

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület ülésére

Tárgy: Önkormányzati tulajdonú ingatlanok elidegenítésre történő kijelölése

Tisztelt Képviselő-testület!

Az Önkormányzat 2026. évi költségvetésében ingatlanértékesítésből származó bevétellel is számol. A 2025. évben történt ingatlanértékesítésből összesen 1.064.710.000,- Ft az az összeg, ami az idei költségvetésben jelenik meg, ezen felül az idei tervben további 1 milliárd Ft értékben szerepel lakásértékesítés, telkeket és egyéb önkormányzati ingatlanokat pedig 88.500.000,- Ft értékben tervez értékesíteni az Önkormányzat. Ezen felhalmozási előirányzat teljesítéséhez sikeres adásvételekre van szükség.

Általánosságban elmondható, hogy értékesítésre azon ingatlanokat érdemes kijelölni, melyek bérbeadás útján nehezen hasznosíthatók, rossz műszaki állapotúak, jelentős ráfordítást igényelnek, valamint kisebbségi önkormányzati tulajdoni hányaddal működő társasházakban találhatóak. Az idei évi értékesítésre a fenti feltételeknek megfelelő ingatlanokat javaslok kijelölni.

A jelen előterjesztésben szereplő ingatlanokra két, egymástól független értékbecslés készült, ezek alapján a magasabb összeggel teszek javaslatot az ingatlanok elidegenítésre történő kijelölésére. Az értékbecsléseket az előterjesztés 1–20. melléklete tartalmazza.

Az értékesítésre javasolt ingatlanokat az alábbiakban mutatom be:

1.

A Budapest VI. kerület, Teréz körút 22. szám alatti társasházban 1 lakás áll a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában, a Budapest VI. kerület 28878/0/A/11 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a 1066 Budapest, **Teréz körút 22. földszint 4. szám** alatt található „lakás” megnevezésű, 34 m² alapterületű, egyszobás ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 77/9980 eszmei hányadrésszel (a továbbiakban: Ingatlan1).

A leromlott állapotú társasház belső udvaráról nyíló egy szoba, kamra és konyha kialakítású Ingatlan1 műszakilag és esztétikailag teljesen felújítandó állapotú, komfort nélküli (sem fürdőszoba, sem wc nem található benne), így emberi tartózkodásra jelen állapotában korlátozottan alkalmas. Az Ingatlan1 becsült felújítási költsége: 20.000.000,- Ft.

Az Ingatlan1-et korábban már a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság is kijelölte elidegenítésre, azonban a licites eljárások sikertelenek voltak.

Az Ingatlan1 értékét a magasabb összeget megállapító ingatlanforgalmi értékbecslő 35.500.000,- Ft összegben jelölte meg.

2.

A Budapest XII. kerület, Böszörményi út 3/A. szám alatti társasházban 6 lakás és 2 nem lakás céljára szolgáló helyiség áll az Önkormányzat tulajdonában a közös tulajdonból hozzájuk tartozó 1233/10.000 tulajdoni hányaddal.

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület, 7715/3/A/27 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1126 Budapest, **Böszörményi út 3/A. 2. em. 27.** szám alatt található „öröklakás” megnevezésű, 104 m² alapterületű, 3 szobás ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 324/10.000 eszmei hányadrésszel (a továbbiakban: Ingatlan2).

Az Ingatlan2 leromlott műszaki állapotú, teljes felújítást igényel. Az Ingatlan2 becsült felújítási költsége: 50.000.000,- Ft.

Az Ingatlan2 értékét a magasabb összeget megállapító ingatlanforgalmi értékbecslő 116.500.000,- Ft összegben jelölte meg.

3.

A Budapest XII. kerület, Alkotás utca 9. szám alatti társasházban 2 lakás és 1 nem lakás céljára szolgáló helyiség áll az Önkormányzat tulajdonában a közös tulajdonból hozzájuk tartozó 903/10.000 tulajdoni hányaddal.

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület, 7055/7/A/7 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1123 Budapest, **Alkotás utca 9. földszint 1.** szám alatt található, „öröklakás” megnevezésű, 31 m² alapterületű, 1 szobás ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 161/10.000 eszmei hányadrésszel (a továbbiakban: Ingatlan3).

Ingatlan3 erősen felújítandó műszaki és esztétikai állapotú. Az Ingatlan3 ablaka az épület rendezetlen hátsó udvarára néz, a benapozottsága gyenge. A lakószoba oldalfalán nagyobb felületeken aljzat felőli vizesedés látható. Valamennyi burkolat teljes cseréje javasolt. Elektromos hálózat, víz- és csatornarendszer, fűtési rendszer régi, elavult. Az Ingatlan3 becsült felújítási költsége: 15.000.000,- Ft. Az ingatlan korábban már a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság által is elidegenítésre kijelölésre került.

Az Ingatlan3 értékét a magasabb összeget megállapító ingatlanforgalmi értékbecslő 31.600.000,- Ft összegben jelölte meg.

4.

