

Tisztelt Gazdasági Bizottság!

Az önkormányzati lakások elidegenítési szabályait a 20/2015. (IV.29.) XI.ÖK rendelet szabályozza.

Előzmény: A Budapest XI. Somlói út 7. B. épület fszt. 5. szám alatti önkormányzati tulajdonú bérlemény a Gellért hegy déli oldalán egy erősen lejtős telken áll. A telken egy, a századforduló idején épült, 6 lakásos főépület és egy 2 lakásból álló melléképület található. Tárgyi lakás a melléképület egyik lakása. A Társasházzá alapítás 2002-ben került az ingatlan nyilvántartásban bejegyzésre.

A tanácsi bérlakás bérlői 1973. május hótól Seres Lajos és Seres Lajosné lettek. A bérlők elhalálozását követően két gyermekük, Seres László és Seres Gabriella, mint jogviszonyfolytatók a Szociális és Egészségügyi Bizottság döntése alapján lettek a lakás bérlői. Seres László a bérleményből elköltözött, 2015. március 7-én lemondott bérleti jogviszonyáról.

2011. június 30-i keltezéssel a Fővárosi Kéményseprőipari Kft. XI-XXII. Kirendeltsége megkereste az ingatlan tulajdonosát azzal, hogy a kémények ellenőrzése során súlyos szabálytalanságokat tártak fel, mivel a lakás fürdőszobájába telepített gázüzemű cirkógeizer felszerelése során nem tartották be a vonatkozó biztonságtechnikai előírásokat. A cirkó kéményjáratának állandó alsó ellenőrzési, tisztítási lehetősége koromzsákajtó hiányában nem biztosított. Erre tekintettel a FŐKÉTÜSZ a hiba javításáig a tüzelőberendezések használatát megtiltotta. Seres Gabriella a Lakásgazdálkodási Osztályon személyesen jegyzőkönyvben nyilatkozott arról, hogy a lakásban 2001-ben cirkó fűtés került kialakításra az Önkormányzat és a Gázművek engedélye nélkül. A tulajdonos Önkormányzat haladéktalanul megrendelte szabványnak megfelelő cirkó kialakítását kéménybéleléssel együtt. A bérlő által szabálytalanul és engedély nélkül felszerelt fűtőberendezés miatt kötelezően elvégzett munkálatok 1.041.038.-Ft összegbe kerültek a tulajdonos Önkormányzatnak.

Seres Gabriella és élettársa 2016. év végén a Lakásgazdálkodási Osztályon személyesen eljárva bejelentette a bérlemény leromlott műszaki állapotát, ezen belül is a falak jelentős mértékűvé vált repedését. Ezzel kapcsolatban folytatott megbeszélés során – mivel várhatóan jelentős összeget kell az ingatlanra fordítani – bérlő részéről felmerült akár a lakásra vonatkozó, még felújítás előtti – vételi kérelem benyújtása is. 2017. januárban megrendelésre került a Somlói út 7. B. épület fszt. 5. szám alatti lakás, illetve a teljes épület tekintetében egy statikai szakvélemény, amelyet 2017. április 12-i dátummal a Rizalit-terc Mérnökiroda elkészített. A tartószerkezeti szakvélemény szerint az **épületen található repedések az alapok süllyedésére vezethetők vissza**. A repedések mértéke elérte a balesetveszélyes fokot, ezért aládúcolás szükséges a földémfelfekvéseknél. Az alapozás megerősítése, a tetőszerkezet és a lapostető felújítása, a csatlakozó bádogos szerkezetekkel együtt, nem halasztható, a javaslat szerint 1 éven belül el kell végezni. További állagromlás és süllyedés

megakadályozására a felszíni vizek rendezése, az épülettől távoltartása is sürgősen elvégzendő feladat.

A szakvélemény tartalmát Seres Gabriellával és élettársával személyes megbeszélés során ismertették a Lakásgazdálkodási Osztály munkatársai. Bérelő tájékoztatást kapott arról, hogy a bérleményben az aladúcolást haladéktalanul el kell végezni, azonban a további munkálatok elvégzése idején a bérleményben már nem lakhatnak.

