

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
ALPOLGÁRMESTERE

Készült a 2022. október 18. napján tartandó GPB ülésre

Készítette: Handelné Kiscelli Ágnes vagyongazdálkodási ügyintéző

Tárgy: Javaslat a Budapest XVI. kerület, Pilóta utca
37. fszt.2. szám alatti lakás értékesítésére

Tisztelt Gazdasági és Pénzügyi Bizottság!

A Pilóta utca 37. szám alatti, 105945 hrsz-ú ingatlan 5 lakásból álló társasház. A Pilóta u. 37. ingatlan földterülete 1157 m². Az ingatlanon már csak egy lakás van a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában. A fszt. 2. szám alatti, 105945/0/A/2 hrsz-ú lakás, a tulajdoni lapon 45 m² területű: 12,4 m² szoba, 12 m² szoba, 7,1 m² konyha, 3,12 m² előtér, 2,16 m² tároló, 3,33 m² kamra, 5 m² fürdő-WC helyiségekből áll, a hozzá tartozó társasházi közös tulajdonból 173/1000-ed tulajdoni hányaddal. A lakáshoz tartozik 6,94 m² terasz, a pincében 8,14 m² –es fásrekesz.

A lakás a vagyontásterben forgalomképes üzleti vagyonként nyilvántartott.

Az ingatlanra a PROAC Ingatlan Tanácsadó Kft. képviseletében Krisánszky Tímea igazságügyi ingatlan-értébecslő készített szakvéleményt. A 2022 szeptember 5-én kelt szakvéleményben a szakértő az ingatlan forgalmi értékét 31.100.000,- Ft-ban állapította meg. Az ingatlan értékesítése áfa mentes körbe tartozik. (1. számú melléklet)

Az értébecslés szerint az épület az 1900-as években épült, hagyományos építési módon, szabadon álló, földszintes, magas tetős kialakítással. Az épület alapozása vegyes szerkezetű sáv alapozású, felmenő falazata, válaszfala téglá, tetőszerkezete cserép. A homlokzati falak vakoltak, kőporozottak. Az épületen nagyobb felújítás nem történt. Az épület nedvesség elleni vízszigetelése hiányzik, a falakon látszik a felhúzódnó nedvesség, a vakolat mállik.

A lakás ablakai gerébtokos fa szerkezetű, a bejárati ajtó gerébtokos fa szerkezetű, üvegezett, védőráccsal ellátott. A nyílászárók avultak, korhadtak, vetemedettek, felújítandók, biztonsági szempontból gyengék. A lakás belső fala festett, repedezett, a falakról a vakolat részben lehullott, a vizes helyiségben részben csempézett, felújítandó állapotú.

A padlóburkolat (laminált parketta) gyenge minőségű, néhol felpúposodott. A lakásban víz, villany és szennyvízelvezetés található, fűtése 2 darab gázkonvektorral, meleg víz ellátása villanybojlerrel, főzési lehetőség gáztűzhellyel történt. A berendezések működése nem ismert. A gépészeti vezetékek felújítandók. A lakás felújítás szükséges.

A lakáshoz tartozik egy 6,94 m² terasz és egy 8,14 m² területű pincében lévő fásrekesz. Az értébecslő ezen területeket értéknövelő tényezőként vette figyelembe.

Az értébecslésben értéksökkentő tényezőként került feltüntetésre: az épület gyenge állapotú, a vizsgált lakás felújítandó, a kedvezőtlen elrendezésű szobák egymásból nyílnak, a fürdő a konyhán és a tárolón keresztül közelíthető meg, a lakás fizikai állapota 70%-os. A kert gondozott.

Az ingatlan Ó-Mátyásföldön, családi házas környezetben helyezkedik el. Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a Kerületi Építési Szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelete szerint az ingatlan övezeti besorolása Lke-12/XVI/ÓM (Kertvárosias lakóterület, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület). Az ingat-

lan előtt aszfaltos az út, az utcán gépkocsi parkolási lehetőség van. Infrastrukturális adottsága jó (oktatási intézmények, tömegközlekedés és vendéglátó egységek).