A Budapest XII. kerület, Greguss utca 9. szám alatti társasházban 3 lakás és 1 nem lakás céljára szolgáló helyiség áll az Önkormányzat tulajdonában a közös tulajdonból hozzájuk tartozó 1767/10.000 tulajdoni hányaddal.

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület, 7044/0/A/6 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1123 Budapest, **Greguss utca 9. földszint 4.** szám alatt található, „öröklakás” megnevezésű, 37 m² alapterületű, 1 szobás ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 280/10.000 eszmei hányadrésszel (a továbbiakban: Ingatlan4).

Ingatlan4 a felújítandó állapotú társasházi épület földszintjén található, udvari bejáratú. A lakószoba és a konyha ablaka az udvarra néz. A lakás rosszul benapozott, leromlott állapotú. A falazaton több helyen, nagyobb kiterjedésben aljzat felőli vizesedés látható. A lakás felújítandó műszaki és esztétikai állapotú. Az Ingatlan4 becsült felújítási költsége: 30.000.000,- Ft.

Az Ingatlan4 értékét a magasabb összeget megállapító ingatlanforgalmi értékbecslő 40.900.000,- Ft összegben jelölte meg.

5.

A Budapest XII. kerület, Győri út 2/B. szám alatti társasházban 2 lakás és 1 nem lakás céljára szolgáló helyiség áll az Önkormányzat tulajdonában a közös tulajdonból hozzájuk tartozó 1124/10.000 tulajdoni hányaddal.

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület, 7808/0/A/7 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1123 Budapest, **Győri út 2/B. földszint 4/B.** szám alatt található, „öröklakás” megnevezésű, 34 m² alapterületű, 1+félszobás ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 226/10.000 eszmei hányadrésszel (a továbbiakban: Ingatlan5).

Ingatlan5 két egymástól elkülönülő bejárattal rendelkezik, mindkettő az épület közös udvaráról nyílik. A lakószobák ablaka udvarra és utcára (Avar utca, vasúti sínekre) néz. A külön bejárattal rendelkező lakószoba jó, a félszoba – mely a lakószobától külön, a fürdőszobával és a konyhával együtt az udvarról nyílik - gyenge benapozottságú. Az utcai szobában az udvarral érintkező falfelületen a falfelület penészesedik. Az Ingatlan5 becsült felújítási költsége: 15.000.000,- Ft.

Az Ingatlan5 értékét a magasabb összeget megállapító ingatlanforgalmi értékbecslő 37.300.000,- Ft összegben jelölte meg.

6.

A Budapest XII. kerület, Hertelendy u. 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/2 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1126 Budapest, **Hertelendy utca 3. földszint 2.** szám alatt található, „öröklakás” megnevezésű, 32 m² alapterületű, 1 szobás ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 244/10.000 eszmei hányadrésszel (a továbbiakban: Ingatlan6).

Ingatlan6 a közepes állapotú társasházi épület földszintjén található, udvari bejáratú. A lakás szobájában faldnedvesedés nyoma látható, a lakás penészes. A hideg-, meleg- és falburkolatok teljes felújítása, a külső, belső ajtók, ablakok cseréje szükséges. Az elektromos hálózat, víz- és csatornarendszer régi, elavult. A lakás felújítandó műszaki és esztétikai állapotú. Az Ingatlan6 becsült felújítási költsége: 20.000.000,- Ft.

Az Ingatlan6 értékét a magasabb összeget megállapító ingatlanforgalmi értékbecslő 36.800.000,- Ft összegben jelölte meg.

7.

A Budapest XII. kerület, Krisztina krt. 27. szám alatti társasházban 7 lakás és 7 nem lakás céljára szolgáló helyiség áll az Önkormányzat tulajdonában a közös tulajdonból hozzájuk tartozó 2465/10.000 tulajdoni hányaddal.

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület, 6905/0/A/56 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1122 Budapest, **Krisztina krt. 27. 3. emelet 36.** szám alatt található, „öröklakás” megnevezésű, 70 m² alapterületű, 2 + félszobás ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 179/10.000 eszmei hányadrésszel (a továbbiakban: Ingatlan7).

Ingatlan7 a közepes állapotú társasházi épület 3. emeletén található, két bejárattal rendelkezik mindössze, nyitott folyosóról nyílik. A lakás korszerűtlen alaprajzi elrendezésű, az átlagosnál nagyobb belmagasságú, jól benapozott. A két egész szoba ablaka a Krisztina körútra, a félszoba az épület belső udvarára néz. Fűtés mindössze az egyik szobában található, gázbetétes cserépkályha. A lakás felújítandó műszaki és esztétikai állapotú. Az Ingatlan7 becsült felújítási költsége: 35.000.000,- Ft.

Az Ingatlan7 értékét a magasabb összeget megállapító ingatlanforgalmi értékbecslő 72.100.000,- Ft összegben jelölte meg.

8.

