



Előterjesztés

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselő-testülete számára

Előterjesztő: Pikó András polgármester

A képviselő-testületi ülés időpontja: 2024. október 10.

..... sz. napirend

Tárgy: Javaslát a józsefvárosi önkormányzati ingatlanok állami kisajátításával kapcsolatos döntés meghozatalára

A napirendet **nyilvános** ülésen kell tárgyalni, a határozat elfogadásához **egyszerű** többség szükséges.

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: KERÜLETGAZDÁLKODÁSI ÜGYOSZTÁLY

KÉSZÍTETTE: BORBÁS GABRIELLA ÜGYOSZTÁLYVEZETŐ

PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL: *Hénder Álló*

JOGI KONTROLL: *A. Borq*

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Érkezett: 2024 OKT 2.	Szám: 02/285-8/2024
Melléklet:	Ügyintéző: <i>Borbás G.</i>
	Előzmény: EA

DR. LEHOCZKY BALÁZS
ALJEGYZŐ

- Költségvetési és Pénzügyi Bizottság véleményezi -
- Szociális, Egészségügyi, Lakásügyi és Oktatási Bizottság véleményezi -
- Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság véleményezi -
- Városüzemeltetési, Közösségfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság véleményezi -

Határozati javaslat: -

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testülete a 2024. május 16-i ülésén döntéseket hozott az Önkormányzat tulajdonában álló józsefvárosi ingatlanok állami kisajátításával kapcsolatosan annak érdekében, hogy a törvényben foglalt határidőben a lehető legtöbb lakó számára tudjon méltányos lakhatási megoldást biztosítani. Az azóta eltelt öt hónapban történekről az alábbiak szerint tájékoztatom a Képviselő-testületet.

ÉRKEZETT

2024 OKT 02. 17³⁰

9

Müller

Az állami kisajátítás jogszabályi háttere

2024. május 10-én hatályba lépett oktatási, családügyi, kulturális tárgyú és kapcsolódó törvények módosításáról szóló 2024. évi XIII. törvény. Ebben a törvényben módosításra került többek között a Nemzeti Közzolgálati Egyetemről, valamint a közigazgatási, rendészeti és katonai felsőoktatásról szóló 2011. évi CXXXII. törvény is (a továbbiakban: NKE törvény). Az NKE törvény módosítása értelmében a magyar állam kisajátította 10 önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanunkat.

A kisajátítással érintett ingatlanok:

1. Sárkány utca 5. üres telek, melyen hulladékudvar működik,
2. Dugonics utca 17-21. szám alatti üres iskolaépület,
3. Diószegi utca 18. szám alatti lakóépület,
4. Diószegi utca 22. szám alatti lakóépület,
5. Diószegi utca 24. szám alatti lakóépület,
6. Diószegi utca 26. szám alatti lakóépület,
7. Diószegi utca 28. szám alatti lakóépület,
8. Sárkány utca 1. szám alatti lakóépület,
9. Korányi utca 20. szám alatti lakóépület,
10. Dugonics utca 11. szám alatti lakóépület.

2024. június 29-én hatályba lépett a Nemzeti Közzolgálati Egyetemről, valamint a közigazgatási, rendészeti és katonai felsőoktatásról szóló 2011. évi CXXXII. törvény végrehajtását érintő veszélyhelyzeti szabályokról szóló 168/2024. (VI. 29.) Korm. rendelet, mely módosította az NKE törvényt az állami tulajdonba kerülés napja és a cserelakás felajánlási határidő tekintetében.

A hatályos jogszabályi környezet alapján a törvényi határidők az alábbiak szerint értelmezendők:

1. A Sárkány utca 5. és a Dugonics utca 17-21. szám alatti ingatlanok az NKE törvény hatálybalépésnek napján, azaz 2024. május 10-én az állam tulajdonába kerültek.
2. A 8 lakóépület 2025. július 9-én kerül az állam tulajdonába.
3. Az Önkormányzat számára a cserelakás felajánlási határidő jelenleg 2026. január 31.

