, Hertelendy utca 3. szám alatti társasházban 8 lakás és 2 nem lakás céljára szolgáló helyiség áll az Önkormányzat tulajdonában a közös tulajdonból hozzájuk tartozó 4094/10.000 tulajdoni hányaddal.

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület, 7695/2/A/20 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, **Hertelendy utca 3. 3. emelet 20.** szám alatti, 72 m<sup>2</sup> alapterületű, kétszobás, öröklakás megnevezésű ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 557/10.000 tulajdoni hányaddal.

A társasház épülete közepes állapotú, az utcafronti vakolat a földszinten hiányos. A társasházi elektromos hálózat felújítva, a belső udvari magastető héjalása részben cserélve van. A lakás jelen állapotában lakhatatlan, teljes felújításra szorul, a falak vizesednek, dohosak, a vakolat hiányos, vizes. A nyílászárókat cserélni kell, a fűtést parapetes konvektor és cserépkályha biztosította, teljes felújítás szükséges. Az elektromos bojler régi, elavult.

Az ingatlan értékét a magasabb összeget megállapító ingatlanforgalmi értékbecslő 75.300.000,- Ft összegben jelölte meg. A társasház alapító okirata alapján a tulajdonostársakat elővásárlási jog nem illeti meg.

#### VII.

A Budapest XII. kerület, Kléh István utca 8/B. szám alatti társasházban 2 lakás áll az Önkormányzat tulajdonában a közös tulajdonból hozzájuk tartozó 146/1.000 tulajdoni hányaddal.

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület, 7791/1/A/4 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XII kerület, **Kléh István utca 8/B. földszint 2.** szám alatti, 25 m<sup>2</sup> alapterületű, egy szobás, öröklakás megnevezésű ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 43/1.000 tulajdoni hányaddal.

A lakás felújítást igénylő társasházban található, fekvését tekintve magasföldszinti. A lakás maga is felújítandó műszaki állapotban van. A burkolatok teljes cseréje javasolt. A nyílászárók felületi, működési hibásak, az elektromos hálózat, a fűtést biztosító parapetes konvektor, az átfolyós vízmelegítő és a gáztűzhely elavult, régi.

A lakás értékét a magasabb összeget megállapító ingatlanforgalmi értékbecslő 32.900.000,- Ft összegben jelölte meg. A társasház alapító okirata alapján a tulajdonostársakat elővásárlási jog nem illeti meg.

#### VIII.

A Budapest XII. kerület, Hajnóczy József utca 2. szám alatti társasházban 7 lakás és 2 nem lakás céljára szolgáló helyiség áll az Önkormányzat tulajdonában a közös tulajdonból hozzájuk tartozó 18.412/100.000 tulajdoni hányaddal.

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület, 6930/0/A/13 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XII kerület, **Hajnóczy József utca 2. I. emelet 5.** szám alatti, 36 m<sup>2</sup> alapterületű, egy és fél szobás, öröklakás megnevezésű ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 880/100.000 tulajdoni hányaddal.

A társasház épülete felújítandó állapotú. A lakás elhanyagolt, teljes felújítást igényel. A burkolatok teljes cseréire szorulnak, a mennyezet, a vakolat repedezett, hiányos, teljes festés szükséges. A nyílászárók (külső ajtó, ablakok) cseréje javasolt. A fűtési rendszer egyedi, parapetes konvektor és cserépkályha, az elektromos bojler, a gáztűzhely szintén régi, elavult állapotú.

Az ingatlan értékét a magasabb összeget megállapító ingatlanforgalmi értékbecslő 42.600.000,- Ft összegben jelölte meg. A társasház alapító okirata alapján a tulajdonostársakat elővásárlási jog illeti meg.

