

ELŐTERJESZTÉS
a Budapest XV. kerület, Bethlen Gábor utca 66. fsz. 5. szám alatti ingatlan
elidegenítéséről

Tisztelt Pénzügyi Bizottság!

Jóváhagyott előterjesztés

2025 JAN 22.

Átvette: 

Az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület 87254/0/A/5 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Bethlen Gábor utca 66. fsz. 5. szám alatti társasházban 7 lakás található, melyből csak a fsz. 5. szám alatti lakás önkormányzati tulajdonú.

A fsz. 5. szám alatti lakás bérlője, (a továbbiakban: Kérelmező) 2024. november 18-án vételi szándéknyilatkozatot nyújtott be Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzatához (a továbbiakban: Önkormányzat) az általa bérelt önkormányzati tulajdonú lakás megvételére, továbbá nyilatkozott a lakás forgalmi értékének összegében történő megtérítéséről, valamint az értékbecslés kifizetéséről.

Önkormányzati osztulajdoni hányad az ingatlanon 107/1000.

Az elidegenítésre javasolt ingatlan becsült kedvezmény nélküli ingatlanforgalmi értéke 21.300.000 Ft.

A szerződéskötés kori összegű vételárfizetés 5% vételár kedvezményre jogosít, így az ingatlan **20.235.000 Ft áfamentes áron** kerül értékesítésre.

Könyvszerinti érték: 3.776.124 Ft (ebből: 920.628 Ft telek és 2.845.496 Ft épület)

Összefoglaló a Budapest XV. kerület, Bethlen Gábor utca 66. ingatlanról

1. Ingatlan tulajdoni viszonya, a telek és a lakóház jellemzői

Önálló ingatlan/társasház/osztatlan közös tulajdon	társasházi külön tulajdon
Önkormányzati/nem önkormányzati lakások száma	1/6
Önkormányzati/nem önkormányzati helyiségek száma	0/0
Megnevezés	lakás
Telek területe	717 m ²
Építés éve	1920-1930
Épület szintjei	földszintes
Típus	tégla
Közműellátottság	valamennyi közmű megtalálható
Övezeti besorolás	Lk-1/HZ-1

Az ingatlan Budapest XV. kerület Rákospalota városrészében, a Rádda Barnen utca és az Arany János utca közötti szakaszon fekszik, a Bethlen Gábor utcában. A kerítéssel kerített telekterületen hagyományos szerkezeti rendszerben épített, belső udvaros kialakítású társasházi egység helyezkedik el, oldalhatáron történő beépítéssel. A homlokzaton utólagos hőszigetelés nem került elhelyezésre.

2. A fsz. 5. számú lakás tulajdoni viszonya, műszaki jellemzői

Helyrajzi szám	Budapest XV. 87254/0/A/5
Cím	Budapest XV., Bethlen Gábor utca 66. fsz. 5.
Önkormányzati tulajdoni hányad	1/1, azaz 100 % önkormányzati tulajdon
Lakás területe	30 m ²
Komfortfokozat	összkomfortos
Helyiségek száma, funkciója	4 helyiségből áll: - szoba - konyha - fürdő+WC - kamra
Közműellátottság	- vezetékes gáz - elektromos áram - víz- és csatorna
Állapot	átlagos
Parkolás	közterületen

Az értékelt ingatlan bejárata a belső udvar felől érhető el. A lakás összközműves. A fűtést a szobában elhelyezett MIKA kazán biztosítja radiátorokkal, a HMV ellátás villanybojlerrel megoldott. A padló- és falburkolatok részben felújítottak, cserélve az elmúlt 10-15 évben, a szobában laminált parketta, az egyéb helyiségekben kerámialap burkolat elhelyezett. A falak festettek, a vizes helyiségben részben csempével ellátottak. Az eredetileg kamrahelyiség, jelenleg zuhanyzó és WC-ként került átépítésre.

3. A fsz. 5. számú lakás pénzügyi paraméterei

Lakás forgalmi értéke az értékbecslés alapján*	21.300.000 Ft áfamentes
Lakás bruttó értékváltozása	2003-ban +37.710 Ft 2004-ben +779.852 Ft 2006-ban +194.963 Ft 2006-ban +4.178 Ft 2015-ben +288.807 Ft 2015-ben +1.868.809 Ft 2015-ben +494.768 Ft 2015-ben +151.403 Ft
Ingatlanhoz tartozó összes önkormányzati tulajdonú földterület könyvszerinti értéke	920.628 Ft
Értékesítésre javasolt ingatlanra eső földterület arányosított könyvszerinti értéke	920.628 Ft
Épület könyvszerinti értéke	2.845.496 Ft
A társasházi alapító okirat szerint a tulajdonostársaknak elővásárlási joguk NINCS.	