A kisajátított ingatlanokkal kapcsolatos információk

A Sárkány utca 5. és a Dugonics utca 17-21. szám alatti ingatlanok tekintetében Budapest Főváros Kormányhivatalának Földhivatali Főosztálya 2024. június 13-án tájékoztatta az Önkormányzatot, hogy a két ingatlanra vonatkozóan az Önkormányzat tulajdonjogát törölte, a Magyar Állam tulajdonjogát pedig bejegyezte.

2024. július folyamán a Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal és a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. munkatársai mindkét kisajátított ingatlant birtokba adták a Magyar Állam képviseletében eljáró MNV Zrt. és az egyidejűleg jelen lévő Nemzeti Közzolgálati Egyetem részére.

A Nemzeti Közzolgálati Egyetem felvette a Sárkány utca 5. szám alatti ingatlan bérlőjével (MOL MOHU Hulladékgazdálkodási Zrt.) a kapcsolatot, a bérleti szerződés folytatásáról döntött és biztosította a bérlőt arról, hogy 2025. december 31-ig a hulladékudvar zavartalanul működhet.



Bérlőkkel kapcsolatos információk

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. munkatársai 2024. június folyamán meghosszabbították a közeljövőben lejáráó határozott idejű bérleti szerződéseket, rendezték a jogcím nélküli lakáshasználók szerződéses viszonyait, elvégezték a kiköltöztetés esetén kötelező bérleményellenőrzéseket, és felkerestek minden lakót annak érdekében, hogy felmérjék a cserelakással, illetve a pénzbeli térítéssel kapcsolatos igényeiket. Jelenleg a bérlői igényekkel kapcsolatban komplett képpel rendelkezik az Önkormányzat. A lakók jelentős többsége felújított cserelakásba szeretne költözni és nem pénzbeli térítést kér. Mindezek alapján az Önkormányzatnak jelen állás szerint számszerűen 100 db jó állapotú bérlakást kellene cserelakásként felajánlani. Természetesen a bérlők igénye 2026. január 31-ig változhat, tehát ez a szám is módosulhat.

Kártalanítással kapcsolatos információk

Az NKE törvény szerint a Magyar Állam az Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. (továbbiakban: MNV Zrt.) értékbecslése alapján kártalanítást fizet az Önkormányzatnak. Az MNV Zrt. 2024. júliusában azzal a kéréssel fordult az Önkormányzathoz, hogy az Önkormányzat nyújtson segítséget az értékbecslőknek az ingatlanokba való bejutás során. Ebben a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. munkatársai készségesen segítettek a bérlők előzetes tájékoztatásával, valamint az üres lakásokba való beengedéssel.

Az MNV Zrt. 2024. szeptember 18-án küldött tájékoztatása szerint az ingatlanok forgalmi értéke az alábbi összegben került megállapításra:

1. Sárkány utca 5.: 431.100.000 Ft;
2. Dugonics utca 17-21.: 2.220.900.000 Ft.

Ezek az összegek az Önkormányzat által korábban készített értékbecslések alapján reálisan tükrözik a két ingatlan értékét. Az MNV Zrt. ebben a levélben tájékoztatta az Önkormányzatot arról, hogy a megállapított kártalanítási összegek kifizetése érdekében kezdeményezték a kifizetés fedezetéhez szükséges forrás központi költségvetésből történő rendelkezésre bocsátását. Az erről rendelkező kormányzati döntés meghozataláig az Önkormányzat szíves türelmét kéri.

A 8 lakóépület forgalmi értékéről az Önkormányzat egyelőre nem kapott tájékoztatást, ahogy a kártalanítás összegének kifizetési ütemezéséről sem.

Összegzés

A bérlői igényfelmérés megerősítette, hogy a bérlők jelentős többsége nem pénzbeli térítést kér, hanem cserelakásba szeretne költözni. Ennek módja az, hogy az Önkormányzat számára fizetendő állami kártalanításnak tartalmaznia kell a bérlőink elhelyezésének költségeit, így az Önkormányzat az állami kártalanítás összegéből képes lesz megfelelő minőségű cserelakásokat vásárolni a lakók számára józsefvárosi társasházakban. A 2026. január 31-i cserelakás felajánlási határidőt akkor tudja az Önkormányzat tartani, ha az állam:

- a Sárkány utca 5. és a Dugonics utca 17-21. szám alatti ingatlanok forgalmi értékét még 2024 folyamán kifizeti;
- a 8 lakóépület forgalmi értékét a bérlőink elhelyezésének költségeit is bekalkulálva határozza meg;



- a 8 lakóépület így meghatározott összegének min. 25%-át még 2024 folyamán átutalja előlegként.