#### IX.

A Budapest XII. kerület, Pipiske utca 7. szám alatti társasházban egy lakás, a Budapest XII. kerület, 9269/24/A/5 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, **Pipiske utca 7. földszint 5.** szám alatti, 41 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 + fél szobás, lakás megnevezésű ingatlan áll az Önkormányzat tulajdonában, a közös tulajdonból hozzá tartozó 125/1.000 tulajdoni hányaddal.

A lakás jó műszaki állapotú társasházban található. Az albetét a társasházi épület nehezen megközelíthető hátsó részén fekszik. A lakás jelenleg használatra alkalmatlan.

A burkolatok kismértékű felújítást igényelnek, a külső és belső ajtók, ablakok működési és felületi hibásak. Az elektromos hálózat, szerelvények régiek, elavultak, a fűtési rendszer hibás, hiányos.

Az ingatlan értékét a magasabb összeget megállapító ingatlanforgalmi értékbecslő 54.700.000,- Ft összegben jelölte meg. A társasház alapító okirata alapján a tulajdonostársakat elővásárlási jog nem illeti meg.

#### X.

A Budapest XII. kerület, Alkotás utca 29. szám alatti társasházban 1 lakás és 1 nem lakás céljára szolgáló helyiség áll az Önkormányzat tulajdonában a közös tulajdonból hozzájuk tartozó 1.923/10.000 tulajdoni hányaddal.

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület, 7726/1/A/2 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XII kerület, **Alkotás utca 29. földszint** alatti, 304 m<sup>2</sup> alapterületű, étterem megnevezésű ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 1730/10.000 tulajdoni hányaddal.

A társasház épülete összességében felújítandó állapotú. A helyiséget önálló bejáraton keresztül, az utca felől lehet megközelíteni, állapota felújítandó. Kétszintes, pince és földszint részből áll, alulról vizesedik. A helyiséget a korábbi bérlő a szomszédos, Márvány utcai épületben működő, mára már megszűnt étteremmel (egykori Mongol Étterem) összenyitva használta. A helyiség a vendéglátóipari egység működtetéséhez megfelelően került kialakításra (konyha, iroda, öltözők, raktár stb.). Az összenyitások lefalazásra kerültek, a részben vagy egészben összekötött elektromos és gépészeti vezetékek leválasztása azonban nem történt meg. A helyiség alulról vizesedik. A helyiség évek óta kihasználatlan, korlátozottan hasznosítható.

Az ingatlan értékét a magasabb összeget megállapító ingatlanforgalmi értékbecslő 180.000.000,- Ft összegben jelölte meg. A társasház alapító okirata alapján a tulajdonostársakat elővásárlási jog nem illeti meg.

#### XI.

A Budapest XII. kerület, Karthauzi u. 2. szám alatti társasházban összesen 4 lakás és 3 nem lakás célú helyiség áll az Önkormányzat tulajdonában, 785/1.000 tulajdoni hányaddal.

Az Önkormányzat tulajdonát képezi

- a 9225/2/A/1 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Karthauzi u. 2. földszint 1. szám alatti, 23 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 szobás, lakás megnevezésű ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 56/1000 tulajdoni hányaddal;
- a 9225/2/A/2 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Karthauzi u. 2. földszint 2. szám alatti, 69 m<sup>2</sup> alapterületű, 2 szobás, lakás megnevezésű ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 166/1000 tulajdoni hányaddal;
- a 9225/2/A/3 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Karthauzi u. 2. tulajdoni lap szerint földszint 2. szám alatti, 69 m<sup>2</sup> alapterületű, 2 szobás, az alapító okirat szerint földszint 3. szám alatti, 88 m<sup>2</sup> alapterületű, 2 + fél szobás, lakás megnevezésű ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 214/1000 tulajdoni hányaddal;
- a 9225/2/A/4 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Karthauzi u. 2. I. emelet 1. szám alatti, 92 m<sup>2</sup> alapterületű, 3 szobás, lakás megnevezésű ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 223/1000 tulajdoni hányaddal;
- a 9225/2/B/1 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Karthauzi u. 2. ajtó 1. szám alatti, 14 m<sup>2</sup> alapterületű, garázs megnevezésű ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 34/1000 tulajdoni hányaddal;
- a 9225/2/C/1 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Karthauzi u. 2. ajtó 2. szám alatti, 18 m<sup>2</sup> alapterületű, garázs megnevezésű ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 43/1000 tulajdoni hányaddal;
- a 9225/2/D/1 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Karthauzi u. 2. ajtó 3. szám alatti, 21 m<sup>2</sup> alapterületű, garázs megnevezésű ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 49/1000 tulajdoni hányaddal.

