

2023 FEBR 6.

ELŐTERJESZTÉS

a Budapest XV. kerület, Pázmány Péter utca 27. szám alatti ingatlanok a
Maradványvagyon-hasznosító Zrt. részére történő birtokbaadásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

1. Előzmények

A Budapest XV. kerület belterület 87599/3 hrsz-ú, természetben a Budapest XV. kerület, Pázmány Péter u. 27. szám alatti ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) Mezőhegyes u. 27. szám megnevezéssel szerepelt a 100%-ban „Állami tulajdonú” ingatlanok címjegyzékében. A Fővárosi Vagyonátadó Bizottság (VÁB) 1992. január 22-én igazolta a két lakást tartalmazó ingatlan Budapest Főváros XV. Kerületi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonába kerülését. A határozat eredeti példánya 1992. június 26-án benyújtásra került a Fővárosi Kerületek Földhivatalához. A nagymennyiségű tulajdonjog módosítási feladatok végzése közben a benyújtott eredeti határozati példány elkeveredett és annak hiányában a tulajdonjog bejegyzése nem történt meg.

Az elvi átadást követően az Önkormányzat az ingatlant a többi átadott lakással együttes tulajdonként kezelte, szedte bérleti díjait, gondoskodott karbantartásáról.

A tulajdoni bejegyzés hiányában a tulajdonviszonyok rendezését az Önkormányzat többször kezdeményezte, azonban kérelmét a Fővárosi Kerületek Földhivatala többször elutasította és eredeti határozat hiányában a Magyar Állam tulajdonjoga került a tulajdoni lapra bejegyzésre 2014. február 16-án. Az állami vagyon felett az államot megillető tulajdonosi jogok és kötelezettségek összességét a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. (továbbiakban: MNV Zrt.) gyakorolja.

Az Önkormányzat tulajdonjogának bejegyzése az MNV Zrt.-től történő térítésmentes átvétel keretében [a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.) 13. § (3) bekezdése, illetve az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény (továbbiakban: Vagyon törvény) 36. § (1) bekezdése alapján] valósulhatott volna meg.

Tekintettel a 2019 októberében történt főnyomócső törésből adódó nagy költségű felújítási igényre és a hasonlóan határozatlan idejű bérleti szerződéssel rendelkező ingatlanok további üzemeltetésére vonatkozó terveink megvalósítására, az Önkormányzat tulajdonjogának a földhivatali nyilvántartásba történő bejegyzése az Önkormányzat számára előnytelen lenne. (különös tekintettel az Nvtv. 13. § (4)-(5) bekezdésében foglalt 15 éves elidegenítési tilalomra.) Az Önkormányzat számára előnytelen feltételről és ennek kapcsán a tulajdonjogrendezés lehetőségeiről 2022. augusztus 17-én az MNV Zrt.-t tájékoztattuk.

Az Ingatlan vonatkozásában a tulajdonosi jogok és kötelezettségek összességét 2022. augusztus 8. napjától a Maradványvagyon-hasznosító Zrt. (továbbiakban: MVH Zrt.) gyakorolja. Az MVH Zrt. a Magyar Állam nevében eljárva – az ingatlan felmérését követően – 2023. január 24-én írásban kérte az Önkormányzattól a részére történő birtokbaadást.

2. Az ingatlanra vonatkozó jellemzők:

a) Az ingatlan természetes jellemzői:

- Terület: 609 m² - osztatlan közös tulajdon
- Lakások száma: 2.
 - fsz. 1.: 68 m²,
 - fsz. 2.: 62 m²
- Ingatlan értéke előzetes értékelés alapján:
 - fsz. 1.: **35.000.000 Ft**
 - fsz. 2.: **32.000.000 Ft**
- Bérleti jogviszony:
 - fsz. 1.: bérlő, együtt költöző 0, határozatlan idejű bérleti szerződés
 - fsz. 2.: bérlő, együtt költöző 1 (gyerek), határozatlan idejű bérleti szerződés

b) Palota-Holding Zrt. szakvéleménye:

Átlagos műszaki állapotú épület, nem vizesedik. Az ingatlanon 2019-ben történt főnyomócső törés következtében kb. 50 cm-es víz állt, melynek következményei az épületen tapasztalhatók.

