..............(sz.) napirend

Előterjesztve a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsághoz

# E L Ő T E R J E S Z T É S

**a Képviselő-testület 2024. január 30-i ülésére**

**Tárgy:** Döntés a **1021 Budapest, Széphalom utca 16. fszt. 1. (11458/1/A/1 hrsz.)** szám alatti önkormányzati tulajdonú lakás értékesítése ügyében.

**Készítette:** ………………..……..

dr. Baksa Zsuzsanna

Vagyonhasznosítási és ingatlan-nyilvántartási osztályvezető

**Egyeztetve:** ………………………..

dr. Varga Előd Bendegúz

alpolgármester

**Látta:** ………………………..

dr. Szalai Tibor

jegyző

……………………….

dr. Silye Tamás

jegyzői igazgató

*A napirend tárgyalása zárt ülést nem igényel.*

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A **Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat** tulajdonát képezi a **1021 Budapest, Széphalom utca 16. fszt. 1.** szám alatti, **11458/1/A/1 helyrajzi számú,** 50 m2 alapterületű lakás, amelyre 2023. december 11-én vételi kérelem érkezett **Vörös Beáta** (címe: 1021 Budapest II. kerület, Széphalom utca 16. fszt. 2. szám alatti lakos) társasházi tulajdonostárs részéről, aki az Önkormányzati lakást a saját tulajdonú, falszomszédos lakásával szeretné összevonni egy nagyobb méretű lakás kialakítása céljából. (*1. számú melléklet* – Kérelem)

A **11458/1 helyrajzi** számú „***kivett lakóház, udvar”*** megnevezésű társasházi ingatlan tulajdoni lapja alapján a telek alapterülete 1136 m2, amely az Alapító Okirat IV. pontja értelmében a tulajdonostársak közös tulajdonában van. A tulajdoni lap egyéb bejegyzést nem tartalmaz.

Az 1910-ben épült földszinti **ház ingatlanban** 2 db lakás található (A/1 és A/2 albetétek):

* **11458/1/A/1 helyrajzi számú**, természetben **1021 Budapest, Széphalom utca 16. fszt. 1.** szám alatti, 50 m2 alapterületű lakás, amely az Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonát képezi (a közös tulajdonból hozzá tartozó 495/1000 tulajdoni hányaddal, és az alapító okiratban meghatározott helyiségekkel), valamint
* **11458/1/A/2 helyrajzi számú**, természetben **1021 Budapest, Széphalom utca 16. fszt. 2.** szám alatti, 51 m2 alapterületű lakás, amely Vörös Beáta 1/1 arányú tulajdonát képezi (a közös tulajdonból hozzá tartozó 505/1000 tulajdoni hányaddal és az alapító okiratban meghatározott helyiségekkel).

A **1021** **Budapest II. kerület**, **Széphalom utca 16.** szám alatti (**11458/1 hrsz-ú)** ingatlant 1994. január 17-én alapították társasházzá, amely a 11458/1/A/2 hrsz-ú, földszint 2. szám alatti lakás értékesítését követően nem került módosításra. (2*. számú melléklet* – Társasházi Alapító Okirat)

A Budapest II. kerületében, **Lipótmező városrészben**, hegyvidéki kertvárosias területen, a Széphalom utcában fekvő ingatlan, a szabályozási terv alapján a terület Lke-2/SZ-9 keretövezetbe sorolt területen található. Természetben erősen lejtős területű telekadottságokkal rendelkezik, ahol a két telek között lépcsős terepalakítás történt. Zöldövezeti, jó levegőjű terület, bár a Vadaskerti út forgalmától időnként zajos. A múlt században hagyományos technológiával épült nyeregtetős kétlakásos lakóházban az Önkormányzati tulajdonú földszint 1. szám alatti lakás erősen felújítandó / bontandó állapotban van, amelynek elsődleges értéke a telekrészből a lakáshoz tartozó 49 %-os tulajdoni hányadban testesül meg. A lakás belső burkolatai erősen elhasználódtak (a hálóban a parketta felpúposodott), a fürdőszobai födém – vélhetően beázás miatt – beszakadt, a csapadékvíz befolyik a lakásba. A falakon helyenként penészfoltok tapasztalhatóak. A lakás szoba, félszoba, konyha, fürdőszoba, előszoba, kamra kialakítású. A szobában hagyományos tüzelésű cserépkályha található, a használati melegvízet és a fűtést a fürdőszobai gázcirkó biztosítja. A lakás minden közműmérővel rendelkezik. Gépjármű tárolása az udvarban megoldható.