Az épület helyi egyedi védelem alatt áll. A telek területe 4269 m<sup>2</sup> nagyságú. Az épület utcafronti részén található az egyetlen magántulajdonú albetét a társasházban, mely 1894 óta folyamatosan gyógyszertárként üzemel.

A társasház utcai homlokzata felújított állapotban van, azonban az épület hátsó része, ahol a lakások elhelyezkednek, teljes felújításra szorul, a vakolat több helyen hiányos. A garázsok egymás mellett, a társasház épületétől elkülönülten, önálló felépítményként a társasház kertjében állnak.

Az ingatlan 523 m<sup>2</sup> nagyságú területét átjárási szolgalmi jog terheli a Budapest XII. ker. 9228/2 helyrajzi számú ingatlan mindenkori tulajdonosát illetően, továbbá az ELMŰ Zrt javára vezetékgig, ill. a Budapesti Közlekedési Vállalat javára vízelvezetési szolgalmi jog szerepel az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetve.

A **földszint 1.** szám alatti lakásban fürdőszoba, wc nincs kialakítva, konyha nincs kiépítve, fűtésrendszer nincs, melegvíz vételre alkalmas rendszer nincs. A lakás az aljzat és a mennyezet felől egyaránt ázik, a vakolat nagyobb kiterjedésben több helyen leomlott.

A **földszint 2.** szám alatti lakásban konyha nincs kiépítve, fűtésrendszer nincs. A lakásban több helyen aljat felőli vizesedés nyomati láthatók.

A **földszint 3. szám** alatti lakásban konyha nincs kiépítve, fűtésre a lakószobákban gázkonvektor szolgál, melegvíz vételére alkalmas készülék nincs. A lakószobák parketta burkolata használhatatlan mintegy 1 méteres magassági felpúposodott, feltehetőleg egy nagyobb beázás miatt. A lakásban ezenkívül több helyen látható aljzat és mennyezet felőli vizesedés. A nyílászárók cserékre szorulnak.

Az **I. emelet 1.** szám alatti lakásban konyha nincs kiépítve, az egyik szobában található egy gázkonvektor, a másikban egy használaton kívüli cserépkályha, így a lakás fűtése nem megoldott. Az egyik szoba le van zárva, itt a fűtésszerkezetet aládúcolták, a veszélyes állapotot megszüntették.

**Mindhárom garázs** téglá szerkezetű, lapostető, hullámpala fedéssel, manuálisan nyitható garázskapuval. Szilárd burkolatú behajtó nincs kiépítve. A 3. számú garázs elektromos közművel rendelkezik, a másik kettőben semmilyen közműszolgáltatás nincs. A garázsok felújítandó műszaki és esztétikai állapotúak.

Mindegyik lakásról elmondható, hogy rendkívül leromlott, elhanyagolt állapotú, lakhatásra egyik sem alkalmas, jelen állapotukban reálisan csak együttesen értékesíthetők.

Műszaki, gazdasági szempontok alapján a hét albetét együttes értékesítése javasolt, mivel a garázsok külön értékesítése nehézkes, gazdaságtalan lehet, és az értékesítésig folyamatosan kiadások merülnek fel.