*A rendelkezésre álló forgalmi értékbecslés készítési időpontja: **2025. január 7.**

4. Az ingatlan hasznosításával kapcsolatos szakmai észrevételek

PALOTA-HOLDNIG Zrt. szakmai javaslata, nyilatkozata	
Az épület közepes állapotú. A 3 helyiségből álló lakás általános műszaki és esztétikai állapota jó. Utolsó önkormányzati tulajdonban lévő lakásként javasolt az értékesítése Kérelmező részére.	
Főépítész nyilatkozata	
A rendelkezésemre álló térinformatikai rendszer adatai alapján a telek meglévő beépítettsége nagyobb a megengedettnél, az tovább nem növelhető, a telek meglévő zöldfelületi aránya tovább nem csökkenthető. Kerületünkben a környezetbe illeszkedést és városképi megjelenést a Budapest XV. kerület településképeznek védelméről szóló 21/2017. (IX. 29.) ök. rendelet (Tkr.) szabályozza. A Tkr. 3. melléklete szerint tárgyi ingatlan településképi szempontból meghatározó „Rákospalota Újfalú” településrészen, a Tkr. 2. mellékletében foglaltak alapján védett településrészen található. A területen a Tkr. 22., 47., 49., 71. és 73. §-ában foglaltak betartandók. Az épületet a hatályos településrendezési terv nem jelöli bontásra, közterületszabályozás nem érinti, nincs rehabilitációra kijelölt területen.	

Fentiek figyelembevételével a tárgyi lakás **elidegenítését** – fentiek betartása mellett – településrendezési szempontból **nem kifogásolom.**

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Továbbiakban: Ltv.) 49. § (1) bekezdése a) pontja alapján „Az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került önkormányzati, illetőleg az állami lakásra, más személyt megelőző elővásárlási jog illeti meg a bérletet;”

A XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004. (IV. 1.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 3. § (1) bekezdés a) pontja alapján „A lakásokat és helyiségeket: elővásárlási jog biztosításával, vételre történő felajánlás, (Ltv. 49. §, 59. §) [...] útján lehet értékesíteni”.

A Rendelet 6. § (1) bekezdése alapján „A vételre történő kijelölésről és a felajánlásról a lakásgazdálkodással összefüggő feladatokat ellátó bizottság dönt, ha [...] a lakás, helyiség, tetőtér vagy önkormányzati tulajdonrész forgalmi értéke nem haladja meg a mindenkori költségvetési törvényben a versenyeztetésre megállapított egyedi forgalmi értékhatárt.

Magyarország 2025. évi központi költségvetéséről szóló 2024. évi XC. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontja szerint „A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatár a 2025. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték”.

A Rendelet 11. § (1) bekezdése alapján: „A kérelem alapján elidegenítésre kijelölt és az állam tulajdonából az Önkormányzat tulajdonába került lakást az Ltv. 49. §-a szerinti elővásárlásra jogosult részére kell megvételre felajánlani.”

A Rendelet 15. § (1) bekezdése szerint „A lakás, helyiség, vagy egyéb tulajdoni rész forgalmi értékének megállapítása értékbecslés alapján történik. Ezt úgy kell elkészíteni, hogy:
(7) „Elidegenítéskor az értékbecslést a tulajdonos által megbízott szerv vagy személy készíti, amely egy éven belül használható fel”.

A Rendelet 8. § a) pontja alapján a Képviselő-testület az értékesítési eljárás lefolytatására a vele kötött szerződés alapján a PALOTA-HOLDING Zrt.-t jelölte ki.

A Rendelet 17. § (3) bekezdése szerint: „Ha a vevő a vételárat egy összegben fizeti meg a szerződés megkötésekor, a vételár 5%-ának megfelelő kedvezményre jogosult.”

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (3) bekezdés alapján „a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvény szerinti volt állami (tanácsi) és önkormányzati bérlakások esetében az állam elővásárlási joga a lakásban élő bérlő elővásárlási jogát követi”.

A leírtak alapján, egyösszegű kifizetés feltétele mellett javaslom tárgyi ingatlan elidegenítésre történő kijelölését, és - **5% kedvezménnyel csökkentett - 20.235.000 Ft** áfamentes áron bentlakó bérlő részére történő elidegenítését.

2020. december 1-től 2025. november 30-ig tartó határozott időtartamú bérleti szerződését a Népjóléti Bizottság 2025. február 4-ei ülésén az elidegenítés feltételéhez kötötten, határozatlan időjűre módosította.

Kérem a tisztelt Bizottságot, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Budapest, 2025. 01. 22.


