



A Bizottság nyilvános ülésének anyaga  
/2011. évi CLXXXIX. tv. 46. § (1) bek. 60.  
§/

## ELŐTERJESZTÉS

### a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság ülésére

**Tárgy:** Budapest XII. kerület, Városmajor u. 49. szám alatti közös tulajdonban lévő ingatlanrész elidegenítése

### Tisztelt Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság!

Az előterjesztés a társasház osztatlan közös tulajdonában lévő tetőtér elidegenítésére irányul.

A Budapest XII. kerület, Városmajor utca 49. szám alatti társasházban Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat tulajdonában öt lakás és egy nem lakás céljára szolgáló helyiség áll, a közös tulajdonból hozzá tartozó 1571/10.000-ed eszmei hányadrésszel.

A tárgyi társasház nagyon rossz műszaki állapotban van és a társasházban lévő magántulajdonosok anyagi lehetőségei nem teszik lehetővé még az épület fokozatos felújítását sem, erre tekintettel a közös tulajdonban lévő padlástér értékesítése mellett döntöttek.

A Társasház 2018. november 8. napján tartott közgyűlésén a lakóközösség 8.240/10.000-ed igen szavazattal megszavazta az Alapító Okiratban XXXI. számon osztatlan közös tulajdonként szereplő 720 m<sup>2</sup> alapterületű padlástér értékesítését, valamint elfogadta a SANKÓ-ÉP Kft. tetőtér vételárára tett nettó 199.300.000,-Ft összegű ajánlatát.

A SANKÓ-ÉP Kft. a tetőteret azzal a céllal vásárolja meg, hogy abban további értékesítés céljából 7 darab lakást alakítson ki. A tetőtér átalakításával, felújításával tetőtéri lakásokat és a lakásokhoz vezető, de minden lakó által használható személyfelvonót kíván kialakítani.

A Társasház közös képviselője által 2018. november 26. napján a fenti közgyűlési határozatokon kívül becsatolásra került a tetőtérre vonatkozó értékbecslés, valamint a vállalkozási szerződés, az adásvételi szerződés, a letéti szerződés, és az Alapító Okirat módosításának tervezete is.

A 2018. november 1. napján kelt ingatlanforgalmi szakvélemény szerint a Városmajor u. 49. szám alatti társasház közös tulajdonú tetőtér becsült piaci értéke 113.000.000,-Ft.

Az Önkormányzat a Társasház által készített ingatlanforgalmi szakvéleményt megvizsgáltatta és az abban foglaltakat az ingatlanforgalmi értékbecslő megfelelőnek találta.

A SANKÓ-ÉP Kft. a Budapest XII. kerület Városmajor u. 49. szám alatti Társasház esztétikai felújítására és műszaki korszerűsítésére az alábbi ajánlatot tette a Budapest Hegyvidék XII. kerület Városrendezési és Építési Szabályzata és módosításában foglaltakat, valamint a városkép, az épített és természeti környezet védelmére és a kerület exkluzivitására vonatkozó egyéb rendelkezéseket betartva:

- Külső homlokzat: teljes homlokzat tisztítása, homlokzati párkányok szükség szerinti javítása, pótlása, díszítő elemek helyszíni javítása, pótlása, külső homlokzaton lévő falon kívüli vezetékek falba süllyesztése, ereszcatorna cseréje horganylemezre, külső homlokzaton lámpatestek elhelyezése, pincei ablakok és szellőzők javítása, szükség szerinti cseréje, lábazati kőszegély és kőlépcső tisztítása, javítása, bejárati kapu javítása, mázolása, új kaputelefon telepítése, antigraffiti bevonat felhordása.
- Belső homlokzat és közlekedő felújítása.
- Lépcsőházak (fő és melléklépcsők) felújítása.
- Kapualj felújítása: oldalfal és mennyezet vakolatának javítása, glettelése, csiszolása, festése, lépcső tisztítása, javítása, meglévő lábazat bontása, új lábazat készítése, kapualj teljes burkolatának cseréje, postaládák cseréje.
- Udvar felújítása: meglévő épület bontása, új 2,8X4m alapterületű felépítmény építése, kert építése (a meglévő növényzet megtartása mellett új növények telepítése).
- Pincszint, közművek felújítása: pince közlekedő betonozása, nyomó és ejtő vezetékek cseréje a függőleges ágig, gázvezeték cseréje (lakásokban a mérőórákig).
- Elektromos fővezeték cseréje: főkapcsoló szekrény cseréje, gerincvezeték kiépítése, mérőórák csoportos kihelyezése a közlekedő folyosókra, az érvényben lévő szabályok szerint.
- Kémények és légudvarok: a meglévő kémények visszabontása a padlás szintjéig, majd újraépítése, új fedkő elhelyezése, lakásonként egy gázüzemű kéményjárat bélelése, légudvarok vakolatának leverése, pótlása, kéményseprő járda kiépítése.

A felújítás előirányzott teljes bruttó költsége: 199.300.000,-Ft.

A kerületi szabályozási előírásoknak megfelelően megtartják az utcafronti tetősíkot, az udvar felé két szintet építenek ki. Új tetőszerkezetet építenek cserépfedéssel. A vállalkozó, a vállalkozási szerződésben foglalt, a vételárral egyenértékű nettó vállalkozási díj beszámításával, azaz a vállalkozási díj ellenértékét képező munkálatok teljesítésével köteles kiegyenlíteni.

A Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzat vagyona feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 4/1994. (III. 2.) Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzat rendeletének 12. § (2) bekezdés a) pontjában foglaltak alapján a polgármester a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság előzetes egyetértésével dönt az üzleti vagyon körébe tartozó 150 millió Ft egyedi értékhatárt meg nem haladó önkormányzati vagyontárgy elidegenítéséről.

Fentiekre tekintettel kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az előterjesztésben foglaltak alapján az alábbi határozati javaslatot fogadja el.

### Határozati javaslat:

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság az Önkormányzat 1571/10.000-ed tulajdoni hányadának erejéig egyetért azzal, hogy a Budapest XII. kerület 6855/2 hrsz-ú, természetben Városmajor u. 49. szám alatti társasház Alapító Okiratában XXXI. számmal jelölt, társasházi közös tulajdont képező padlástér a SANKÓ-ÉP Kft. részére értékesítésre kerüljön nettó 199.300.000,-Ft vételáron, azzal a feltétellel, hogy a vevő a padlástér ellenértékéért megjelölt összegben a vállalkozói szerződés mellékletében megjelölt felújítási és korszerűsítési munkákat elvégzi, vállalja továbbá, hogy az adásvételi szerződés elkészítésével, valamint az Alapító Okirat módosításával kapcsolatos költségeket viseli.


A Bizottság felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés és az alapító okirat módosítás aláírására.

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

Budapest Hegyvidék, 2019. 02.22

  
**Pokorni Zoltán**  
polgármester

Láttam:

  
**dr. Gottfried – Tusor Gabriella**  
jegyző