A Budapest XII. kerület, Maros u. 15. szám alatti társasházban 11 lakás és 2 nem lakás céljára szolgáló helyiség áll az Önkormányzat tulajdonában a közös tulajdonból hozzájuk tartozó 2381/10.000 tulajdoni hányaddal.

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület, 6940/0/A/33 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1122 Budapest, **Maros utca 15. 2. emelet 32.** szám alatt található, „öröklakás” megnevezésű, 67 m² alapterületű, 2 szobás ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 395/10.000 eszmei hányadrésszel (a továbbiakban: Ingatlan8).

Ingatlan8 a közepes állapotú társasházi épület 2. emeletén található, bejárata a függőfolyosóról nyílik. A két lakószoba ablaka a Maros utcára, a konyha az épület belső udvarára néz. A belmagasság az átlagosnál nagyobb. A lakás fűtését cserépkályha biztosította. A meleg- és falburkolatok teljes felújítása, a külső, belső ajtók, ablakok cseréje szükséges. A fürdőszoba felújítása elkezdődött, de láthatólag félbemaradt. A lakás felújítandó műszaki és esztétikai állapotú. Az Ingatlan8 becsült felújítási költsége: 35.000.000,- Ft.

Az Ingatlan8 értékét a magasabb összeget megállapító ingatlanforgalmi értékbecslő 71.700.000 Ft összegben jelölte meg.

9.

A Budapest XII. kerület, Maros u. 17. szám alatti társasházban 15 lakás, 1 nem lakás céljára szolgáló helyiség és 4 tervezett lakás áll az Önkormányzat tulajdonában a közös tulajdonból hozzájuk tartozó 3764/10.000 tulajdoni hányaddal.

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület, 6941/0/A/9 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1122 Budapest, **Maros utca 17. földszint 7.** szám alatt található, „öröklakás” megnevezésű, 34 m² alapterületű, 1 szobás ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 172/10.000 eszmei hányadrésszel (a továbbiakban: Ingatlan9).

Ingatlan9 közepes állapotú társasházi épület földszintjén található, udvari bejáratú. A lakószoba ablaka az utcára néz. A lakás alaprajzi elrendezése korszerűtlen, a konyha a bejárat mellett egy szűk, ablaktalan helyiség. A konyha és a lakószoba felmenő falzatán több helyen nagyobb kiterjedésben az aljzat felől vizesedés látható. A lakás leromlott állapotú, felújítandó műszaki és esztétikai állapotú. Az Ingatlan9 becsült felújítási költsége: 20.000.000,- Ft

Az Ingatlan9 értékét a magasabb összeget megállapító ingatlanforgalmi értékbecslő 34.800.000,- Ft összegben jelölte meg.

10.

A Budapest XII. kerület, Maros u. 17. szám alatti társasházban 15 lakás, 1 nem lakás céljára szolgáló helyiség és 4 tervezett lakás áll az Önkormányzat tulajdonában a közös tulajdonból hozzájuk tartozó 3764/10.000 tulajdoni hányaddal.

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület, 6941/0/A/10 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1122 Budapest, **Maros utca 17. földszint 8.** szám alatt található, „öröklakás” megnevezésű, 41 m² alapterületű, 1 szobás ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 210/10.000 eszmei hányadrésszel (a továbbiakban: Ingatlan10).

Ingtalan10 közepes állapotú társasházi épület földszintjén található, udvari bejáratú. A lakószoba ablaka az utcára néz. A lakás alaprajzi elrendezése korszerűtlen, a konyha ablaktalan, csak a bejáratú ajtón keresztül szellőztethető. A burkolatok, nyílászárók cseréje szükséges. A lakás felújítandó műszaki és esztétikai állapotú. Az Ingatlan10 becsült felújítási költsége: 22.000.000,- Ft

Az Ingatlan10 értékét a magasabb összeget megállapító ingatlanforgalmi értékbecslő 39.000.000,- Ft összegben jelölte meg.

11.

A Budapest XII. kerület, Maros u. 17. szám alatti társasházban 15 lakás, 1 nem lakás céljára szolgáló helyiség és 4 tervezett lakás áll az Önkormányzat tulajdonában a közös tulajdonból hozzájuk tartozó 3764/10.000 tulajdoni hányaddal.

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület, 6941/0/A/11 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1122 Budapest, **Maros utca 17. földszint 9.** szám alatt található, „öröklakás” megnevezésű, 24 m² alapterületű, 1 szobás ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 123/10.000 eszmei hányadrésszel (a továbbiakban: Ingatlan11).

Ingtalan11 közepes állapotú társasházi épület földszintjén található, udvari bejáratú. A lakószoba ablaka az udvarra néz, benapozottsága gyenge. A lakás alaprajzi elrendezése korszerűtlen, a konyha és a konyhából leválasztott fürdőszoba ablaktalan, a konyha csak a bejáratú ajtón keresztül szellőztethető, a fürdőszoba önálló szellőzése megoldott. A lakás az aljzat felől jelentősen vizesedik, felújítandó műszaki és esztétikai állapotú. Az Ingatlan11 becsült felújítási költsége: 18.000.000,- Ft

Az Ingatlan11 értékét a magasabb összeget megállapító ingatlanforgalmi értékbecslő 27.700.000,- Ft összegben jelölte meg.