Csárdi Németh Angéla
polgármester

1. Melléletek:

1. melléklet: Bethlen Gábor utca 66. fsz. 5. tulajdoni lap, kataszteri nyilvántartás
2. melléklet: Bethlen Gábor utca 66. fsz. 5. vételre vonatkozó vevői nyilatkozatok
3. melléklet: Bethlen Gábor utca 66. fsz. 5. PALOTA-HOLDING Zrt. szakmai véleménye
4. melléklet: Bethlen Gábor utca 66. fsz. 5. értékelési bizonyítvány

2. Előkészítésért felelős szervezeti egység:

Jegyzői Iroda 2025. 01. 22.

Aláírás: 

3. Egyeztetésre megküldve:

Közgazdasági Főosztály 2025. 01. 22.

Aláírás: 

4. Jegyzői láttamozás: 2025. 01. 22.

Aláírás: 

5. Meghívandók: PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgató

6. Háttéranyag a Jegyzői Irodán található.

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Pénzügyi Bizottsága úgy dönt, hogy az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 87254/0/A/5 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Bethlen Gábor utca 66. fsz. 5. szám alatti, 30 m² alapterületű, per-, teher- és igénymentes lakásingatlant ingatlanforgalmi szakértői értékelés szerinti 21.300.000 Ft forgalmi értéken történő elidegenítését jóváhagyja és a XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004. (IV. 1.) önkormányzati rendelet 17. § (3) bekezdés szerinti 5% kedvezménnyel 20.235.000 Ft, azaz húszmillió-kettőszázharmincötezer forint áfamentes áron, a lakásban élő bérlő részére

értékesíti.

Felkéri a PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgatóját, hogy gondoskodjék az adásvételi eljárás lefolytatásáról.

Felelős: polgármester

Határidő: 2025. február 4. (döntésre)

2025. március 31. (az adásvételi eljárás lefolytatására)

tulajdonba adást követő negyedév vége (a vagyonváltozás önkormányzati nyilvántartásokban történő átvezetésére)

Jogszabályi hivatkozások:

- a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 18. pontja, 13. § (2) bekezdése, 14. § (3) bekezdése
- A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 49. § (1) bekezdés a) pontja
- az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés j) pontja;
- a Magyarország 2025. évi központi költségvetéséről szóló 2024. évi XC. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontja;
- az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX.30.) önkormányzati rendelet 37. § (5)-(6) bekezdései;
- a XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004. (IV. 1.) önkormányzati rendelet 3. § (1) bekezdés a) pontja, 4. § (1) –(2) bekezdései és (4) bekezdése, 6. §, 8. § a) pontja; 11. § (1) bekezdése, 15.§ (1) és (7) bekezdései; 17.§ (3) bekezdése.

A határozati javaslat elfogadásához minősített szavazattöbbség szükséges!

Képviselői Csoportnak
leadva:
2025 JAN 22.
Átvetve: 

2025 JAN 22.
Hivatalossági
felülvizsgálatra érkezett:





a(3)/...../2025. iktatószámú előterjesztés 1. melléklete

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

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/2796/2025

2025.01.07

BUDAPEST XV.KER.**Belterület 87254/0/A/5 helyrajzi szám**

1153 BUDAPEST XV.KER. Bethlen Gábor utca 66. földszint. ajtó:5. "felülvizsgálat alatt"

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	30	1 0	107/1000	magán
-------	----	-----	----------	-------

Bejegyző határozat: 999983/1999/1999.04.02

2. bejegyző határozat: 145583/1994/1994.06.23

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 125692/1992/1992.06.22

jogcím: államosítás 4/1952. tvr. 442/1952/1952.03.28

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogcím: eredeti felvétel 125692/1992/1992.06.22

jogállás: tulajdonos

név: FŐVÁROSI XV.KER.ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1153 BUDAPEST XV,KER. tér 1

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE

lapszám: 1.

Ingatlanjelleg:

11221 - 90

Helyrajzi szám: 87254

Sorszám: 1

A földterület alapadatai

F 01	A földrészlet rendeltetése:	Lakóépülettel beépíthető építési	2
F 02	A művelési ág jellege:		
F 03	A földrészlet nagysága:	ha : <input type="text"/> m ² : <input type="text"/>	717
F 04	A terület aranykorona értéke:		.00
F 05	A művelés alól kivett egyéb földterület jellege:		
F 06	A telek jellege:	általános telek	1
F 07	Beépítettség:	a tulajdonos önk. által beépített	2
F 08	Beépítési mód:	Oldalhatáron álló	2
F 09	A telek beépítettségi foka:		%; 53.0
F 10	OTÉK, fővárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet:		

A földterület közművesítettsége

F 11	Villany ellátottság:	Van	2
F 12	Ivóvíz ellátottság:	Vízellátás közműves hálózatról	3
F 13	Szennyvíz elvezetés:	Közcsatorna hálózatba bekötött	2
F 14	Csapadékvíz elvezetés:	Egyesített rendszerű közcsat.	6
F 15	Tűzvíz vezeték:	Nincs	1
F 16	Gáz ellátás:	Földgáz	3

A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
F 17	Könyv szerinti bruttó érték	2004	920 628
F 18	Becsült érték	2002	920 628

Leírás:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Önkormányzati Ingatlanvagyon-kataszter:

Földterület "F"

F

lapszám: 2.

