HEGYVIDÉKI ÖNKORMÁNYZAT

HEGYVIDÉKI ÖNKORMÁNYZAT
Digitálisan aláírta: Bitskey Botond
Dátum: 2026.11.19 13:04:08 +01'00'

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat
Polgármester

A Képviselő-testület nyilvános ülésének anyaga
[2011. évi CLXXXIX. törvény 46. § (1) bekezdés]

ELŐTERJESZTÉS
a Képviselő-testület ülésére

Tárgy: társasházi közös tulajdonban álló ingatlan elidegenítése

Tisztelt Képviselő-testület!

Jelen előterjesztés a Budapest XII. kerület, Tartsay Vilmos utca 9/B. szám alatti társasházi közös tulajdonban álló ingatlan elidegenítésével kapcsolatos döntésre irányul.

A Budapest XII. kerület, 7785/4 helyrajzi számú, természetben az 1126 Budapest, **Tartsay Vilmos utca 9/B. szám** alatti társasházban a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában áll a Budapest XII. kerület 7785/4/A/1 helyrajzi számú, természetben az 1126 Budapest, Tartsay Vilmos utca 9/B. fszt. 1. szám alatti, 28 m^2 alapterületű, öröklakás megnevezésű ingatlan, a tulajdoni lap szerint hozzá tartozó 422/10.000 tulajdoni hányaddal, valamint a Budapest XII. kerület 7785/4/A/12 helyrajzi számú, természetben az 1126 Budapest, Tartsay Vilmos utca 9/B. III. emelet 12. szám alatti, 43 m^2 alapterületű, öröklakás megnevezésű ingatlan, a tulajdoni lap szerint hozzá tartozó 1,90 m^2 alapterületű erkéllyel és 663/10.000 tulajdoni hányaddal.

A lakóközösség részéről felmerült az igény a társasházi alapító okiratban XX. számmal jelölt, IV. emeleti, társasházi közös tulajdonban álló 5 m^2 alapterületű tároló (a továbbiakban: Tároló) Gál Tamás Zoltán tulajdonostárs részére történő értékesítésére, amelyről a társasház közgyűlése határozatot hozott.

A Tároló 2.500.000,- Ft összegű vételár ellenében kerülne átruházásra. Az Önkormányzat megbízásából eljáró értékbecslő – a Társasház által megbízott értékbecslés felülvizsgálata során – állásfoglalásában a Tároló reális piaci értékét szintén 2.500.000,- Ft -ban állapította meg.

A közgyűlési határozat rendelkezik arról, hogy a Tároló a 25-1125 munkaszámú változási vázrajz szerint kerüljön kivonásra a társasházi közös tulajdonból, és értékesítésre Gál Tamás Zoltán tulajdonostárs részére, 2.500.000 Ft vételár ellenében. A vételárat a vevő a Társasház bankszámlájára köteles megfizetni, a Társasház felújítási céljainak finanszírozása érdekében.
A határozat rögzíti továbbá, hogy a Tároló tulajdonjoga adásvétel jogcímén, a vevő javára kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba, oly módon, hogy az a vevő külön tulajdonában álló, Budapest XII. kerület, belterület 7785/4/A/13 helyrajzi számú lakáshoz kapcsolódó, önálló külön tulajdonú helyiségként kerüljön feltüntetésre.

Az adásvétellel, az Alapító Okirat módosításával, vázrajz elkészítésével, földhivatali eljárással, ügyvédi tevékenységgel, illetve általánosságban az ügylet lebonyolításával kapcsolatos költségek teljeskörűen a vevőt terhelik.

A Társasház tulajdonostársai 80,45 % tulajdoni hányad szerint a közgyűlési jegyzőkönyvben 3/2026. (09.15.) számon nyilvántartott – fent részletezett – határozati javaslatot megszavazták.

Fentiekre tekintettel javaslom, hogy a Képviselő-testület járuljon hozzá ahhoz, hogy a Budapest XII. kerület, 7785/4 helyrajzi számú, természetben a 1126 Budapest, Tartsay Vilmos utca 9/B. szám alatti társasházi közös tulajdonban álló Tárolót a társasház Gál Tamás Zoltán tulajdonostárs részére 2.500.000 Ft vételár ellenében értékesítse.

Jogszabályi hivatkozások:

A Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzat vagyona feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 4/1994. (III. 2.) önkormányzati rendelet 12. § (1) bekezdésében foglaltak alapján fő szabály szerint a Képviselő-testület dönt az üzleti vagyon körébe tartozó önkormányzati vagyontárgy szerzéséről, elidegenítéséről, megterheléséről, bérbeadásáról, használatba adásáról és gazdasági társaságba való beviteléről.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 11. § (16) bekezdése alapján törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyont hasznosítani – ha a törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tévő részére lehet.

Magyarország 2026. évi központi költségvetéséről szóló 2025. évi LXIX. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontja alapján az Nvtv. 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatár 2026. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték.

Tekintettel arra, hogy az önkormányzati tulajdoni hányad vonatkozásában a forgalmi érték az Épületrészek esetében nem éri el a 25 millió forintos értékhatárt, így versenyeztetési eljárást nem kell lefolytatni.

***

Az előterjesztést előzetesen megküldtem véleményezésre a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottságnak.

Az előterjesztésben foglaltak alapján kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az alábbi határozati javaslatot fogadja el.

Határozati javaslat:

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy egyetért azzal, hogy a Budapest XII. kerület, 7785/4 helyrajzi számú, Budapest XII. kerület, természetben a Budapest, XII. kerület, Tartsay Vilmos utca 9/B. szám alatti társasházi közös tulajdonban álló, mindösszesen 5 m^2 alapterületű Tárolót a társasház Gál Tamás Zoltán tulajdonostárs részére – a 2.500.000 Ft vételár megfizetése, valamint az Alapító Okirat módosításával, vázrajz elkészítésével, földhivatali eljárással, ügyvédi tevékenységgel, illetve általánosságban az ügylet lebonyolításával kapcsolatos költségek teljeskörű viselésére vonatkozó kötelezettségvállalása mellett – értékesítse.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés és az alapító okirat módosításának, valamint a jogügyletekkel kapcsolatban felmerülő egyéb szerződések, illetve jognyilatkozatok aláírására.

(A döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Budapest Hegyvidék, 2026. november 18.

Kovács Gergely s. k.
polgármester

Láttam:

dr. Bitskey Botond s. k.
jegyző

Mellékletek:

- XI/454-13/2026 ik.sz. Értékelési szakvélemény
- XI/454-14/2026 ik.sz. Értékelési szakvélemény