Mérlegelendő, hogy tegyünk kísérletet a három, Maros u. 17. sz. alatti ingatlan az együttes értékesítésére is, tekintettel azok alaprajzi elhelyezkedésére (szomszédos ingatlanok).

12.

A Budapest XII. kerület, Kiss János altábornagy u. 26. szám alatti társasházban 10 lakás, 1 nem lakás céljára szolgáló helyiség és 18 tervezett lakás áll az Önkormányzat tulajdonában a közös tulajdonból hozzájuk tartozó 2432/10.000 tulajdoni hányaddal.

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület, 7781/0/A/22 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1126 Budapest, **Kiss János altábornagy utca 26. földszint 15.** szám alatt található, „öröklakás” megnevezésű, 31 m² alapterületű, 1 szobás ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 59/10.000 eszmei hányadrésszel (a továbbiakban: Ingatlan12).

Ingtalan12 közepes állapotú társasházi épület földszintjén található, udvari bejáratú. A lakás lakószobájának ablaka a zárt udvarra néz. A lakásban a burkolatok, nyílászárók cseréje szükséges. A falak vizesek, salétromosak. A lakás felújítandó műszaki és esztétikai állapotú. Az Ingatlan12 becsült felújítási költsége: 12.000.000,- Ft

Az Ingatlan12 értékét a magasabb összeget megállapító ingatlanforgalmi értékbecslő 36.200.000,- Ft összegben jelölte meg.

13.

A Budapest XII. kerület, Kiss János altábornagy u. 55-59. szám alatti társasházban 7 lakás, 6 nem lakás céljára szolgáló helyiség áll az Önkormányzat tulajdonában a közös tulajdonból hozzájuk tartozó 3884/100.000 tulajdoni hányaddal.

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület, 8258/1/A/7 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1124 Budapest, **Kiss János altábornagy utca 55-59. A. ép. I. lh. fsz. 1A.** szám alatt található, „öröklakás” megnevezésű, 66 m² alapterületű, 2 szobás ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 500/100.000 eszmei hányadrésszel (a továbbiakban: Ingatlan13).

Ingatlan13 közepes állapotú társasházi épület földszintjén található, zárt lépcsőházon át megközelíthető. A lakás erősen vizesedik. Az összes burkolat, nyílászárók cserére szorulnak, az elektromos hálózat, víz- és csatornarendszer hibás, régi, elavult. A lakás felújítandó műszaki és esztétikai állapotú. Az Ingatlan13 becsült felújítási költsége: 40-50.000.000,- Ft.

Az ingatlan korábban már a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság által is elidegenítésre kijelölésre kerül.

Az Ingatlan13 értékét a magasabb összeget megállapító ingatlanforgalmi értékbecslő 72.700.000,- Ft összegben jelölte meg.

14.

A Budapest VII. kerület, Cserhát utca 9. szám alatti társasházban 1 lakás, a Budapest VII. kerület, 33030/0/A/9 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1078 Budapest, **Cserhát utca 9. I. emelet 1.** szám alatt található, „öröklakás” megnevezésű, 40 m² alapterületű, 2 szobás ingatlan képezi az Önkormányzat tulajdonát a közös tulajdonból hozzá tartozó 415/10.000 eszmei hányadrésszel (a továbbiakban: Ingatlan14).

Az Ingatlan14 egy VII. kerületi társasház épületének I. emeletén található. Az Ingatlan2 lakószobáinak ablaka az utcára néz. Az Ingatlan2-ben a burkolatok, nyílászárók cseréje szükséges. A falak vizesek. Az Ingatlan14 felújítandó műszaki és esztétikai állapotú. Az Ingatlan14 becsült felújítási költsége: 20.000.000,- Ft.

Az Ingatlan14 értékét a magasabb összeget megállapító ingatlanforgalmi értékbecslő 43.000.000,- Ft összegben jelölte meg.

15.

A Budapest XII. kerület, Gébics utca 18. szám alatti társasházban 1 lakás, a Budapest XII. kerület, 7985/4/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1124 Budapest, **Gébics utca 18. földszint 1.** szám alatt található, „öröklakás” megnevezésű, 30 m² alapterületű, 1 szobás ingatlan képezi az Önkormányzat tulajdonát a közös tulajdonból hozzá tartozó 84/10.000 eszmei hányadrésszel (a továbbiakban: Ingatlan15).

Ingatlan15 a társasházi épület földszintjén található, az udvarról nyílik a bejárata. A lakás több helyen vizesedik, a falazat néhol hiányos, repedezik. Az elektromos hálózat régi, elavult. A lakás felújítandó műszaki és esztétikai állapotú. Az Ingatlan15 becsült felújítási költsége: 19.000.000,- Ft.

Az Ingatlan15 értékét a magasabb összeget megállapító ingatlanforgalmi értékbecslő 37.600.000,- Ft összegben jelölte meg.

