

**Előterjesztés  
a Képviselő-testület részére  
a Budapest X. kerület, Hős utca 15/A-B szám alatti társasházzal kapcsolatos  
intézkedésekről szóló tájékoztatóról**

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) kiemelt célja a Budapest X. kerület, Hős utca 15/A-B szám alatti társasház helyzetének rendezése, a társasház környezetében fennálló közbiztonsági helyzet javításának előmozdítása, ennek érdekében végső soron a társasház valamennyi albetétje vonatkozásában a tulajdonjog megszerzése, illetve az ingatlan szanálása.

Tekintettel arra, hogy a társasházban uralkodó állapotok hosszú idő óta rendkívüli erőfeszítéseket követeltek az Önkormányzattól, valamint a rendvédelmi szervektől, az Önkormányzat 2017 szeptemberében Magyarország miniszterelnökéhez fordult annak érdekében, hogy a társasházzal kapcsolatban kialakult helyzet megoldásához központi segítséget kérjen. Magyarország Kormánya a Budapest X. kerület, Hős utca 15/A-B szám alatti ingatlan helyzetének rendezéséről szóló 2029/2017. (XII. 27.) Korm. határozatában az Önkormányzat 2,1 Mrd forint összegű támogatásáról döntött.

A 2017. december 31-ei állapot szerint, a támogatás felhasználásának kezdő dátumát megelőzően a társasház 317 albetétjéből önkormányzati tulajdonban volt 169 albetét (161 lakás és 8 helyiség), állami tulajdonban 8, magántulajdonban pedig 140 ingatlan.

A kormányzati döntés megszületését, illetve a kapcsolódó támogatói okirat kiállítását követően az Önkormányzat Képviselő-testülete a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat tulajdonában lévő egyes ingatlanok helyzetének rendezéséről szóló 134/2018. (IV. 19.) KÖKT határozatával elrendelte a társasház magántulajdonban álló albetétjei kisajátítását megelőző, ahhoz szükséges intézkedések megtételét, és felhatalmazta a polgármestert az ingatlanok kiürítéséhez és más célú hasznosításához szükséges intézkedések megtételére.

A Képviselő-testület kisajátítás előkészítésére vonatkozó döntésének meghozatalát követően ezen konstrukció felhasználásával folytatódott a társasház tulajdoni viszonyainak rendezése. A kisajátítást előkészítő határozat meghozatalakor, 2018. április 19-én a 317 társasházi albetétből már önkormányzati tulajdonban volt 173 lakás, valamint a 8 helyiség.

Az ingatlanok tulajdonjogának megszerzése érdekében az Önkormányzat jegyzője a magántulajdonosokkal történő kapcsolatfelvétel érdekében megkereséssel fordult a Belügyminisztériumhoz a szükséges laccímadatok kiadása érdekében. Az Önkormányzat megkereste az ingatlanok tulajdonosait ajánlattétel, illetve az adásvételek előkészítése, lebonyolítása érdekében, melynek során minden egyes lakástulajdonossal sikerült felvenni a kapcsolatot.

Kisajátítás eredményeként mindössze két ingatlant szerzett meg az Önkormányzat. A kisajátítási hatóságként eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: Kormányhivatal) a kisajátítási eljárás során bejelentett cserelakásigény miatt az eljárások nagy többségében, 38 esetben szüntette meg az eljárást. A Kormányhivatal által végleges döntéssel lezárt kisajátítási eljárásokat követően indult valamennyi bírósági eljárásban, 11 esetben a bíróság a felperes kérelmének adott helyt. Tekintettel arra, hogy a cserelakásigények láthatóan megakadályozták a kisajátításokat, az Önkormányzat intézkedései között előtérbe került a cserelakás felajánlása. Ehhez kapcsolódóan a tulajdonosokkal való személyes egyeztetésre törekedtünk az optimális megoldás megtalálása érdekében.