Az ingatlanok értékesítését a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló 34/2004. (X.13.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: **Vagyonrendelet**) szabályozza.

Az Önkormányzat kataszteri nyilvántartása (GEMINI) szerint a tárgyi, **11458/1/A/1 helyrajzi számú** **lakás** az Önkormányzat **üzleti vagyonába** tartozik, melynek alapján – tekintettel a **Vagyonrendelet 2. §** (**6) bekezdésre** – a törzsvagyonba nem tartozó vagyontárgyak **forgalomképesek**.

A két lakás összevonása ügyében **előzetes építésügyi állásfoglalást** kértünk az **Épített Környezetért Felelős Igazgatóság, Településképi Bejelentési Osztály** részéről. A szakvélemény alapján az épületben a rendeltetés módjának, **az önálló rendeltetési egységek számának és méretének változtatása** a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 45/2017. (XII.20.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: **TKR**) 44. § (1) bekezdés f) pontja értelmében **településképi bejelentés köteles** tevékenységnek minősül. A lakások összevonását követően kialakuló új lakásnak is meg kell felelnie a 253/1997. (XII. 20) Korm. rendelet (**OTÉK**) előírásainak (Pld. az OTÉK 99. § (7) bekezdése szerint két lakószobánál nagyobb lakásban önálló illemhelyet kell létesíteni, ezért az összenyitással együtt fog járni egy külön WC helyiség kialakításának szükségessége.)

Az előzetes építésügyi szakvélemény alapján a két lakás összevonásához, a rendeltetési egységek számának és méretének megváltoztatásához **településképi bejelentési eljárás lefolytatása** szükséges. (*3. számú melléklet* – Előzetes építésügyi állásfoglalás)

A **nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése** alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén a **Magyar Államot** minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. A **Fővárosi Önkormányzatot** az 1991. évi XXXIII. törvény (Ötv.) 39. § (1)-(2) bekezdése értelmében **elővásárlási jog** illeti meg, tekintettel arra, hogy az értékesítendő helyiség bérbeadás útján nem került hasznosításra.

A **Vagyonrendelet 4. § (1) bekezdés** **a) pontja** alapján az Önkormányzat a vagyon tárgyának értékesítése, megterhelése esetén a vagyontárgy értékét **ingatlan vagyon esetén kettő, egymástól független szakértő által készített, három hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés**, illetve - ha rendelkezésre állnak egy évnél nem régebbi értékbecslések - ennek felülvizsgált változatai alapján kerül megállapításra.

Az **ingatlanok forgalmi értékének meghatározására** két ingatlanforgalmi értékbecslő szakértő céget kértünk fel, a **Bering Stúdió Kft.**-t, valamint az **Immowell 2002 Kft.-**t. A szakvéleményekbe foglalt értékeket az alábbi táblázatba foglaltuk össze. (*4. és 5. számú mellékletek* – Értékbecslés 1. és 2.)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Ingatlanszakértő cég:** | **Ingatlan forgalmi értéke:** | **Értékbecslés időpontja:** |
| Bering Stúdió Kft. | 76.000.000,- Ft | 2024. január 8. |
| Immowell 2002 Kft. | 84.700.000,- Ft | 2024. január 8. |

A fenti ingatlan értékbecslési szakvélemények alapján a **11458/1/A/1 helyrajzi számú** **lakást** **84.700.000,- Ft eladási áron javasoljuk értékesíteni.** (az ár 0 %-os ÁFA-t tartalmaz).

A **Vagyonrendelet 20. §**

(1)*Vagyontárgy elidegenítéséről a 6. § (2) bekezdésére figyelemmel a Képviselő-testület, vagy a GTB határozattal dönt, figyelemmel a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényre. Önkormányzati vagyon, vagyontárgy tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet.”*

(2) ***A vagyontárgy*** *– ha a törvény kivételt nem tesz –* ***kizárólag nyilvános versenytárgyalás útján értékesíthető, ha a forgalmi értéke meghaladja a mindenkor hatályos központi költségvetésről szóló törvényben meghatározott értékhatárt.***

**(3)** *A (2) bekezdésben meghatározott* ***értékhatár alatti forgalmi érték esetén pályázaton kívül*** *elidegeníthető az* ***üres lakás*** *vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség közvetlenül* ***szomszédos – azonos társasházban található – ingatlan bővítése érdekében.*** *A vételár a helyben szokásos forgalmi érték figyelembe vételével megjelölt összeg, amelyet a szerződés megkötésekor egyösszegben kell megfizetni. A vásárlásra jogosult az eladási ajánlat kézhezvételétől számított 30 napon belül köthet adásvételi szerződést.*

Nyilvános versenytárgyalás útján történő értékesítés esetében a nyertes az, aki a kiindulási árhoz képest a legmagasabb vételárat ajánlja.