Erre tekintettel cserelakásként a Budapest, XI. Ménesi út 19. als. 2. szám alatti 44 m² alapterületű 1 szoba + 1 félszoba, komfortos komfortfokozatú bérleményt megtekintették és bérelő írásban nyilatkozott annak elfogadásáról. A Szociális és Egészségügyi Bizottság 209/2017. (IX. 19.) SZEB számú határozatával Seres Gabriellát határozott időre, a Somlói út 7. B. épület fszt. 5. számú bérlemény felújításáig kijelölte a csereként felajánlott és bérelő által elfogadott lakás bérelőjévé. A cserelakás lelakott állapotban került vissza a tulajdonos birtokába, ezért jelentős értékű felújítási munkálatokat kellett elvégezni. A kivitelezést kijelölt bérelő átvállalta, a Szociális és Egészségügyi Bizottság 285/2017. (XI.21.) SZEB számú határozatával a költségek 2.050.000.-Ft értékben egyösszegű megtérítéséről döntött. A bérleményben az aladúcolás időközben elkészült. Seres Gabriella a cserebérleményt 2018. 04. 03-án birtokba vette.

A Lakásgazdálkodási Osztály munkatársa felvette a Somlói út 7. Társasházzal is a kapcsolatot a tartószerkezeti szakvéleményben foglaltak szerint a közös tulajdont érintő munkálatokkal kapcsolatban. A Társasház közgyűlése arról döntött, hogy – a szakvéleményben javasolt munkák közül – csak a tetőszigetelés és a külszíni vízelvezetés költségeit kívánja fedezni. A Társasház által felkért statikus véleménye szerint a lakáson végrehajtott változtatások is vezethettek a jelenlegi állapot kialakulásához. **Az Alapító Okirat rajzaihoz képest az ingatlanban falkivételek, falazások és nyílászáró kialakítások történtek. Ezek a munkák a Társasház és a tulajdonos Önkormányzat engedélye nélkül történtek. A közgyűlésen elhangzottakról készült jegyzőkönyvben a régi lakók elmondták, hogy emlékezetük szerint a 2000-2010-es években végezték Seresék az engedély nélküli átalakításokat.**

A Lakásgazdálkodási Osztály munkatársa a Buda-Hold Kft-től árajánlatot kért a – szakvélemény szerint elvégzendő – további két munkafolyamat, az alap megerősítése és a falszigetelés tárgyában. Ezekre a munkálatokra a vállalkozó bruttó 10.363.912.-Ft összegben adott árajánlatot. Az ingatlan forgalmi értékbecslése is elkészült, mely szerint a becsült piaci értéke 14.450.000.-Ft.

2018. május 31. napján Seres Gabriella – meghatalmazott jogi képviselő útján – írásban kereste meg a Lakásgazdálkodási Osztályt azzal, hogy „nem kívánja elfogadni a Cserelakást, hanem a Rendelet [34/2017.(IX.26.)XI.ÖK rendelet] 3. § és 41. § (1) és (2) bekezdése alapján kéri a bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetését [...] a bérlemény beköltözhető forgalmi értékének megfelelő 28.000.000.-Ft összeg megfizetése mellett.” Bérelő

álláspontja szerint a Bérlemény „leromlott és használhatatlan állapotban” van és ez kizárólag az Önkormányzat, mint bérbeadó kötelezettségszegése miatt alakult ki.

A Gazdasági Bizottság a 369/GB/2018. (VI. 27.) határozat alapján úgy határozott, hogy a lakásbérleti jogviszonyának pénzbeli térítés ellenében közös megegyezéssel történő megszüntetését nem támogatja. A Lakásgazdálkodási Osztály Seres Gabriella bérlő lakhatásának megoldása érdekében az üres lakásállományból további bérlemény megtekintését tegye lehetővé. A Gazdasági Bizottság javasolja az ingatlan megüresedését követően annak értékesítését.

A cserelakásként felajánlott, elfogadott bérlemény (Budapest, XI. Ménesi út 19. als. 2.) Bérlő 2018. június 19-én visszautasította, annak leadására 2018. június 21. napját jelölte meg.

Összefoglalás: A Budapest XI. Somlói út 7. szám alatti ingatlan – a 6 lakásos főépület és a 2 lakásos melléképület – 2002-ben alakult Társasházzá. A társasházzá alapításhoz elkészült ingatlanforgalmi szakvélemény szerint már akkor szemrevételezéssel megállapítható volt a földszinti helyiségek falainak vizesedése, amely az alapok és földdel érintkező falfelületek szigeteteletlenségéből ered, illetve a kétlakásos épület esetében is rögzítette a szakvélemény, hogy látható repedések vannak a falon, illetve azt, hogy a teljes épület süllyed. A statikai, műszaki problémák ellenére – Seres Lajosné kivételével – minden lakást az addigi bérlők megvásárolták.