Mindezeket figyelembe véve szükségesnek tartom az Önkormányzat fentiekben összefoglalt érdekét Képviselő-testületi határozatban rögzíteni.

II. A betérjesztés indoka

Indokolt, hogy a Képviselő-testület a 2024. október 10-i ülésén a határozati javaslat szerinti döntéseket meghozza.

III.A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja az állami kisajátítással érintett ingatlanokkal kapcsolatos önkormányzati érdek képviselő-testületi határozatban történő rögzítése. A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi környezet

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mőtv.) 41. § (3) bekezdése alapján önkormányzati döntést a képviselő-testület, a helyi népszavazás, a képviselő-testület felhatalmazása alapján a képviselő-testület bizottsága, a részönkormányzat testülete, a társulása, a polgármester, továbbá a jegyző hozhat. Az Mőtv. 23. § (5) bekezdés 14. pontja alapján a kerületi önkormányzat feladata különösen a saját tulajdonú lakás- és helyiséggazdálkodás.

2011. évi CXXXII. törvény a Nemzeti Közszolgálati Egyetemről, valamint a közigazgatási, rendészeti és katonai felsőoktatásról 51/B. § (1) Az Országgyűlés úgy rendelkezik, hogy a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzata tulajdonában álló, a 2. melléklet B) része szerinti ingatlanok e törvény erejénél fogva az oktatási, családjogi, kulturális tárgyú és kapcsolódó törvények módosításáról szóló 2024. évi XIII. törvény (a továbbiakban: Mődtv.4.) hatálybalépésének napjával, a 2. melléklet A) része szerinti ingatlanok a Mődtv.4. hatálybalépését követő 60. napon köznevelési, valamint felsőoktatási feladatokkal összefüggő tevékenység ellátása céljára az állam tulajdonába kerülnek (a továbbiakban együtt: ingatlanok).

(2) Az ingatlanok forgalmi értékét a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zártkörűen működő Részvénytársaság független értébecslő bevonásával, a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zártkörűen működő Részvénytársaság választása szerint piaci összehasonlító adatok elemzésén, hozamszámításon alapuló vagy költségalapú értékelési módszer alkalmazásával állapítja meg és téríti meg a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat számára kártalanítás jogcímen a Mődtv.4. hatálybalépésének napjától számított 80. napig.

(3) Az ingatlanokhoz kapcsolódó közfeladatok ellátása részeként az ingatlanok üzemeltetését, kezelését, működtetését, az ingatlanok fenntartását, továbbfejlesztését és az azokkal kapcsolatos beruházások elvégzését az állam az Egyetem útján látja el. E törvény erejénél fogva az Egyetemet ingyenes vagyonkezelői jog illeti meg az ingatlanokon, amely az állam tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg jön létre. Az Egyetem vagyonkezelői joga tekintetében vagyonkezelési szerződés megkötése nem szükséges.

(4) Az ingatlanügyi hatóság az Egyetem (3) bekezdés szerinti vagyonkezelői jogát az Egyetem kérelmére e törvény alapján jegyzi be az ingatlan-nyilvántartásba. Az ingatlanügyi hatóság eljárására a Ptk. 5:167. §-át nem kell alkalmazni.

(5) A tulajdonosváltáskor az ingatlanokat érintő Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzata vagy más – így különösen a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros



Önkormányzata tulajdonában álló vagy képviselőjében eljáró gazdasági társaság – által kötött használati, bérleti, vagyonkezelési vagy egyéb szerződések a vagyonkezelésbe kerülést követő 180 napon belül e törvény erejénél fogva megszűnnek, kivéve, ha ezen időtartam lejártá előtt az Egyetem akként nyilatkozik, hogy a szerződésben Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzata vagy más helyébe lép.