Ingatlanjelleg:

11221 - 90

Helyrajzi szám: 87254

Sorszám: 1

A földterület értékváltozásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
F 17.1	Bruttó érték változás	2004	+ 920 628	920 628

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1. / 1.

Ingatlanjelleg:

11221 - 90

Helyrajzi szám:

87254

Jogi rendezettége: *Rendezett*

1

Ingatlan-nyilvántartási alapadatok

I 01	Az ingatlan megnevezése:		
I 02	Az ingatlan címe	Megye:	01 Budapest Kerület: 15.
I 03		Helység azonosító törzsszáma:	11314 Bp., XV. kerület
I 04		Út, utca, házsám:	Bethlen Gábor utca 66
I 05		Út, utca, házsám:	
I 06		Az ingatlan országa:	Magyarország
I 07	Az ingatlan fekvése:		Belterület 1
I 08	A földrészlet nagysága:		ha : m ² : 717
I 09	A földrészlet tulajdonjoga:		
I 10	A vagyon jellege:		Egyéb vagyon 2
I 11	Az ingatlan forgalomképessége:		Forgalomképes 5
	Vagyon típusa:		
I 12	Az ingatlanon levő épületek, építmények:		db : 1
I 13	Műemléki és természeti védettség:		Nincs védettség 1

Tulajdoni adatok

I 14	A tulajdonszerzés jogcíme:	
I 15	A tulajdonba kerülés időpontja:	
I 16	A tulajdoni hányad jelzése:	

Ingatlanra bejegyzett jogok és tények

Nincs jog és tény bejegyezve

lapszám: 1. / 2.

Ingatlanjelleg:

11221 - 90

Helyrajzi szám:

87254

Rész tulajdoni adatok

Nincsenek rész tulajdoni adatok bejegyezve

Kezelői, szolgáltatói adatok

I 28	Vagyonkezelő	kód:	Gazdasági társaság	5	
		név:	XV. Ker. Önkormányzat		
		cím:	1153 Bp. Bocskai u. 1-3.		
I 29	Üzemeltetési szolgáltatót ellátó	kód:	Gazdasági társaság	5	
		név:	Palota Holding ZRt.		
		cím:	1156 Bp. XV., Száraznád u. 4-6.		

Az ingatlan értékadatai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+)	bruttó érték egyenleg Ft
I 31.0	Könyv szerinti bruttó érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2015		4 741 118
I 32.0	Becsült érték			
	Forgalomképtelen			
	Korl. forgalomképes			
	Forgalomképes	2015		7 451 977
I 33.0	Állagmutató	5	60-79% - megfelelő,	70

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1./ 1.

Ingatlanjelleg:

11221 - 90

Helyrajzi szám: 87254

A/5

Jogi rendezettsége: Rendezett

1

A lakás főbb jellemzői

L 01	A lakás postai címe:	Bethlen Gábor utca 66			
L 02	Ingatlanon belül:	épület jelle: A	lépcsőház:	Földszint	ajtó: 5.
L 03	A társasházi alapító okirat szerint	a lakás alapterülete:	m ² : 30		
L 04		közös tulajdoni hányada:	107/1000		
L 05	A lakásból résztulajdon:	107/1000			
L 06	A lakás forgalomképessége:	Forgalomképes			5
	Vagyon típusa:				
L 07	A lakás komfortfokozata:	Komfort nélküli			4
L 08	Közműellátottság:	villany-víz-csatorna			9
L 09	Vízmérővel való ellátottság:	Van			2
L 10	Fűtési mód:	egyedi: szilárd tüzelés			7
L 11	Melegvíz ellátottság:	Nincs			1