A jelenlegi balesetveszélyes állapot kialakulásához jelentős mértékben hozzájárult

- egyrészt az, hogy az 1973-tól bérlőként ott lakó Seres család a Társasház, illetve a tulajdonos Önkormányzat engedélye nélkül végzett szabálytalan átalakításokat a bérleményben,
- másrészt az, hogy a társasházi közös tulajdonnal – főképp a melléképülettel – kapcsolatban a Társasház közössége nem gondoskodott a szükséges állagmegóvási munkálatok elvégzéséről, ideértve különösen a szigetelési, illetve a külszíni vízelvezetéssel kapcsolatos feladatokat.

A tartószerkezeti szakvélemény megállapítása szerint a süllyedési repedések mértéke elérte a balesetveszélyes fokot, ezért aládúcolás szükséges a földélfelkötéseknél. A balesetveszély elhárítása, a bérleményben az aládúcolás megtörtént.

A 369/GB/2018. (VI. 27.) határozat végrehajtása érdekében a bérlővel történt további egyeztetések eredményeként a 233/2018. (X. 16.) SZEB határozat b) pontja alapján a Budapest, XI. Etele út 44/B. VII. 45. szám alatti, 48 m² alapterületű, 2 szoba, összkomfortos komfortfokozatú bérlemény került kiutalásra.

Seres Gabriella a Budapest, XI. kerület Somlói út 7. B. épület fszt. 5. szám alatti lakást 2019. június 17-én birtokba adta.

Az Önkormányzat tulajdonában lévő lakásingatlan melletti tulajdonostársak lakásvásárlási kérelmet nyújtottak be, mert a két szomszédos lakás összenyitásával élhetőbb körülmények kialakítására nyílik lehetőségük. A megüresedett lakás esetében a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot megvalósítása jelentős anyagi terhet róna az Önkormányzatra, ennek ismeretében tett javaslatot Tisztelt Bizottság a bérlemény megüresedését követően annak értékesítésére.

Az üres lakásra vonatkozó 2018. évben elkészült értébecslés alapján a forgalmi érték 14.450.000.-Ft összegben került meghatározásra, mely összeget a 2019. május hónapban kelt nyilatkozatban a BUDA-HOLD Kft. megerősített.

A Budapest, XI. kerület 5368/1/B/2 helyrajzi szám alatt felvett, Budapest, XI. kerület Somlói út 7. B. épület fszt. 5. szám alatti lakásingatlant a Gazdasági Bizottság a 401/GB/2019. (VII. 10.) határozatával Gál Péter és Gál Péterné Budapest, XI. kerület Somlói út 7. B. épület fszt. 4. szám alatti tulajdonosok részére elidegenítésre kijelölte. A vételár az elkészült értébecslés alapján 15.000.000.-Ft-ban került meghatározásra.

Az eladási ajánlat átvételére a tértivevény tanúsága szerint 2019. július 30-án került sor. Az eladási ajánlat átvételét követően, 2019. augusztus 21-én a házaspár kérelmet nyújtott be, melyben az ajánlat elfogadására vonatkozó határidő meghosszabbítását fogalmazták meg. Indokként arra hivatkoznak, hogy a területre jelenleg folyamatban van egy építési szabályzat készítése, emiatt változtatási tilalmat rendeltek el, melynek értelmében csak állagmegóvást lehet végezni.

Nevezettek ez ügyben levélben keresték meg a Főépítész urat, és a válaszlevélben leírtak ismeretében fogják meghozni döntésüket az eladási ajánlat elfogadásáról.

Az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 20/2015. (IV. 29.) XI.ÖK rendelet 17. § (5) bekezdése kimondja, hogy *„Az eladási ajánlat érvényessége, az ajánlati kööttség az eladási ajánlat kézbesítését követő naptól számított 30. napig tart. A jogosult írásbeli kérelmére a Gazdasági Bizottság a határidőt meghosszabbíthatja.”*

A Gazdasági Bizottság a 493/GB/2019. (IX. 18.) határozatban a 401/GB/2019. (VII. 10.) számú határozatban foglaltakat változatlanul fenntartotta, és egyben az eladási ajánlat 2019. augusztus 30-ai elfogadásának határidejét 2019. október 31-ig meghosszabbította.

A bizottsági döntésről szóló értesítést követően a tulajdonostársak ismét levélben fordultak az Önkormányzathoz, melyben hivatkoztak a főépítész úr XVIII-286-2/2019 iktatószámú 2019. szeptember 3-ai levélben leírtakra, miszerint: *„A meglévő épület építési helyen kívül esik, így*

azon csak állagmegóvási, jókarbantartási munka végezhető. Az épület alapokig történő visszabontása esetén a szerzett jog elvész, tehát nem építhető vissza.”

Fentiek alapján a vevők a következő ajánlattal álltak elő: vállalják az építmény elbontását, a sít elszállítását, a terület rendezését és 2.500.000.-Ft megfizetését.