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a bérlakás koncepcióban a 207/2022. (IX. 21.) Kt. határozattal, valamint a 120/2021. (II. 17.) PM határozattal módosított 367/2019. (XII. 11.) Kt. határozat szerint, a Pilóta utca 37. szám alatti lakást üres állapotban történő értékesítésre jelölte ki. A lakás jelenleg üres, az Önkormányzat szociális jelleggel adta korábban bérbe, a bérlő elhunyt. (2. számú melléklet)

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 49/2004. (XII. 29.) önkormányzati rendelete szerint:

„1. § (1) *A rendelet hatálya kiterjed az Önkormányzat tulajdonában álló valamennyi lakásra és nem lakás céljára szolgáló helyiségre.*

2. § (1) *Az Önkormányzat tulajdonában álló lakás elidegenítésére történő kijelöléséről a lakáskonceptióban foglaltak keretében Gazdasági és Pénzügyi Bizottság (továbbiakban: GPB) dönt.*

(2) *Az Önkormányzat tulajdonában álló, a lakáskonceptióban elidegenítésre kijelölt lakásokat – a jelen rendelet 3. §-ában foglalt kivétellel – pályázati eljárás útján kell elidegeníteni, mely lebonyolításának módját az önkormányzat vagyonának értékesítése és hasznosítása során alkalmazandó versenyeztetési szabályokról szóló 35/2004. (IX. 30.) rendelet (továbbiakban: Versenyrendelet) szabályozza.”*

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 24/2009. (VI. 25.) önkormányzati rendeletének 18. § (1) bekezdése szerint:

„18.§ (1) *Az Önkormányzat üzleti vagyonának hasznosítása:*

[...]

b) a Gazdasági és Pénzügyi Bizottság hatáskörébe tartozik a polgármester egyetértésével:

ba) az önkormányzati tulajdonú ingatlanok hasznosítása (különösen elidegenítés, használatba adás, bérbeadás) 40 millió Ft értékhatár, vagy 4 millió Ft/év bérleti díj alatt;”

A Versenyrendelet 4. § szakasza szerint:

„4. § *A versenyeztetés formái: nyilvános egyfordulós pályázat vagy licit eljárás.”*

Előterjesztőként javaslom az ingatlan nyilvános egyfordulós pályázat útján történő értékesítést, az értékebecslésben foglalt 31.100.000,- Ft forgalmi értéken.

Kérem a tisztelt Gazdasági és Pénzügyi Bizottságot, hogy az előterjesztés tárgyában dönteni szíveskedjen!

Határozati javaslat: Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Pénzügyi Bizottsága a polgármester egyetértésével úgy dönt, hogy a 1165 Budapest, Pilóta utca 37. fszt. 2. szám alatti, 105945/0/A/2 hrsz-ú, 45 m² alapterületű, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint „lakás” megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát, valamint a társasházi közös tulajdonból 173/1000-ed tulajdoni hányadot, nyilvános egyfordulós pályázat útján értékesíti azzal, hogy a pályázat nyertese az az ajánlattevő

lesz, aki a pályázati feltételeknek megfelel és a kikiáltási árhoz képest a legmagasabb összegű ellenszolgáltatás megfizetésére tesz ajánlatot.

Az ingatlan forgalmi értéke 31.100.000,- Ft, mely egyben a kikiáltási ár. Az ingatlan értékesítése áfa mentes körbe tartozik.

A Bizottság felkéri a Polgármestert a pályázati felhívás kiírására az előterjesztésben foglalt feltételekkel

Határidő: 2023. december 31.

Felelős: Kovács Raymund Gazdasági és Pénzügyi Bizottság elnöke
(elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

Kelt: Budapest, időbélyegző szerint

Ács Anikó
alpolgármester

Mellékletek:

1. sz. melléklet: Értékbecslés
2. sz. melléklet: 367/2019. (XII. 11.) Kt. határozat, 120/2021. (II.17.) PM határozat, 207/2022. (IX. 21.) Kt. határozat