16.

A Budapest XII. kerület, Városmajor u. 84/B. szám alatti társasházban 1 lakás, a Budapest XII. kerület, 10119/21/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1122 Budapest, **Városmajor utca 84/B. I. emelet 1.** szám alatt található, „lakás” megnevezésű, 34 m² alapterületű, 1 szobás

ingatlan képezi az Önkormányzat tulajdonát a közös tulajdonból hozzá tartozó 1004/100.000 eszmei hányadrésszel (a továbbiakban: Ingatlan16).

Ingatlan16 közepes állapotú társasházi épület első emeletén található, zárt lépcsőházon át megközelíthető. A lakásban a burkolatok, nyílászárók cseréje szükséges, az elektromos hálózat, víz- és csatornarendszer, fűtési rendszer is régi, elavult. A lakás leromlott állapotú, felújítandó műszaki és esztétikai állapotú. Az Ingatlan16 becsült felújítási költsége: 17.000.000,- Ft.

Az Ingatlan16 értékét a magasabb összeget megállapító ingatlanforgalmi értékbecslő 44.000.000,- Ft összegben jelölte meg.

17.

A Budapest XII. kerület, Kiss János altábornagy u. 21. szám alatti társasházban 2 lakás, 2 nem lakás céljára szolgáló helyiség áll az Önkormányzat tulajdonában a közös tulajdonból hozzájuk tartozó 121/1.000 tulajdoni hányaddal.

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület, 7680/0/A/6 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1126 Budapest, **Kiss János altábornagy utca 21. alagsor** alatt található, „műhely” megnevezésű, 48 m² alapterületű ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 20/1.000 eszmei hányadrésszel (a továbbiakban: Ingatlan17).

Ingatlan17 közepes állapotú társasházi épület alagsorában található, utcai bejáratú. A korábban autószerelő műhelyként hasznosított helyiségben a falak, a mennyezet repedezett, vizes. A víz- és csatornarendszer, elektromos hálózat hibás, hiányos. A helyiség teljes felújítása szükséges. Az Ingatlan17 becsült felújítási költsége: 22.000.000,- Ft

Az Ingatlan17 értékét a magasabb összeget megállapító ingatlanforgalmi értékbecslő 38.900.000,- Ft összegben jelölte meg.

18.

A Budapest XII. kerület, Városmajor u. 32/A-B. szám alatti társasházban 1 lakás, 1 nem lakás céljára szolgáló helyiség áll az Önkormányzat tulajdonában a közös tulajdonból hozzájuk tartozó 1014/10.000 tulajdoni hányaddal.

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület, 6990/0/A/2 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1122 Budapest, **Városmajor utca 32/A-B.** alatt található, „műhely” megnevezésű, 64 m² alapterületű ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 362/10.000 eszmei hányadrésszel (a továbbiakban: Ingatlan18).

Ingatlan18 közepes állapotú társasházi épület alagsorában található, utcai bejáratú. A helyiségben a burkolatok, nyílászárók cseréje szükséges. A helyiségben a falak, a mennyezet repedezett, vizes, salétromos, hiányos. A fűtési rendszer régi, elavult. A helyiség teljes felújítása szükséges. Az Ingatlan18 becsült felújítási költsége: 29.000.000,- Ft.

Az Ingatlan18 értékét a magasabb összeget megállapító ingatlanforgalmi értékbecslő 51.800.000,- Ft összegben jelölte meg.

19.

A Budapest XII. kerület, Stromfeld Aurél út 9. szám alatti, 8247/1 helyrajzi számú „Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület, transzformátorház” megnevezésű, 2319 m² területű ingatlanon egy hét albetétből álló társasház található.

Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában áll a 8247/1/C/1 helyrajzi számon felvett, természetben 1120 Budapest, Stromfeld Aurél út 9. szám alatt a 27 m² alapterületű trafóház

megnevezésű ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 534/10000 tulajdoni hányaddal (a továbbiakban: trafóház).

Az Önkormányzat mint Használatba adó és a Budapesti Elektromos Művek Rt. mint Engedélyes között közcélú villamosműhöz tartozó átalakító- és kapcsolóberendezés elhelyezése céljából használati jogot biztosító szerződés jött létre 2001. május 15. napján határozatlan időtartamra, a transzformátorállomás fennmaradásáig. A használati díj összege bruttó 26.350,- Ft/hó. A Budapesti Elektromos Művek Rt. használati joga a 27 m² terület vonatkozásában a tulajdoni lapra feljegyzésre került. A szerződésben rögzítésre került, hogy a trafóház tulajdonosának változása esetén a változásról az Engedélyest 30 napon belül tájékoztatni kell.

A tárgyi társasházban a fennmaradó további hat albetét az NM-Építő Korlátolt Felelősségű Társaság (cégjegyzékszám: 01-09-174744, székhely: 1024 Budapest, Filler utca 55/C. B lph, adószám: 24391162-2-41, képviseli: Nagy Attila ügyvezető) kizárólagos tulajdonában van a közös tulajdonból hozzájuk tartozó 9466/10000 tulajdoni hányaddal. A többségi tulajdonos az önkormányzati tulajdonban lévő trafóházra vételi kérelmet nyújtott be.