2019. november hónapban a Buda-Hold Kft-től árajánlat megkérésére került sor bontási munkálatokra, illetve a sít elszállíttatására.

A válaszlevélben felsorolt műszaki szempontok figyelembevételével:

- **a két lakás nem épületszerkezeti falak mentén van elhatárolva egymástól.**
- **tárgyi földszint 5 ajtószám alatti lakásnak a lapostetős hozzáépített része (konyha, szoba) lenne lebontható, úgy az a tetőszerkezet egységét ne bontsa meg,**
- **az épület szerkezeti falai nem bonthatók el, hiszen a tetőszerkezet alól nem bonthatók ki az alátámasztó szerkezetek,**
- **az egyik albetét bontása nem képzelhető el a másik albetét épen tartásával,**
- **a közművezetékek lekötései érinthetik a másik albetétet,**
- **a maradó épületrész helyreállítása épületszerkezeteket érintő munka.**

Az ingatlan elbontása nem valósítható meg ésszerű költségkeret mellett.

Gál Péter és Gál Péterné tulajdonostársak Kelemen Miklós okl. építómérnök, tartószerkezeti szakértőtől kértek írásban szakértői véleményt.

A szakember egy korábbi felkérés alapján készített szakvélemény során megismerte az épület rossz műszaki állapotát és a tárgyi területen érvényben lévő változtatási tilalomra tekintettel bontási tervet nem készített.

A tulajdonostársak 2020. március 12-én benyújtott levelükben megerősítik vételi szándékukat a tulajdonukban lévő lakásingatlan melletti önkormányzati tulajdonú lakás tekintetében. Benkő Zoltán ingatlanvagyon-értékelő által elkészített szakvéleményben a tárgyi lakás piaci értéke **12.330.000.-Ft-ban** került meghatározásra. A házaspár a szakértő által megjelölt összegben vételi ajánlatot tett.

A Buda-Hold Kft-től megrendelésre került az értékbecslés, mely alapján **17.400.000.-Ft-ban** került meghatározásra a lakás forgalmi értéke.

A vevők tudomással bírnak az épület jelenlegi rossz műszaki állapotával, hiszen a tulajdonukban lévő lakás is ebben az épületben található, és az elmúlt időszakban megismerték a nagyon rossz állagú önkormányzati tulajdonban lévő lakást is.

Újbuda Önkormányzatának jelentős összeget kellene mind az épületre, mind a lakásra fordítania, hogy a lakásingatlan ismételten szociális alapon bérbe adhatóvá váljon.

A vevők megismerve a fennálló helyzetet írásban megerősítették, hogy elfogadják a 401/GB/2019. (VII. 10.) határozatban megjelölt 15.000.000.-Ft vételárat.

A Főépítési Igazgatóság Településrendezési és Településképi Osztálytól megkért írásbeli szakvélemény alapján:

„A területre készülő építési szabályzat értelmében amennyiben meglévő épület, épületrész, építmény az építési helyen kívül esik, akkor azon állagmegóvás és felújítás végezhető, átalakítás és bővítés azonban csak az építési hely irányába és azon belül lehetséges.

Az új kerületi építési szabályzat hatálybalépését követően sem lesz lehetséges az építési helyen kívüli építés, átalakítás vagy bővítés.

Az épületen állagmegóvási és felújítási munkálatokat, továbbá 20 %-os beépítési mérték figyelembevételével a telek belső része irányába épületbővítési munkákat a tulajdonos végezhet.”

A XI. kerület Somlói út 7. szám alatti Társasházban **8 db** lakás, és **2 db** nem lakás célú helyiség található, az Önkormányzat tulajdonában **1 db** lakás van, az Önkormányzat tulajdoni hányada 6,52 %.

A Budapest Főváros XI. kerület Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 20/2015.(IV.29.) XI. ÖK. rendelet 10. §-ának (2) bekezdése szerint: „Lakás pályázaton kívül:

a) lakásbővítéshez szükséges lakás, vagy lakrész csatolása

b) szükséglakás megszüntetése esetén értékesíthető”

Az államot a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg (5 millió forint feletti vételár esetén), ezért az elővásárlási jog gyakorolására külön törvényben meghatározott szerv elővásárlási jogról szóló döntése kézhezvételéig az Önkormányzat a tulajdonjogát fenntartja.

Az eladó oldaláról a függőben tartás ingatlan-nyilvántartási jogkövetkezménye azonos a tulajdonjog fenntartással.

Kérem Tisztelt Bizottság döntését.

Budapest, 2020. szeptember 10.

Tisztelettel:

dr. László Imre
polgármester megbízásából

Soltész Erika
Igazgató