(6) Az (5) bekezdésben foglaltak szerint megszűnő bérleti, vagyonkezelési vagy egyéb szerződések alapján a jogosult részére a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat 2025. január 31-ig a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 26. § (1)–(4) bekezdésében foglalt tulajdonságokkal rendelkező cserelakást ajánl fel. A bérleti, vagyonkezelési vagy egyéb szerződés ez esetben csak akkor szűnik meg, ha azt a jogosult a felajánlás közzétételét követő 75 napon belül nem fogadja el vagy – amennyiben a cserelakás felajánlására vonatkozó kötelezettségének az önkormányzat nem tesz eleget – az állam által felajánlott cserelakást a felajánlás állam általi közzétételét követő 75 napon belül nem fogadja el. Ezen esetekben a lakásbérlet, vagyonkezelési vagy egyéb jogviszony a felajánlás közzétételét követő 91. napon megszűnik.

(7) A (6) bekezdésben foglalt esetben az Ltv. 23/A. § (4) bekezdését megfelelően alkalmazni kell azzal, hogy a korábbi bérleményhez hasonló lakás bérleti díja különbözetének megtérítését, illetve a kártalanítást a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat számára az állam a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zártkörűen működő Részvénytársaság útján megtéríti.

(8) Az Egyetem vagyonkezelői jogának gyakorlása – ideértve az ingatlanok birtoklását, használatát, hasznosítását is – közfeladat-ellátásnak minősül, és az ebből származó bevételeit a (3) bekezdés szerinti, valamint törvényben meghatározott egyéb közfeladatai ellátására fordíthatja.

(9) Az ingatlanok tekintetében e § hatálybalépésének napjától az állami vagyon felügyeletéért felelős miniszter a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zártkörűen működő Részvénytársaság útján gyakorolja az államot megillető tulajdonosi jogokat és teljesíti a kötelezettségeket.

(10) Az Egyetem által az ingatlanokon eszközölt értékfenntartó vagy értéknövelő beruházás megvalósításával összefüggésben – ideértve a megvalósításhoz kapcsolódó hatósági eljárásokat is – az előzetes – különösen az állami vagyon felügyeletéért felelős miniszter és a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zártkörűen működő Részvénytársaság részéről adandó – tulajdonosi hozzájárulást, jóváhagyást, engedélyt megadottnak kell tekinteni.

Az Möt. 46. § (1) bekezdése és az SZMSZ 13. § (2) bekezdése alapján az előterjesztést nyilvános ülésen kell tárgyalni. A határozat elfogadásához az SZMSZ 30. § (1) bekezdése alapján egyszerű többség szükséges.



Határozati javaslat
Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
..../2024. (... ..) számú határozata

az állami kisajátítással érintett ingatlanokkal kapcsolatos önkormányzati érdekekről

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. egyetért a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. által 2024. szeptember 18-án a 1089 Budapest, Sárkány utca 5. ingatlan vonatkozásában 431.100.000 Ft összegben, és a 1089 Budapest Dugonics utca 17-21. szám alatti ingatlan vonatkozásában 2.220.900.000 Ft összegben megállapított forgalmi értékekkel;
2. önkormányzati érdek józsefvárosi társasházi lakások vásárlása, melyek az állami kisajátítással érintett VIII. kerületi ingatlanok önkormányzati lakásbérleti számára a Nemzeti Közszolgálati Egyetemről, valamint a közigazgatási, rendészeti és katonai felsőoktatásról szóló 2011. évi CXXXII. törvényben rögzített határidőig cserelakásként felajánlásra kerülnek. Ennek végrehajtásához az Önkormányzat számára a kisajátított lakóépületek ellentételezéseként fizetendő állami kártalanításnak tartalmaznia kell az önkormányzati bérlők elhelyezésének költségeit, valamint az Önkormányzat vagyonának megtérítését.

Felelős: polgármester

Határidő: az 1. pont esetében: 2024. október 10., a 2. pont esetében: a törvényben foglalt határidők szerint.

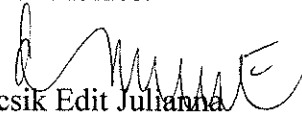
A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kerületgazdálkodási Ügyosztály
Vagyongazdálkodási Iroda

Budapest, 2024. október 2.



Pikó András
polgármester

Törvényességi ellenőrzés:


dr. Törőcsik Edit Julianna
jegyző

 6