Az Önkormányzat részéről megbízott ingatlanforgalmi szakértő értébecslésében

- a 9225/2/A/1 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Karthauzi u. 2. földszint 1. szám alatti lakás piaci forgalmi értékét 21,2 millió Ft összegben,
- a 9225/2/A/2 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Karthauzi u. 2. földszint 2. szám alatti lakás piaci forgalmi értékét 54,6 millió Ft összegben,
- a 9225/2/A/3 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Karthauzi u. 2. szám földszint 3. szám alatti lakás piaci forgalmi értékét 61,8 millió Ft összegben
- a 9225/2/A/4 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Karthauzi u. 2. I. emelet 1. szám alatti lakás piaci forgalmi értékét 63,6 millió Ft összegben,
- a 9225/2/B/1 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Karthauzi u. 2. ajtó 1. szám alatti garázs piaci forgalmi értékét 9,3 millió Ft összegben,
- a 9225/2/C/1 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Karthauzi u. 2. ajtó 2. szám alatti garázs piaci forgalmi értékét 11,6 millió Ft összegben,
- a 9225/2/D/1 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Karthauzi u. 2. ajtó 3. szám alatti garázs piaci forgalmi értékét 13 millió Ft összegben jelölte meg.

A fentiek alapján az ingatlanok együttes, nyílt licit útján történő elidegenítésére teszek javaslatot.

A jelen előterjesztésben a I–XI. sorszám alatt szereplő ingatlanok értékesítésére irányuló nyilvános licites eljárás lebonyolítására a 2025. májusi képviselő-testületi ülésen jóváhagyott eljárásrend szerint kerül sor.

## XII.

A Budapest XII. kerület, 8328/5 helyrajzi számon felvett, természetben **Budapest XII. kerület, Orbánhegyi út 27.** szám alatti 7 albetétes társasházban az Önkormányzat tulajdonát összesen 2 nem lakás céljára szolgáló helyiség képezi, a közös tulajdonból hozzájuk tartozó 78/1.000 eszmei tulajdoni hányaddal.

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület, 8328/5/A/2 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XII kerület, **Orbánhegyi út 27. földszint** alatti, 13 m<sup>2</sup> alapterületű, garázs megnevezésű ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 28/1.000 tulajdoni hányaddal. A garázs üres.

A garázs nem különálló épületben, hanem a társasház földszintjén található, az utca felől fém szerkezetű kapun közelíthető meg. A garázskapu kétszárnyas, rossz állapotú fa szerkezet. A garázsba elektromos áram került bevezetésre. A garázból nyílik egy társasházi tulajdonú tárolóhelyiség, valamint a szintén társasházi tulajdonban lévő lépcső alatti tároló a garázzsal egy légtérben található.

Két tulajdonostárs is kérelmet nyújtott be a garázs vételére, az értékbecslés alapján megállapított vételárat végül csak egyikük, Csorba Marianna fogadta el. Az ő lakásához tartozó tároló csak a garázson keresztül közelíthető meg.

Tekintettel arra, hogy a garázs műszaki állapota korszerűsítésre szorul, továbbá arra, hogy a társasház több, nagyobb kiadással járó felújítást tervez (tető, homlokzat, alapozás, homlokzati lépcső és burkolat), ezért az Önkormányzat bevételeinek növelés érdekében is célszerűbb az ingatlan értékesítése.

Az Önkormányzat részéről megbízott ingatlanforgalmi szakértő értékbecslésében 10.500.000,- Ft összegben jelölte meg az ingatlan értékét.

Fentiekre figyelemmel javaslatot teszek az ingatlan elidegenítésre történő kijelölésére és Csorba Marianna részére történő értékesítésére az ingatlanforgalmi értékbecslésben meghatározott 10.500.000,- Ft vételáron.

## XIII.

A Budapest XII. kerület, Hajnóczy József utca 10. szám alatti 21 albetétes társasházban az Önkormányzat tulajdonát összesen 3 lakás képezi, a közös tulajdonból hozzájuk tartozó 913/10.000 eszmei tulajdoni hányaddal.