E törekvés részeként került sor az Önkormányzat lakásgazdálkodását szabályozó, a lakásokról és a nem lakás céljára szolgáló helyiségekről szóló 32/2012. (IX. 24.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) módosítására, mely 2012 óta nem tette lehetővé határozatlan idejű bérleti jogviszony létesítését, kizárólag a határozott idejű szerződést ismerte. A határozatlan idejű bérleti jogviszony létesítésének a szükségességét az Önkormányzat ingatlanrendezési feladatai hívták ismét életre, amelyre tekintettel a Képviselő-testület 2019. december 20-án megalkotta a lakásokról és a nem lakás céljára szolgáló helyiségekről szóló 32/2012. (IX. 24.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 27/2019. (XII. 20.) önkormányzati rendeletet. A rendeletmódosítás a Hős utca 15/A-B szám alatti társasház lakói elhelyezését is elősegítve, az Önkormányzat évek óta fennálló gyakorlatát megváltoztatva szűk körben, meghatározott feltételek fennállása esetén lehetővé tette lakásbérleti jogviszony határozatlan időre történő létesítését abban az esetben, ha a bérlő ingatlan tulajdonjogát ruházza át az Önkormányzatra, vagy határozatlan idejű másik lakásbérleti jogviszonnyal rendelkezik, amely közös megegyezéssel megszüntetésre kerül.

Az Önkormányzat a Hős utcai tulajdonosoknak a fenti célok elérése érdekében – az állami támogatás felhasználására tekintettel – a következő lehetőségeket ajánlotta fel:

- a) az Önkormányzat továbbra is vételi ajánlatot tett a Hős utcai lakások adásvételére;
- b) az Önkormányzat az általa csereként felajánlott és a Hős utcai ingatlan tulajdonosa által elfogadott lakást eladásra kínálta a magántulajdonosnak, és megvásárolta a Hős utcai ingatlant, amelynek vételárát a felújított lakás vételárába beszámította. A vételár-különbözet megfizetésére – amennyiben az nem állt egy összegben a tulajdonos rendelkezésére – az Önkormányzat kamatmentes, hosszútávú (akár 10 év) részletfizetési lehetőséget biztosított;
- c) a Hős utcai ingatlan tulajdonjogának adásvétel vagy csere keretében történő megszerzése történhetett a kiválasztott másik önkormányzati felújított lakás határozott idejű, 5 éves bérleti jogának létesítése fejében;
- d) a Hős utcai ingatlan tulajdonjogának cseréje történhetett az Önkormányzat által felajánlott lakás határozatlan idejű bérleti jogára.

Az Önkormányzat munkatársa folyamatosan a Hős utcai tulajdonosok rendelkezésre állt, az érintettel egyeztetve személyes megkeresést és tájékoztatást is nyújtott akár az érintett otthonában, továbbá folyamatos volt a telefonos kapcsolattartás is. A Polgármesteri Hivatal Jogi Osztályának kiemelt feladatai közé tartozott a Hős utca 15/A-B szám alatti ingatlanok megvásárlásával kapcsolatos feladatok ellátása, az ügyfelek igényeit figyelembe vevő szolgáltatás nyújtása az adásvételek, cserék lebonyolítása során, valamint a magántulajdonosoknak felajánlható csereingatlanok felkutatása, az adásvételi szerződések menedzselése. Mivel az Önkormányzat a társasház albetéteinek megszerzésére irányuló tevékenysége során az egyes egyéni helyzetek megoldására törekedett, ezért egyenként, személyesen vette fel a kapcsolatot az érintettekkel annak érdekében, hogy minden esetben a lakónak legmegfelelőbb megoldás születhessen. Az érintett lakók jelentős része élt a

személyes egyeztetés további lehetőségével, amely során az Önkormányzat vezetése (polgármester, alpolgármesterek) közösen bármely kérdésre, észrevételére akár másokkal együtt is tájékoztatást nyújtott.

A tulajdonos az Önkormányzat által felajánlott lehetőségek közül saját személyi és anyagi körülményeinek mérlegelésével szabadon választhatott, a felajánlott polgári jogi ügyeletek minden esetben a felek szabad megegyezésén és szerződéskötésén alapultak.

A támogatási periódus lezárásakor, 2021. június 29-én a társasház 317 albetétjéből önkormányzati tulajdonban van 255, állami tulajdonban 5, magántulajdonban 57 ingatlan.