A Palota-Holding Zrt. az átvételt követően szükséges esetleges felújítások magas költsége (előzetes műszaki állapotfelmérés alapján a felújítás várható költsége 50 millió Ft) miatt **nem javasolja** az átvételt.

c) Jogi szakvélemény:

Az ingatlan az MVH Zrt.-től történő térítésmentes átvétele esetén el kell végezni a független szakértői által végzett ingatlanforgalmi szakértői értékelést, melynek költségei az Önkormányzatot terhelik. Ezenkívül az ingatlan térítésmentes átvétele esetén az Nvtv. 13. § (5) bekezdése alapján az ingatlanra 15 éves időtartamra elidegenítési tilalmat kell bejegyeztetni.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk) 5:13. § [A tulajdonjog] kimondja:

„(1) A tulajdonost tulajdonjogának tárgyán - jogszabály és mások jogai által megszabott korlátok között - teljes és kizárólagos jogi hatalom illeti meg.

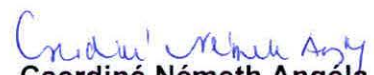
(2) A tulajdonost megilleti különösen a birtoklás, a használat, a hasznosítás, a hasznok szedésének és a rendelkezés joga.”

A Ptk. hivatkozott rendelkezése alapján a birtokba adással kapcsolatos döntésre a tulajdonosi jogkör gyakorló Képviselő-testület jogosult.

A leírtak alapján javaslom az Ingatlan MVH Zrt. részére történő birtokbaadását elfogadni.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Budapest, 2023. február „06.”


Cserdiné Németh Angéla
polgármester

1. Mellékletek:

1. számú melléklet: Pázmány P. u. 27. tulajdoni lap
2. számú melléklet: Pázmány P. u. 27. Palota-Holding szakmai véleménye

2. Előkészítésért felelős szervezeti egység:

Jegyzői Iroda

2023. február 03.

Aláírás:.....

3. Bizottságok:

Pénzügyi Bizottság

Kerületfejlesztési Bizottság

4. Egyeztetésre megküldve:

Közgazdasági Főosztály

2023. február 03.

Aláírás:.....

5. Jegyzői láttamozás:

2023. február 03.

Aláírás:.....

6. Meghívandók:

PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgató

7. Háttéranyag a Jegyzői Irodán található.

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 87599/3 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Pázmány Péter utca 27. szám alatti „kivett lakóház, udvar és gazdasági épület” megnevezésű, 609 m² területű, per-, teher- és igénymentes ingatlant birtokba adja a közhiteles nyilvántartás szerinti tulajdonos, a Magyar Állam nevében eljáró Maradványvagyon-hasznosító Zártkörűen Működő Részvénytársaságnak.

Felhatalmazza a Polgármestert a birtokbaadás lebonyolítására.

Felelős: polgármester

Határidő: 2023. február 23. (döntésre)

2023. március 31. (átruházási szerződés aláírására)

Jogszabályi hivatkozások:

- Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:13. §
- az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény 36. § (1) bekezdése
- a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (3)-(5) bekezdése
- Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 50. §-a

A határozati javaslat elfogadásához minősített szavazattöbbség szükséges!

Képviseleti Csoportnak
leadva:
2023 FEBR 2.
Átvette:.....

felülvizsgálatra érkezett:.....
2023 FEBR 03. hó-n

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/17457/2023

2023.01.20

BUDAPEST XV.KER.

Szektor: 14

Belterület 87599/3 helyrajzi szám

1153 BUDAPEST XV.KER. Pázmány Péter utca 27. "felülvizsgálat alatt"

I R É S Z

Földrészlet területe változás előtt: 609 (m2) törölő határozat:9015/2005

1. Az ingatlan adatai:

| alrészlet adatok | terület | kat.t.jöv. | alosztály adatok |
|--------------------------------|---------|------------|--------------------------------------|
| művelési ág/kivett megnevezés/ | min.o | ha m2 | k.fill. ter. kat.jöv ha m2 k.fill |

- Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület 0 609 0.00

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 35103/1/2011/11.02.04

bejegyző határozat, érkezési idő: 181803/1/1999/99.08.16

törölő határozat: 35103/1/2011/11.02.04

jogcím: vagyonbevitel 96598/3/1997/1995/09.20

jogcím: megosztás

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAMVASUTAK RT.

cím: 1087 BUDAPEST VIII.KER Kerepesi út 1-3.

2. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 45014/6/2014/14.02.06

bejegyző határozat, érkezési idő: 206360/1/2011/99.08.16

törölő határozat: 45014/6/2014/14.02.06

jogcím: vagyonbevitel

utalás: II /1.

jogállás: tulajdonos

név: MÁV ZRT.

cím: 1087 BUDAPEST VIII.KER. Könyves Kálmán körút 54-60.