A lakás helyiségei, területe

L 12	Lakó helyiségek:	szoba:	db:	1	L 13	m ² :	19.6
L 14		szoba hálófülkével:	db:		L 15	m ² :	
L 16		szoba étkezőfülkével:	db:		L 17	m ² :	
L 20		félszoba:	db:		L 21	m ² :	
L 22		hall:	db:		L 23	m ² :	
L 24		lakó előtér:	db:		L 25	m ² :	
L 26	Főző helyiség fajtája:	Főzőkonyha		1	L 27	m ² :	8.4
L 28	Egészségügyi helyiség:	Fürdőhelyiség fajtája:			L 29	m ² :	
L 30		Fürdőhelyiség fajtája:			L 31	m ² :	
L 31		WC:	db:		L 32	m ² :	
L 33	Közlekedési helyiség:					m ² :	
L 34	Tároló helyiség:		db:	1	L 35	m ² :	2.1
L 36	Műterem területe:					m ² :	
L 37	Egyéb helyiség:		db:		L 38	m ² :	
L 39	A lakáshoz tartozó külső tartózkodók:					m ² :	
L 40	A lakás területe összesen:					m ² :	30.1
L 41	A lakás hasznos alapterülete:					m ² :	30.1

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1./ 2.

Ingatlanjelleg:

11221 - 90

Helyrajzi szám: 87254

A/5

A lakás értékadatai

	Megnevezés	év	bruttó érték egyenleg Ft
L 42	Könyv szerinti bruttó érték	2015	3 820 490
L 43	Becsült érték	2015	6 531 349
L 44	Állagmutató	4	40-59% - tűrhető, 48

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

lapszám: 1./ 3.

Ingatlanjelleg:

11221 - 90

Helyrajzi szám: 87254

A/5

L

A lakás értékadat változásai

	Megnevezés	év	értékváltozás Ft (+/-)	bruttó érték egyenleg Ft
L 42.1	Bruttó érték változás	2003	+ 37 710	37 710
L 42.2	Bruttó érték változás	2004	+ 779 852	817 562
L 42.3	Bruttó érték változás	2006	+ 194 963	1 012 525
L 42.4	Bruttó érték változás	2006	+ 4 178	1 016 703
L 42.5	Bruttó érték változás	2015	+ 288 807	1 305 510
L 42.6	Bruttó érték változás	2015	+ 1 868 809	3 174 319
L 42.7	Bruttó érték változás	2015	+ 494 768	3 669 087
L 42.8	Bruttó érték változás	2015	+ 151 403	3 820 490

Adatrögzítés:

Adatellenőrzés:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:

Kelt.:

Aláírás:



N. Iktatási
T. F. V. C. B. C.
11.18

Budapest Főváros
XV. Kerületi Polgármesteri Hivatal
JEGYZŐI IRODA
VAGYONGAZDÁLKODÁSI OSZTÁLY

1153 Budapest, Bocskai u. 1-3. • 1601 Bp. Pf. 46.
Tel: +36 1 305 3124; +36 1 305 3167; +36 1 305 3216
vagyongazdakodas@bpxv.hu • www.bpxv.hu

Hivatkozás: 2/11091-2/2024		
1104 2024 NOV 19.		
Leírás: IT	Melléklet: db	Ügyintéző: dr. FUC

MÉNY
SATOLVA

KÉRELEM

önkormányzati tulajdonú bérlakás
megvásárlására

1. Kérelem

Alulírott (név) és (név)
vételi szándéknyilatkozatot kívánok/kívánunk¹ bejelenteni az általam/általunk¹ bérelt, 1153 Budapest XV. kerület, BETHLEN FAZSOR út/utca/tér/köz/park¹ 66. házszám fszt./emelet¹ 5. ajtó alatti 30 m² alapterületű, 1 szobás, Összkomfortos komfortfokozatú, Budapest Főváros Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló lakásra.
 A bérleti jogviszony típusa: határozatlan
 határozott - kezdetének dátuma: 2015 (év) X.1. (hó) 30. (nap)
 - lejáratának dátuma: 2025 (év) X.1. (hó) 30. (nap)

2. Bérlő(k)/egyesági rokona személyes adatai:

	Bérlő (1)	Bérlő (2)	Bérlő egyesági rokona
Név:			
Születési név:			
Születési hely, idő:			
Anyja születési neve:			
Személyazonosító igazolvány száma:			
Adóazonosító jel:			
Telefonszáma:			
E-mail címe:			
Rokoni kapcsolata a bérlővel:			