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület, 6926/0/A/7 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XII kerület, **Hajnóczy József út 10. I. emelet 7. szám** alatti, 12 m<sup>2</sup> alapterületű, öröklakás megnevezésű ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 133/10.000 tulajdoni hányaddal. A lakás üres.

A lakás az épület lépcsőházából nyílik. A lakásban konyha, fürdőszoba nincs kialakítva, egy kisebb vizes helyiség található. Fűtésrendszer nincs kiépítve, gáz közmű nincs bevezetve a lakásba. A lakás felújítandó műszaki és esztétikai állapotú.

A szomszédos lakás tulajdonosa, Szabó Csaba vételi kérelmet nyújtott be a lakás megvásárlása iránt. Kérelmező és felesége két, 18 és 21 éves gyermekével lakik a szomszédos, 71 m<sup>2</sup> nagyságú lakásban.

A két gyermek egy szobán osztozik. A fürdőszobájukon keresztül tudnák egybenytetni a két lakást. Nincsenek meg az anyagi lehetőségeik egy nagyobb, több lakóteret magába foglaló ingatlan megvásárlására, nagy segítség lenne számukra, ha lakásuk még egy helyiséggel bővülne, ezért szeretnék megvásárolni az ingatlant.

Tekintettel arra, hogy a lakás kis alapterülete és műszaki állapota miatt bérbeadásra nem alkalmas, az Önkormányzat bevételeinek növelése érdekében is célszerűbb az ingatlan értékesítése.

Az Önkormányzat részéről megbízott ingatlanforgalmi szakértő értébecslésében 13.200.000,- Ft összegben jelölte meg az ingatlan értékét.

Fentiekre figyelemmel javaslatot teszek az ingatlan elidegenítésre történő kijelölésére és Szabó Csaba részére történő értékesítésére az ingatlanforgalmi értébecslésben meghatározott 13.200.000,- Ft vételáron.

### **Jogszabályi hivatkozások**

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a 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 2025. évi központi költségvetéséről szóló 2024. évi XC. törvény 5. § (2) bekezdésének b) pontja alapján az Nvtv. 13. § (1) bekezdésében vagyontárgy értékesítése esetén meghatározott értékhatár 2025. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték.

A Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről szóló 21/2001. (X. 31.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) 8. §-ának (2) bekezdésére figyelemmel a Képviselő-testület jelöli ki elidegenítésre a lakásokat és helyiségeket.

Az Ör. 9. § (1) bekezdése szerint a lakások és helyiségek elidegenítésére irányuló javaslatot a polgármester terjeszti elő a kijelölésre jogosult szervhez. Ugyanezen szakasz (2) bekezdése szerint a kijelölésre irányuló javaslatot előzetes véleményezésre meg kell küldeni a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottságnak.

Az előterjesztést véleményezésre megküldtem a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság részére. A Bizottság véleményéről a testületi ülésen adok tájékoztatást.

Kérem a Képviselő-testületet, hogy az előterjesztésben kifejtett indokok és jogszabályi rendelkezések alapján az alábbi határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjen.

### **Határozati javaslatok:**

I.

A Képviselő-testület úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 7040/0/A/9 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, **Greguss utca 8. földszint 7.** szám alatti, 31 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 szobás, öröklakás megnevezésű ingatlant a közös tulajdonból hozzá tartozó 142/10.000 eszmei hányaddal elidegenítésre kijelöli, és felhatalmazza a polgármestert az ingatlan értékesítésére irányuló eljárás lefolytatására és az adásvételi szerződés megkötésére.

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség.)*



II.

A Képviselő-testület úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 7044/0/A/19 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, **Greguss utca 9. II. emelet 6.** szám alatti, 34 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 szobás, öröklás megnevezésű ingatlant a közös tulajdonból hozzá tartozó 257/10.000 eszmei hányaddal elidegenítésre kijelöli, és felhatalmazza a polgármestert az ingatlan értékesítésére irányuló eljárás lefolytatására és az adásvételi szerződés megkötésére.