A többségi tulajdonos az ingatlanon egy hatlakásos és egy ötlakásos lakóépület építésére építési engedéllyel rendelkezik. Az Önkormányzat e közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt kerestet nyújtott be a Fővárosi Törvényszék Közigazgatási Kollégiumához, tekintettel arra, hogy az építési engedélyben a Városrendezési és Főépítési Iroda hibákat talált. Az Önkormányzat közigazgatási per keretében kérte a 2025. szeptember 23. napján meghozott BP/ETDR-2601/5099-30/2025. sz. határozat megsemmisítését, valamint új eljárás lefolytatását és új határozat meghozatalát.

Időközben az Önkormányzat előkészítette a területre is vonatkozó kerületi építési szabályzat módosítását, mely alapján az NM-Építő Kft.-nek lehetősége lesz az eredeti terveket a településkép szempontjából előnyösebben módosítani az oldalkertben lévő gépkocsilehajtó áthelyezésével, az előkertben történő behajtás biztosításával.

Az NM-Építő Kft. a tervek fentiek szerinti átalakítását az értékesítést megelőzően egy előzetes megállapodás keretében vállalta, rögzítve 15.000.000,-Ft megíjásulási kötbér fizetésére vonatkozó kötelezettségvállalását. Ezen együttműködési megállapodás arra az esetre is vonatkozik, amennyiben az értékesítésre nem kerül sor, a társasház jogi jelleg a bontással átmenetileg megszüntetésre kerül és közös tulajdon keletkezik az új társasház alapításáig.

A magasabb piaci forgalmi értéket megállapító ingatlanforgalmi értékbecslő 15.700.000,- Ft összegben jelölte meg a trafóház értékét.

Tekintettel arra, hogy a Képviselő-testület 81/2007. (IV. 19.) számú határozatában döntött a trafóház értékesítéséről, szükséges ezt a határozatot is hatályon kívül helyezni.

20.

A Budapest, XII. kerület **Hóvirág utca 40. szám** alatti társasházban az Önkormányzat tulajdonában kizárólag a 8700/3/A/4 helyrajzi számon felvett, természetben a Budapest, XII. kerület Hóvirág út 40. szám alatti „garázs” megnevezésű, 15 m² alapterületű ingatlan áll a közös tulajdonból hozzá tartozó 59/1000 eszmei hányadrésszel (a továbbiakban: garázs).

A garázst 1970 októberében dr. Varga Imre, Hóvirág út 40. szám alatti lakos állította fel. A garázsra az akkor illetékes hatóságtól 1982-ben végleges fennmaradási engedélyt kapott, és azt az 1990. február 7. napján kelt területhasználati szerződés alapján használhatta. A szerződésben megállapításra került, hogy a garázs eternitből készült. 1990 szeptemberében a Hóvirág út 40. szám alatti ingatlan társasházzá alakult, tulajdonosa – így a garázs tulajdonosa is – a Magyar Állam lett, majd 1992-ben a garázs ingatlan-nyilvántartási állapot szerint az Önkormányzat tulajdonába került.

Dr. Varga Imre halálát követően a garázs a lakóközösség használatába került, majd rendkívül romos állapota és a benne található azbeszt miatt elbontották.

Az Önkormányzat által felkért értékelési szakértő a garázs albetét piaci forgalmi értékét 1.990.000,- Ft értékben határozta meg a garázs által korábban elfoglalt földterület alapján. A társasházban lévő egyik albetét tulajdonosai, dr. Tóth-Mészáros Andrea és dr. Tóth Roland kérelmezték a garázs megvásárlását.

A Városrendezési és Főépítési Iroda megállapította, hogy a Hóvirág út 40. szám alatti ingatlanon meglévő beépítés körülbelül 24,6 %, ami meghaladja az övezetben már megengedett mértéket, a becsült szintterületi mutató is több, mint ami az előírások szerint lehetne a telken. Mindezekből következik, hogy a garázs újbóli felépítése nem lehetséges.

A magasabb piaci forgalmi értéket megállapító ingatlanforgalmi értékbecslő 1.990.000,-Ft összegben jelölte meg a garázs értékét.

Jogszabályi hivatkozások

A nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban. Nvtv.) 11. § (16) bekezdése értelmében törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyron tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyont hasznosítani – ha törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

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. § (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.

Az Ör. 9. § (2) bekezdése szerint a kijelölésre irányuló javaslatot előzetes véleményezésre meg kell küldeni a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottságnak.

A Magyarország 2026. évi központi költségvetéséről szóló 2025. évi LXIX. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontja alapján az Nvtv. 13. § (1) bekezdésében vagyontárgy értékesítése esetén meghatározott értékhatár 2026. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték.

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 szíveskedjen elfogadni.