¹ megfelelő aláhúzendó

3. A lakásban életvitelszerűen együtt lakó személy(ek):

Név	Születési név	Születési hely, idő	Anyja neve	Rokoni kapcsolata a bérlővel

4. A lakásba bejelentett, de a lakásban életvitelszerűen nem lakó/tartózkodó személy(ek):

Név	Születési név	Születési hely, idő	Anyja neve	Rokoni kapcsolata a bérlővel

5. Nyilatkozatok:

- a) **Vállalom az értékbecslési szakvélemény díj megtérítését, amely alól kizárólag az adásvétel önhibán kívüli okból történő meghiúsulása esetén mentesülök.**
- b) **Vállalom, hogy az Önkormányzat által megbízott ingatlanforgalmi szakértő számára – előzetes időpont egyeztetés alapján – biztosítom a lakásba történő bejutást.**
- c) **Tudomásul veszem, hogy az Önkormányzat által megbízott ingatlanforgalmi szakértő az ingatlan forgalmi értékének meghatározása érdekében fényképeket készít, a készítés és annak szükségszerű nyilvánosságra hozatala ellen kifogást nem emelek.**
- d) **Tudomásul veszem, hogy a lakás vételára az Önkormányzat által megbízott ingatlanforgalmi szakértő által adott értékbecslési szakvélemény alapján meghatározott piaci forgalmi érték.**
- e) **Tudomásul veszem, hogy amennyiben a jelen vételi szándék alapján szerződészkötésre kerül sor, bérlőtárs esetében a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 49. § (1) bekezdés b) pontja értelmében az elővásárlási jog a bérlőtársakat egyenlő arányban illeti meg.**
- f) **A napjától fennálló bérlőtársi jogviszonyunk alapján nyilatkozunk arról, hogy a vételi szándékot**

közös szándékkal² bérlőtársi lemondással

kívánjuk benyújtani.

- g) **Bérlőtársi jogviszonyról, elővásárlási jogról való lemondással történő vásárlás esetén:**

- bérlő nyilatkozom arról, hogy a **vételi szándékot egyedül kívánom benyújtani** az egész lakás tekintetében;
- **benyújtott vásárlási szándékom mellé csatolom** bérlőtárs hozzájárulót, illetve a vételi szándékról lemondó nyilatkozatát;
- **a lemondó bérlőtárs tudomásul veszi, hogy ha a vételi szándék alapján az elidegenítés megtörténik, a bérleti jogviszonya megszűnik, továbbá bérlőtársként történő elhelyezésére az Önkormányzattal szemben nem tarthat igényt.**

² bejelölése esetén a g) pontot nem kell kitölteni

- h) Tudomásul veszem, hogy a bérlemény közös szándékkal történő megvásárlásával a tulajdonjog a vételi szándékot benyújtó bérlőtársak javára egyenlő arányban kerül bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.
- i) Tudomásul veszem, hogy jelen vételi szándéknyilatkozat benyújtása az általam bérelt ingatlanra vonatkozóan **nem keletkeztet vásárlási, illetve az eladó részéről elidegenítési kötelezettséget.**
- j) Tudomásul veszem, hogy a kérelem benyújtásakor **be kell mutatni** a kérelemben szereplő adatok igazolására szolgáló iratokat (személyi igazolvány, lakcímkártya, adóigazolvány). A kérelem mellékletét képező iratokról az ügyintéző másolatot készít.
- k) Büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem, hogy az általam megadott adatok a **valóságnak megfelelnek.**
- l) Nyilatkozom, hogy az **adatkezelésről szóló tájékoztatást** megismertem és tudomásul veszem, hogy az adatkezelési szabályzat részletes szabályai hozzáférhetőek a Budapest Főváros XV. Kerületi Polgármesteri Hivatal Ügyfélszolgálatán.

Budapest, 2024 (év) XI (hó) 18 (nap)

.....
Bérlő (1) aláírása

.....
Bérlő (2) aláírása

6. A kérelemhez kötelezően csatolandó iratok, igazolások:

1. Hiteles másolat a lakásbérleti szerződésről (beszerezhető: PALOTA-HOLDING Zrt.);
2. Lakbérigazolás (beszerezhető: PALOTA-HOLDING Zrt.);
3. Közüzemai szolgáltatók által kiállított nullás igazolások:
 - a) MVM Next Energiakereskedelmi Zrt.,
 - b) Díjbeszedő Holding Zrt.,
 - c) BKM Budapesti Közművek Nonprofit Zrt. FŐTÁV Távhőszolgáltatási Divízió és a DHK Hátraleékelő és Pénzügyi Szolgáltató Zrt. igazolásai,
 - d) Tartozás esetén részletfizetési megállapodás és időarányos teljesítés igazolása szükséges (befizetéseket igazoló pénztárbizonylat/csekk/átutalási igazolás);
4. Kérelem benyújtására vonatkozó meghatalmazás esetén alakszerű meghatalmazás (*formanyomtatvány*).

² bejelölése esetén a g) pontot nem kell kitölteni

Idősbarát önkormányzat • Befogadó település

POLGÁRMESTERI HIVATAL

Cserdiné Németh Angéla Polgármester Asszony részére

Tárgy: Lakásvásárlás iránti kérelem

Tisztelt Polgármester Asszony!

A XV. kerületi Önkormányzat tulajdonában lévő bérlemény, (amelyben jelenleg is lakom), megvásárlási szándéka miatt fordulok Önhöz.