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség.)*

III.

A Képviselő-testület úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 7041/0/A/13 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, **Greguss utca 10. I. emelet 3.** szám alatti, 56 m<sup>2</sup> alapterületű, 2 + 1 fél szobás, öröklás megnevezésű ingatlant a közös tulajdonból hozzá tartozó 334/10.000 eszmei hányaddal elidegenítésre kijelöli, és felhatalmazza a polgármestert az ingatlan értékesítésére irányuló eljárás lefolytatására és az adásvételi szerződés megkötésére.

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség.)*

IV.

A Képviselő-testület úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 7649/0/A/41 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, **Győri út 1. III. emelet 23.** szám alatti, 95 m<sup>2</sup> alapterületű, 3 + 1 fél szobás, öröklás megnevezésű ingatlant a közös tulajdonból hozzá tartozó 317/10.000 tulajdoni hányaddal elidegenítésre kijelöli, és felhatalmazza a polgármestert az ingatlan értékesítésére irányuló eljárás lefolytatására és az adásvételi szerződés megkötésére.

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség.)*

V.

A Képviselő-testület úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 6921/0/A/11 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, **Hajnóczy József utca 20. I. emelet 8.** szám alatti, 40 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 + fél szobás, öröklás megnevezésű ingatlant a közös tulajdonból hozzá tartozó 28/1.000 tulajdoni hányaddal elidegenítésre kijelöli, és felhatalmazza a polgármestert az ingatlan értékesítésére irányuló eljárás lefolytatására és az adásvételi szerződés megkötésére.

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség.)*

VI.

A Képviselő-testület úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 7695/2/A/20 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, **Hertelendy utca 3. 3. emelet 20.** szám alatti, 72 m<sup>2</sup> alapterületű, két szobás, öröklás megnevezésű ingatlant a közös tulajdonból hozzá tartozó 557/10.000 tulajdoni hányaddal elidegenítésre kijelöli, és felhatalmazza a polgármestert az ingatlan értékesítésére irányuló eljárás lefolytatására és az adásvételi szerződés megkötésére.

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség.)*

## VII.

A Képviselő-testület úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 7791/1/A/4 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XII kerület, **Kléh István utca 8/B. földszint 2.** szám alatti, 25 m<sup>2</sup> alapterületű, egy szobás, öröklakás megnevezésű ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 43/1.000 tulajdoni hányaddal elidegenítésre kijelöli, és felhatalmazza a polgármestert az ingatlan értékesítésére irányuló eljárás lefolytatására és az adásvételi szerződés megkötésére.

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség.)*

## VIII.

A Képviselő-testület úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 6930/0/A/13 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XII kerület, **Hajnóczy József utca 2. I. emelet 5.** szám alatti, 36 m<sup>2</sup> alapterületű, egy és fél szobás, öröklakás megnevezésű ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 880/100.000 tulajdoni hányaddal elidegenítésre kijelöli, és felhatalmazza a polgármestert az ingatlan értékesítésére irányuló eljárás lefolytatására és az adásvételi szerződés megkötésére.

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség.)*

## IX.

A Képviselő-testület úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 9269/24/A/5 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, **Pipiske utca 7. földszint 5.** szám alatti, 41 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 + fél szobás, lakás megnevezésű ingatlant a közös tulajdonból hozzá tartozó 125/1.000 tulajdoni hányaddal elidegenítésre kijelöli, és felhatalmazza a polgármestert az ingatlan értékesítésére irányuló eljárás lefolytatására és az adásvételi szerződés megkötésére.