A társasházi albetétek tulajdoni viszonyainak alakulása:

Időpont	Önkormányzati tulajdon	magántulajdon	állami tulajdon	összes albetét
2017. 12. 31.	169	140	8	317
2018. 04. 18.	181	129	7	317
2021. 06. 29.	255	57	5	317

A társasház korábban magántulajdonban lévő albetéteinek tulajdonosai által választott tulajdonrendezési megoldások összesített számadatai az alábbiak szerint alakulnak:

Önkormányzati tulajdonba került ingatlanok száma	Csereingatlan biztosítása tulajdonjogért cserébe	Bérlemény biztosítása tulajdonjogért cserébe	Adásvétel vagy kisajátítás eredményeként vételár vagy kártalanítás fizetése	Adásvétel és bérlemény együttes biztosítása	Pénzbeli megváltás, kártalanítás és beszámítás átlagos összege (Ft/ingatlan)
86	3	5	60	18	6 339 150

A Belügyminisztérium által az Önkormányzat részére nyújtott, támogatói okiratba foglalt 2,1 milliárd forint összegű támogatás felhasználása 2021. június 29-éig az alábbiak szerint alakult:

	Kiadási tétel megnevezése	Támogatási összeg (Ft)	Kiadás összesen 2021. június 29-éig (Ft)
1	Lakásvásárlás, kisajátítás, kártalanítás	450 000 000	395 909 581
	<i>* ebből csereszerződés</i>		33 275 000
2	Felújítás, ingatlanvásárlás	1 328 950 000	1 205 401 548
	<i>* ebből Hős utcai lakók elhelyezése érdekében máshol lakásvásárlás</i>		1 008 213 545
	<i>* ebből Hős utcai lakók elhelyezése miatt lakásfelújítás</i>		197 188 003
3	Bérleti jogviszony megváltása	1	0
4	Értékbecslés	2 999 998	2 485 700
5	Ügyintézési, közigazgatási, bírósági és eljárási költségek, követeléskezelés	38 000 000	38 616 032
6	Társasházi tartozások megfizetése	106 000 000	105 004 480
7	Társasházi közös költség fizetése	135 000 000	124 593 091
8	Megvásárolt ingatlanok terhei	1	0
9	Elhelyezési költségből származó költségek	50 000	48 000

10	Veszélytelenítési, kármegelőzési, kárelhárítási, közegészségügyi helyzet javítását célzó munkálatok, szociális, családvédelmi és gyermekvédelmi gondoskodás	39 000 000	38 219 035
	ÖSSZESEN	2 100 000 000	1 910 277 467


A támogatás felhasználásának részletezése mutatja, hogy az Önkormányzat elsődlegesen a Hős utcai lakosok elhelyezésére törekedett, a forrás legnagyobb részét, mindösszesen 1 205 401 548 Ft-ot a felajánlható csereingatlanok vásárlására (1 008 213 545 Ft) és már meglévő önkormányzati lakások e célból történő felújítására (197 188 003 Ft) fordította. Az Önkormányzat – a műszaki állapotot ide nem értve – a Hős utcai lakások tulajdonságainak megfelelő, tehát méretben, elhelyezkedésben hasonló, a megfelelő cserelakás törvényi feltételeit kielégítő lakásokat keresett legtöbb esetben a személyes igényeket is figyelembe véve Kőbányán, Budapest más kerületeiben vagy akár Budapesten kívül is. Ezzel a megoldással közös megegyezéssel tudta rendezni az együttműködő magántulajdonosok helyzetét legtöbb esetben magas színvonalú, felújított lakásokat bocsátva a rendelkezésükre. A közvetlenül Hős utcai ingatlanok adásvétel vagy kisajátítás útján történő megszerzéséhez felhasznált támogatási összeg 395 909 581 Ft.

A Belügyminisztérium által támogatás elszámolása során megfogalmazott elvárásnak megfelelően a kiadások albetétenként kerültek kimutatásra, és az elszámolás benyújtására is ennek figyelembevételével került sor. Az előterjesztés 1. melléklete a kiadási tételekhez kapcsolódóan, albetétek szerinti bontásban mutatja be az érintett helyrajzi számhoz tartozó ráfordítást, így nyomon követhető többek között az albetét megszerzésének jogcíme, a megszerzésre fordított támogatás összege, az albetét tulajdonosának csereként felajánlott ingatlan elhelyezkedése, vételára, az érintett magántulajdonos személye, a kifizetés időpontja. Az 1. mellékletben feltüntetett adatok teljeskörűen, kimerítő részletességgel mutatják be a felhasználás alakulását.


Az előterjesztés 1. melléklete személyes adatokat tartalmaz, ezért nem tehető közzé a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 31/2011. (IX. 23.) önkormányzati rendelet 16. § (5) bekezdése alapján figyelemmel az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény 5. § (1) bekezdésére is.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet a tájékoztató megtárgyalására.

Budapest, 2021. augusztus „19”

  
D. Kovács Róbert Antal #

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:

  
Dr. Szabó Krisztián  
jegyző