A lakás egy hétlakásos társasházban található, melyben ez az egy ingatlan önkormányzati tulajdon.

Amennyiben az ingatlan megvásárlására lehetőségem nyílna, az ártól függően egy összegben kívánnám azt rendezni.

Adatok:

Név: _____

Anyja neve: _____

Születési helye és ideje: _____

Az említett ingatlan:

Alapterület: 30 m²

Szobák száma: 1

Komfortfokozata: összkomfortos

Budapest, 2024. 10. 22.

köszönettel: _____

E-2025/1554

Ügyintéző:
Nagyváthy Krisztina

2/30-2/25

2025 JAN 14.

Előszám: Munkatétel: Ügyintéző
db: NK

NYILATKOZAT

Alulírott Murányi Anikó Julianna
(születési név: Murányi Anikó Julianna szül. hely, idő: ADONY 1967.09.21
anyja neve: FENYVESI MARIKA)
Személyazonosító ig.sz. AB6795PE adóazonosító jel: 8367873521

mint a Budapest XV. kerület, Bethlen G. u. 66. fsz. 5. szám alatti önkormányzati tulajdonú lakás bérlője

kijelentem,

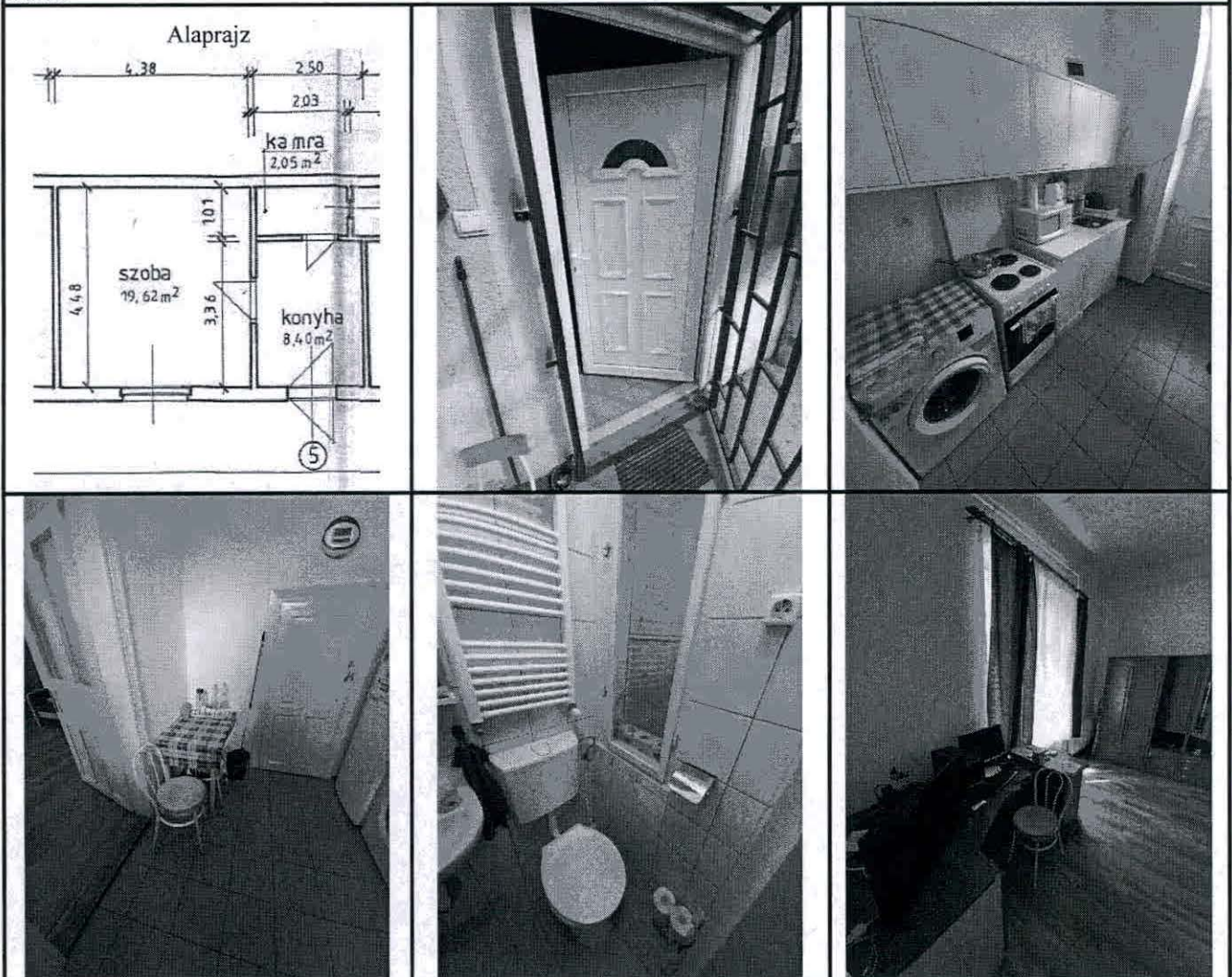
hogy a Budapest XV. kerület, Bethlen G. u. 66. fsz. 5. szám alatti lakásra tett vételi szándéknyilatkozatom ismeretében, a CPR Kft. által 2025. január 10-én készített ingatlanforgalmi szakértői értékelés által megállapított 21.300.000,- Ft, azaz huszonegymillió-háromszázezer forint vételárat tudomásul veszem, elfogadom. A XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004 (IV.1.) önkormányzati rendelet 17. § (3) bekezdése figyelembevételével, a piaci forgalmi érték 5 %-kal csökkentett 20.235.000,- Ft, azaz húszmillió-kettőszázharmincezer Ft vételárat az értékesítésre vonatkozó tulajdonosi döntést követő 90 napon belül, egy összegben megtérítem. Büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem, hogy a fenti adatok a valóságnak megfelelnek, az adás-vétellel kapcsolatosan mindenre kiterjedő, részletes tájékoztatást kaptam és nyilatkozatomat az értékesítésre vonatkozó valamennyi tény ismeretében tettem.

