

## **Tisztelt Képviselő-testület**

**1)** Budapest XI. kerület, 4229/0/A/4 helyrajzi számú, természetben Budapest XI. kerület, Bercsényi utca 14. fsz. 1. szám alatti 81 m<sup>2</sup> alapterületű, 2 szoba, összkomfortos komfortfokozatú lakás Újbuda Önkormányzata tulajdonban áll.

Tekintettel arra, hogy a Budapest XI. kerület Bercsényi utca 14. szám alatti társasház törzslapján műemléki védettség szerepel, a 2001. évi LXIV. törvény 86. § (1) bekezdés alapján a helyi önkormányzatot elővásárlási jog illette meg, ezért a kérelmet a Gazdasági Bizottság megtárgyalta és a kedvező vételár figyelembevételével az 506/GB/2022. (IX. 28.) számú határozat alapján az elővásárlási jog gyakorlásával élt.

Az adásvételi szerződésben rögzített fizetési határidő betartása mellett a vételár megfizetésre került. A birtokbavételt követte az ingatlanban ott hagyott bútorok, tárgyak elszállíttatása, és a lakásfunkció helyreállítása.

**2)** Budapest XI. kerület, 4120/0/A/73 helyrajzi számú, természetben Budapest XI. kerület, Kruspér utca 6-8. III. 58. szám alatti 28 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 szobás lakás, illetve a Budapest XI. kerület, 4120/0/A/74 helyrajzi számú, természetben Budapest XI. kerület, Kruspér utca 6-8. III. 58A. szám alatti 21 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 szobás lakás, rossz műszaki állapotú, bérlakásként kiutalásra jelenlegi állapotában alkalmatlan, gazdaságosan nem felújítható.

A két lakás műszaki állapota „teljes felújításra szorul”. A lakások gázrobbanás miatt megsérültek, kiégtek, a falazatokon kívül nem maradt megtartható szerkezet, illetve a társasház közös szerkezetein (gerenda, tetőszerkezet) keletkezett jelentős mértékű kár. A Lakás- és Helyiséggazdálkodási Osztály megvizsgálta a fenti lakások bérbeadás útján történő hasznosítása esetén a bérbeadóra háruló felújítási munkálatok költségeit, melyek jelentős terhet rónának Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzatára.

A szerződő partnertől megkért felújításra vonatkozó költségvetés 19-21 millió Ft/lakás, melynek megtérülési ideje több évtized, illetve a kis alapterület miatt gyermekes családok elhelyezésére nem alkalmasak.

Az alábbi felújítási munkák elvégzése szükséges a lakhatásra alkalmas állapot eléréséhez:

- homlokzati nyílászárók és beltéri ajtók pótlása,
- teljes fűtési rendszer kiépítése kéménybéleléssel,
- teljes gépészeti hálózat felújítása, szaniterek és szerelvények pótlása (konyha, fürdőszoba),
- teljes elektromos hálózat felújítása,
- hidegburkolatok (konyha, fürdőszoba, WC),
- melegburkolatok (szobák),
- helyiségek oldalfalainak és mennyezeteinek glettelése és festése,
- konyhabútor és tűzhely elhelyezése.

A pályázati kiírásban foglaltak alapján az Önkormányzat a két lakás tulajdonjogát egyben, dologösszességgént kívánja értékesíteni.

Az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 20/2015. (IV. 29.) XI.ÖK rendelet (továbbiakban: Rendelet) 9. §-a illetve 10. §-a kimondja, hogy:

*„9. § Lakás harmadik személynek akkor idegeníthető el, ha a lakás üres, vagy az az Ltv.-ben biztosított elővásárlási joggal nem érintett.*

*10. § (1) Lakás harmadik személynek - a (2) bekezdésben foglalt kivétellel - pályázat útján értékesíthető.*

*(2) Lakás pályázaton kívül*

*a) lakásbővítéshez szükséges lakás vagy lakrész csatolása vagy*

*b) szükséglakás megszüntetése*

*esetén értékesíthető.”*

Amennyiben a lakások értékesítése a Rendelet 10. § (1) bekezdése alapján, pályázat kiírása útján valósulna meg, ezzel az eljárással akár magasabb vételár megfizetése valósulhatna meg, mint az értékbecslésben meghatározott irányár. Az elkészített értékbecslésben meghatározott forgalmi értéket javasolom a megajánlott vételár minimális értékének, és a pályázati kiírás alapján a nyertes a legmagasabb vételárat megajánló pályázó legyen.

A lakásingatlanokra vonatkozó értékbecslések elkészültek:

- Budapest XI. kerület, 4229/0/A/4 helyrajzi számú, természetben Budapest XI. kerület, Bercsényi utca 14. fsz. 1. szám alatti lakás becsült piaci értéke: **82 250 000 Ft**,

- Budapest XI. kerület, 4120/0/A/73 helyrajzi számú, természetben Budapest XI. kerület, Kruspér utca 6-8. III. 58. szám alatti lakás becsült piaci értéke: **26 500 000 Ft**,

- Budapest XI. kerület, 4120/0/A/74 helyrajzi számú, természetben Budapest XI. kerület, Kruspér utca 6-8. III. 58A. szám alatti lakás becsült piaci értéke: **20 000 000 Ft**,

A Rendelet 2. § (2)-(3) bekezdése kimondja, hogy:

*„(2) A Vagyongazdálkodási és Kerületfejlesztési Bizottság dönt a 20 millió forint beköltözhető forgalmi értéket meg nem haladó értékű lakások elidegenítéséről, kivéve a 8. §-ban szabályozott eseteket.*

*(3) A (2) bekezdésben nem szabályozott lakások elidegenítéséről a Vagyongazdálkodási és Kerületfejlesztési Bizottság javaslata alapján a Képviselő-testület dönt.”*

A rendeleti előírás alapján a lakások forgalmi értékét figyelembevéve a pályázat kiírásáról a Képviselő-testület dönt.

A pályázatok eredményessége esetén a befolyt vételárat a XI. kerület közigazgatás területén több lakásingatlan megvásárlására kívánja fordítani az Önkormányzat.

Kérem Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a lakásingatlanok pályázat útján történő értékesítése ügyében döntését meghozni szíveskedjen.

Budapest, 2025. február 5.

dr. Bács Márton  
alpolgármester