Az Önkormányzat vagyonhasznosítási és a lakáspolitikai célkitűzése az Önkormányzat lakásállományának minőségi és mennyiségi növelése.

Az Önkormányzat alapvető érdeke, hogy a vagyonát hatékonyan kezelve, olyan mennyiségű és minőségű lakásállományt tartson fenn közép- és hosszútávon, amely egyrészről a kötelezően ellátandó feladatainak maradéktalan ellátását szolgálja, másrészt hatékony gazdálkodás mellett folyamatos bevételeket biztosít az Önkormányzat részére.

E kettős feladat megvalósítása érdekében az Önkormányzatnak azon lakásokat érdemes értékesítenie, amelyek alapterületük, komfortokozatuk és műszaki adottságaik alapján nem alkalmasak bérbeadásra, vagy amelyekre a ráfordított fenntartási költségek meghaladják a lakbérekből származó bevételeket.

A 8 éve üresen álló Önkormányzati lakás 2015. májusig bérlakásként volt hasznosítva, 22.000,- Ft/hó bérleti díj megfizetése mellett. Ebből és a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. által 2020. évben becsült felújítási költségvetés összegéből – amely már akkor is közel 10.000.000,- Ft volt –megállapítható, hogy jelenlegi állapotában a lakás felújítására fordítandó költség középtávon nem térülne meg a bérleti díjakból származó bevételekből, amely évi kb. 264.000,- Ft.

Tekintettel arra, hogy a **1021 Budapest, Széphalom utca 16. fszt. 1.** szám alatti önkormányzati lakás a jelenlegi leromlott állapotában bérbeadás útján nem hasznosítható, és a rendelkezésre álló felújításra vonatkozó árajánlat alapján (*6. sz. melléklet* – Árajánlat) a felújítási költségek meghaladnák hosszú távon is a bérbeadásból keletkező bevételeket, ezért **javasoljuk az ingatlan nyilvános versenytárgyaláson történő értékesítését.**

Az előterjesztés tárgyát képező ügyben a **Vagyonrendelet 6. § (2) bekezdése és 20. § (1) bekezdés** értelmében az Önkormányzat **Képviselő-testülete jogosult dönteni, mivel a vagyontárgy értéke** a nettó ötvenmillió forintot meghaladja.

**Határozati javaslatok**

1./

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 1021 Budapest, Széphalom utca 16. fszt. 1. szám alatti, 11458/1/A/1 helyrajzi számú, 50 m2 alapterületű lakást Vörös Beáta (címe: 1021 Budapest II. kerület, Széphalom utca 16. fszt. 2. szám alatti lakos) részére nem értékesíti.

**Felelős:** Polgármester

**Határidő:** 30 nap

*A határozati javaslat elfogadásához egyszerű többségű szavazati arány szükséges.*

2/A.

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 1021 Budapest, Széphalom utca 16. fszt. 1. szám alatti, 11458/1/A/1 helyrajzi számú, 50 m2 alapterületű lakást nyilvános versenytárgyaláson értékesíti nettó 84.700.000,- Ft + 0 % ÁFA, azaz bruttó 84.700.000,- Ft induló vételáron. A pályázati alapdíj az induló vételár 10%-a, azaz 8.470.000,- Ft.

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete érvényes és eredményes pályázat esetén felhatalmazza a Polgármestert az ingatlan adásvételi szerződés és a kapcsolódó dokumentumok aláírására.

Felelős: Polgármester

Határidő: 180 nap

*A határozati javaslat elfogadásához egyszerű többségű szavazati arány szükséges.*

2/B.

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 1021 Budapest, Széphalom utca 16. fszt. 1. szám alatti, 11458/1/A/1 helyrajzi számú, 50 m2 alapterületű lakás ne kerüljön értékesítésre, hanem a lakás kerüljön felújításra és bérbeadással hasznosításra.

**Felelős:** Polgármester

**Határidő:** 180 nap

*A határozati javaslat elfogadásához egyszerű többségű szavazati arány szükséges.*

|  |  |
| --- | --- |
| Budapest, 2024. január 22. | **Szabó Gyula**  **alpolgármester** |
| **Mellékletek:**  1./ Kérelem  2./Alapító Okirat  3./ Előzetes építésügyi állásfoglalás  4./Értékbecslés 1.  5./Értékbecslés 2.  6./ Árajánlat |  |