Budapest, 2025. (év) 01. (hónap) 13. (nap)

Murányi Anikó
aláírás

Ingatlan adatlap								
1152 Budapest, Bethlen Gábor utca 66. (87254/0/A)								
Épület	társasház	100% önk.	albetétek száma - lakás			albetétek száma - helyiség		
	igen/nem	igen/nem/ptk/kénysz.	összesen	önk. össz.	önk. kiadott	összesen	önk. össz.	önk. kiadott
	igen	nem	7	1	1	0	0	0
Leírása, állapota	A társasházban az Alapító okirat szerint 7 lakás van, ebből 1 db önkormányzati. Az épület közepes állapotú.							
cím			helyiségek					
Bethlen Gábor utca 66. fszt. 5.			szoba	1	fürdő			
Hrsz:	87254/0/A/5		fél szoba	0	WC			
m ²	30		konyha	1	fürdő/WC	1		
komfort fokozat	összkomfortos		kamra/gardrób/előszoba		erkély			
bérlő/bérlőtárs			együtt lakó/k					
Murányi Anikó Julianna								
Szerződés típusa	Piaci I.	érvényes szerződés			megjegyzés			
üres		2020. 12. 1.	2025. 11. 30.		Murányi Anikó 2015.10.30. napja óta Bérlője a lakásnak.			
Lakás leírása	A vizsgált, 3 helyiségből álló lakás általános műszaki és esztétikai állapota jó. A szobahelyiség laminált padlóval burkolt, a másik 2 helyiség kerámia burkolatú, csempézett, ill. fehér festett oldalfalakkal. A bejárati ajtó korszerű műanyag szerkezet, a belső ajtók és ablakok állapota elfogadható. A konyhabútor és a szaniter berendezések átlagos állapotúak, rendezettek.							
Javaslat	Utolsó önkormányzati tulajdonban lévő lakásként az elidegenítése javasolt.							

Fotók



ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: UJP-0329
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Rákospalota
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1153 Budapest, Bethlen Gábor utca 66. földszint 5.
Helyrajzi száma	: 87254/0/A/5
Ingatlan megnevezése	: lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: lakás
Szobák száma	: 1
Komfortfokozat	: komfortos
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, elidegenítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 30 m ²
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 30 m ² Fajlagos m ² ár: 711 000 Ft/m ²
Társasház telek területe	: 717 m ²
Eszmei hányad	: 107 / 1000
Belső műszaki állapot	: átlagos
Megközelíthetősége	: udvari földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata. (1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának

forgalmi értéke:

21 300 000 Ft

azaz **Huszonegymillió-háromszázezer- Ft .**

melyből a telek eszmei értéke:

6 140 000 Ft

azaz **Hatmillió-egyszáznegyvenezer- Ft .**

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

A megállapított piaci érték az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján került meghatározásra, az ingatlan tárgyi adómentes, azaz a nettó és bruttó érték megegyezik.

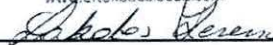
Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2025. január 7.
Szakvélemény fordulónapja	: 2025. január 7.
Szakvélemény érvényessége	: 360 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2025. január 10.

CPR-Vagyonértékelő Kft.
1085 Budapest, József krt. 69
Adószám: 22771393-2-42
www.ertekbecselesek.com



Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.