Cégnév és székhelyváltozás, bejegyzés az eredeti rangsorában.

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 45014/6/2014/14.02.06

jogcím: tulajdonjog rendezése

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

4. hányad: 1/1 törölő határozat: 382954/1/2022/22.08.08

bejegyző határozat, érkezési idő: 45014/6/2014/14.02.06

törölő határozat: 382954/1/2022/22.08.08

jogcím: - 2007. évi CVI. törvény 3. § (1) bekezdés a) pontja alapján

jogállás: tulajdonosi jogokat gyakorló szervezet

név: MAGYAR NEMZETI VAGYONKEZELŐ ZRT.

cím: 1135 BUDAPEST XIII.KER Pozsonyi út 56.

az állami vagyon felett az államot megillető tulajdonosi jogok és kötelezettségek összességét tulajdonosi joggyakorlóként az MNV Zrt. gyakorolja.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/17457/2023

2023.01.20

BUDAPEST XV.KER.

Szektor: 14

Belterület 87599/3 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

5. hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 382954/1/2022/22.08.08

jogcím: -

utalás: II /3.

jogállás: tulajdonosi jogokat gyakorló szervezet

név: MARADVÁNYVAGYON-HASZNOSÍTÓ ZRT.

cím: 1122 BUDAPEST XII.KER. Városmajor utca 35.

A tulajdonosi jogok és kötelezettségek összességét az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény 3. § (1a) bekezdése értelmében a Maradványvagyon-hasznosító Zártkörűen Működő Részvénytársaság gyakorolja.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 181803/1/1999/99.08.16

- -. a 87599 helyrajzi számot megszüntettem, és a T-63712 ttsz.térrajz alapján 87599/1-5-ig megosztottam.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 53189/2/2010/10.05.31

Vezetékjog

1 m2 területre, VMB-28/2010.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

Kedves Lajos!

Az épületben két lakás van:

- fszt. 1. kiadva, bérlő, együtt költöző 0, határozatlan idejű szerződés
- fszt. 2. kiadva, bérlő + 1 gyerek, határozatlan idejű szerződés

A lakások állapota átlagos, nem vizesedik, ugyanakkor a falakon több helyen repedés van. 2019, októberben a szomszéd ingatlanon áthaladó 400 mm-es víznyomócső törése folytán az ingatlan udvarán több mint 50 cm-es víz állt. Az elhárítás több napig tartott. Mellékelem az akkor készült jegyzőkönyvet és statikai szakvéleményt.

Az ingatlan a Pázmány Péter utca páratlan oldalán található ipari jellegű telepek között.

Mind az épület állapotát, mind az elhelyezkedését tekintve nem javaslom annak átvételét. A várható lakbérbevételek messze alulmaradnak egy esetleges felújítás költségén, amelyet a 2019-es szakvélemény is tükröz.

Az ingatlan jelenlegi becsült értékét hamarosan küldöm.

üdvözlettel

Loránt

Száray Loránt

Vezérigazgató

PALOTA-HOLDING Zrt.

Ingtatlan- és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1156 Budapest, Száraznád utca 4-6.

Telefon: 06-1-414-7103

Mobil: 06-30-894-8454

E-mail: szaray.lorant@palotah.hu

Ez az üzenet üzleti/hivatali titkokat, valamint személyes adatokat tartalmazhat. Társaságunk a személyes adatokat az Általános Uniós Adatvédelmi Rendelet (EU Parlament és Tanács 2016/679. sz. rend.) előírásai, a titkok védelmét a Ptk. (2013. évi V. törvény) szerint látja el. Az üzenet kizárólag a Címzettnek szól. Azon Személyek, vagy Cégek, akik nem címzettjei, jogosultjai ennek az üzenetnek, nem ismerhetik meg, nem továbbíthatják, nem dolgozhatják fel. Amennyiben ezt az üzenetet valamely, az internet sajátosságainak következtében felmerülő okból tévesen kapta meg, úgy kérjük, semmisítse meg és értesítse az üzenet küldőjét. Felhívjuk figyelmét, hogy a levélnek mind címzettje, mind tartalma harmadik személynek beavatkozásával befolyásolható, ezekből az okokból fakadó következményekért - mint illetéktelen címzett, hamisított tartalom, vírus - nem vállalunk felelősséget.