Határozati javaslatok:

1. A Képviselő-testület úgy határoz, hogy a 28878/0/A/11 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a 1066 Budapest, **Teréz körút 22. földszint 4.** szám alatt található „lakás” megnevezésű, 34 m² alapterületű, egyszobás ingatlant a közös tulajdonból hozzá tartozó 77/9980 eszmei hányadrésszel elidegenítésre kijelöli és felhatalmazza a polgármestert az ingatlan értékesítésére irányuló eljárás lefolytatására és az adásvételi szerződés megkötésére.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

2. A Képviselő-testület úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 7715/3/A/27 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a 1126 Budapest, **Böszörményi út 3/A. 2. em. 27.** szám alatt található „öröklakás” megnevezésű, 104 m² alapterületű, 3 szobás ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 324/10.000 eszmei hányadrésszel elidegenítésre kijelöli és felhatalmazza a polgármestert az ingatlan értékesítésére irányuló eljárás lefolytatására és az adásvételi szerződés megkötésére.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

3. A Képviselő-testület úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 7055/7/A/7 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1123 Budapest, **Alkotás utca 9. földszint 1.** szám alatt található, „öröklakás” megnevezésű, 31 m² alapterületű, 1 szobás ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 161/10.000 eszmei hányadrésszel elidegenítésre kijelöli és felhatalmazza a polgármestert az ingatlan értékesítésére irányuló eljárás lefolytatására és az adásvételi szerződés megkötésére.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

4. A Képviselő-testület úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 7044/0/A/6 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1123 Budapest, **Greguss utca 9. földszint 4.** szám alatt található, „öröklakás” megnevezésű, 37 m² alapterületű, 1 szobás ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 280/10.000 eszmei hányadrésszel elidegenítésre kijelöli és felhatalmazza a polgármestert az ingatlan értékesítésére irányuló eljárás lefolytatására és az adásvételi szerződés megkötésére.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

5. A Képviselő-testület úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 7808/0/A/7 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1123 Budapest, **Győri út 2/B. földszint 4/B.** szám alatt található, „öröklakás” megnevezésű, 34 m² alapterületű, 1+félszobás ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 226/10.000 eszmei hányadrésszel elidegenítésre kijelöli és felhatalmazza a polgármestert az ingatlan értékesítésére irányuló eljárás lefolytatására és az adásvételi szerződés megkötésére.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

6. A Képviselő-testület úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 7695/2/A/2 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1126 Budapest, **Hertelendy utca 3. földszint 2.** szám alatt található, „öröklakás” megnevezésű, 32 m² alapterületű, 1 szobás ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 244/10.000 eszmei hányadrésszel elidegenítésre kijelöli és felhatalmazza a polgármestert az ingatlan értékesítésére irányuló eljárás lefolytatására és az adásvételi szerződés megkötésére.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

7. A Képviselő-testület úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 6905/0/A/56 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1122 Budapest, **Krisztina krt. 27. 3. emelet 36.** szám alatt található, „öröklakás” megnevezésű, 70 m² alapterületű, 2 + félszobás ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 179/10.000 eszmei hányadrésszel elidegenítésre kijelöli és felhatalmazza a polgármestert az ingatlan értékesítésére irányuló eljárás lefolytatására és az adásvételi szerződés megkötésére.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

8. A Képviselő-testület úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 6940/0/A/33 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1122 Budapest, **Maros utca 15. 2. emelet 32.** szám alatt található, „öröklakás” megnevezésű, 67 m² alapterületű, 2 szobás ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 395/10.000 eszmei hányadrésszel elidegenítésre kijelöli és felhatalmazza a polgármestert az ingatlan értékesítésére irányuló eljárás lefolytatására és az adásvételi szerződés megkötésére.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

9. A Képviselő-testület úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 6941/0/A/9 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1122 Budapest, **Maros utca 17. földszint 7.** szám alatt található, „öröklakás” megnevezésű, 34 m² alapterületű, 1 szobás ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 172/10.000 eszmei hányadrésszel elidegenítésre kijelöli és felhatalmazza a polgármestert az ingatlan értékesítésére irányuló eljárás lefolytatására és az adásvételi szerződés megkötésére.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

10. A Képviselő-testület úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 6941/0/A/10 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1122 Budapest, **Maros utca 17. földszint 8.** szám alatt található, „öröklakás” megnevezésű, 41 m² alapterületű, 1 szobás ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 210/10.000 eszmei hányadrésszel elidegenítésre kijelöli és felhatalmazza a polgármestert az ingatlan értékesítésére irányuló eljárás lefolytatására és az adásvételi szerződés megkötésére.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

11. A Képviselő-testület úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 6941/0/A/11 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1122 Budapest, **Maros utca 17. földszint 9.** szám alatt található, „öröklakás” megnevezésű, 24 m² alapterületű, 1 szobás ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 123/10.000 eszmei hányadrésszel elidegenítésre kijelöli és felhatalmazza a polgármestert az ingatlan értékesítésére irányuló eljárás lefolytatására és az adásvételi szerződés megkötésére.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