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség.)*

## X.

A Képviselő-testület úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 7726/1/A/2 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XII kerület, **Alkotás utca 29. földszint** alatti, 304 m<sup>2</sup> alapterületű, étterem megnevezésű ingatlant a közös tulajdonból hozzá tartozó 1730/10.000 tulajdoni hányaddal elidegenítésre kijelöli, és felhatalmazza a polgármestert az ingatlan értékesítésére irányuló eljárás lefolytatására és az adásvételi szerződés megkötésére.

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség.)*

## XI.

A Képviselő-testület úgy határoz, hogy

- a Budapest XII. kerület 9225/2/A/1 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Karthauzi u. 2. földszint 1. szám alatti, 23 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 szobás, lakás megnevezésű ingatlant a közös tulajdonból hozzá tartozó 56/1000 tulajdoni hányaddal;
- a Budapest XII. kerület 9225/2/A/2 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Karthauzi u. 2. földszint 2. szám alatti, 69 m<sup>2</sup> alapterületű, 2 szobás, lakás megnevezésű ingatlant a közös tulajdonból hozzá tartozó 166/1000 tulajdoni hányaddal;
- a Budapest XII. kerület 9225/2/A/3 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Karthauzi u. 2. tulajdoni lap szerint földszint 2. szám alatti, 69 m<sup>2</sup> alapterületű, 2 szobás, az alapító okirat szerint földszint 3. szám alatti, 88 m<sup>2</sup> alapterületű, 2 + fél szobás, lakás megnevezésű ingatlant a közös tulajdonból hozzá tartozó 214/1000 tulajdoni hányaddal;
- a Budapest XII. kerület 9225/2/A/4 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Karthauzi u. 2. I. emelet 1. szám alatti, 92 m<sup>2</sup> alapterületű, 3 szobás, lakás megnevezésű ingatlant a közös tulajdonból hozzá tartozó 223/1000 tulajdoni hányaddal;

- a Budapest XII. kerület 9225/2/B/1 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Karthauzi u. 2. ajtó 1. szám alatti, 14 m<sup>2</sup> alapterületű, garázs megnevezésű ingatlant a közös tulajdonból hozzá tartozó 34/1000 tulajdoni hányaddal;
- a Budapest XII. kerület 9225/2/C/1 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Karthauzi u. 2. ajtó 2. szám alatti, 18 m<sup>2</sup> alapterületű, garázs megnevezésű ingatlant a közös tulajdonból hozzá tartozó 43/1000 tulajdoni hányaddal
- a Budapest XII. kerület 9225/2/D/1 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Karthauzi u. 2. ajtó 3. szám alatti, 21 m<sup>2</sup> alapterületű, garázs megnevezésű ingatlant a közös tulajdonból hozzá tartozó 49/1000 tulajdoni hányaddal

elidegenítésre kijelöli azzal, hogy az albetétek **együttes** elidegenítésére nyílt versenyeztetési eljárás során kerüljön sor és felhatalmazza a polgármestert az ingatlan értékesítésére irányuló eljárás lefolytatására és az adásvételi szerződés megkötésére.

## XII.

A Képviselő-testület úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 8328/5/A/2 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, **Orbánhegyi út 27. földszint** alatti, 13 m<sup>2</sup> alapterületű, garázs megnevezésű ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 28/1.000 tulajdoni hányaddal elidegenítésre kijelöli, és felhatalmazza a polgármestert Csorba Mariannával az adásvételi szerződés megkötésére.

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség.)*

## XIII.

A Képviselő-testület úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 6926/0/A/7 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, **Hajnóczy József út 10. I. emelet 7. szám** alatti, 12 m<sup>2</sup> alapterületű, öröklakás megnevezésű ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 133/10.000 tulajdoni hányaddal elidegenítésre kijelöli, és felhatalmazza a polgármestert Szabó Csabával az adásvételi szerződés megkötésére.

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség.)*

Budapest Hegyvidék, 2025. szeptember „...”

**Kovács Gergely**  
polgármester

Láttam:

**dr. Bitskey Botond**  
jegyző

Mellékletek: értébecslések