12. A Képviselő-testület úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 7781/0/A/22 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1126 Budapest, **Kiss János altábornagy utca 26. földszint 15.** szám alatt található, „öröklakás” megnevezésű, 31 m² alapterületű, 1 szobás ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 59/10.000 eszmei hányadrésszel elidegenítésre kijelöli és felhatalmazza a polgármestert az ingatlan értékesítésére irányuló eljárás lefolytatására és az adásvételi szerződés megkötésére.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

13. A Képviselő-testület úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 8258/1/A/7 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1124 Budapest, **Kiss János altábornagy utca 55-59. A. ép. I. lh. fsz. 1A.** szám alatt található, „öröklakás” megnevezésű, 66 m² alapterületű, 2 szobás ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 500/100.000 eszmei hányadrésszel elidegenítésre kijelöli és felhatalmazza a polgármestert az ingatlan értékesítésére irányuló eljárás lefolytatására és az adásvételi szerződés megkötésére.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

14. A Képviselő-testület úgy határoz, hogy a Budapest VII. kerület, 33030/0/A/9 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1078 Budapest, **Cserhát utca 9. I. emelet 1.** szám alatt található, „öröklakás” megnevezésű, 40 m² alapterületű, 2 szobás ingatlant a közös tulajdonból hozzá tartozó 415/10.000 eszmei hányadrésszel elidegenítésre kijelöli és felhatalmazza a polgármestert az ingatlan értékesítésére irányuló eljárás lefolytatására és az adásvételi szerződés megkötésére.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

15. A Képviselő-testület úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 7985/4/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a 1124 Budapest, **Gébics utca 18. földszint 1.** szám alatt található, „öröklakás” megnevezésű, 30 m² alapterületű, 1 szobás ingatlant a közös tulajdonból hozzá tartozó 84/10.000 eszmei hányadrésszel elidegenítésre kijelöli és felhatalmazza a polgármestert az ingatlan értékesítésére irányuló eljárás lefolytatására és az adásvételi szerződés megkötésére.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

16. A Képviselő-testület úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 10119/21/A/3 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a 1122 Budapest, **Városmajor utca 84/B. I. emelet 1.** szám alatt található, „lakás” megnevezésű, 34 m² alapterületű, 1 szobás ingatlant a közös tulajdonból hozzá tartozó 1004/100.000 eszmei hányadrésszel elidegenítésre kijelöli és felhatalmazza a polgármestert az ingatlan értékesítésére irányuló eljárás lefolytatására és az adásvételi szerződés megkötésére.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

17. A Képviselő-testület úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 7680/0/A/6 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1126 Budapest, **Kiss János altábornagy utca 21. alagsor** alatt található, „műhely” megnevezésű, 48 m² alapterületű ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 20/1.000 eszmei hányadrésszel elidegenítésre kijelöli és felhatalmazza a polgármestert az ingatlan értékesítésére irányuló eljárás lefolytatására és az adásvételi szerződés megkötésére.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

18. A Képviselő-testület úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 6990/0/A/2 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1122 Budapest, **Városmajor utca 32/A-B.** alatt található, „műhely” megnevezésű, 64 m² alapterületű ingatlan a közös tulajdonból hozzá tartozó 362/10.000 eszmei hányadrésszel elidegenítésre kijelöli és felhatalmazza a polgármestert az ingatlan értékesítésére irányuló eljárás lefolytatására és az adásvételi szerződés megkötésére.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

19. A Képviselő-testület úgy határoz, hogy

a) a Budapest XII. kerület, 8247/1/C/1 helyrajzi számon felvett, természetben a 1120 Budapest, **Stromfeld Aurél út 9.** szám alatti, 27 m² alapterületű, trafóház megnevezésű ingatlant a közös tulajdonból hozzá tartozó 534/10000 eszmei hányaddal elidegenítésre kijelöli, és felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés NM-Építő Kft.-vel történő megkötésére,

b) a 81/2007. (IV. 19.) Bp. XII. ker. Hegyvidék Önk. Kt. határozatot hatályon kívül helyezi.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

20. A Képviselő-testület úgy határoz, hogy a Budapest XII. kerület, 8700/3/A/4 helyrajzi számon felvett, természetben a 1121 Budapest, **Hóvirág út 40.** szám alatti 15 m² alapterületű „garázs” megnevezésű ingatlant a közös tulajdonból hozzá tartozó 59/1000 eszmei hányaddal elidegenítésre kijelöli, és felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés dr. Tóth-Mészáros Andreával és dr. Tóth Rolanddal történő megkötésére.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Budapest Hegyvidék, 2026. április 24.

Kovács Gergely s. k.
polgármester

Láttam:

dr. Bitskey Botond s. k.
jegyző

Mellékletek:

1-20. melléklet: értékbecslések

21. melléklet: 81/2007. (IV. 19.) Bp. XII. ker. Hegyvidék Önk. Kt. határozat