



## Előterjesztés a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság ülésére

Tárgy: Társasházi közös tulajdonban álló területek értékesítése

### Tisztelt Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság!

Jelen előterjesztés a Budapest XII. kerület, Szolyva u. 2/A. szám alatti közös tulajdonú tetőtér és a Budapest XII. kerület, Kiss János altábornagy u. 24/C. szám alatti közös tulajdonú házfelügyelői lakás elidegenítésével kapcsolatos döntésre irányul.

I.

A Budapest XII. kerület, Szolyva u. 2/A. szám alatti társasházban (a továbbiakban: Társasház) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában 1 lakás áll, a közös tulajdonból hozzá tartozó 383/1000-ed tulajdoni hányaddal.

A Társasház Alapító Okirata szerint a XVI. számú 12,30 m<sup>2</sup> nagyságú tetőtér társasházi közös tulajdonban van. Az Alapító Okirat szerinti terület és a felmérés szerinti terület a valóságban eltér egymástól, a felmérés szerint a tetőtér ténylegesen bruttó 11,8 m<sup>2</sup> alapterületű.

A Társasház 2023. október 26-án közgyűlést tartott, melynek 2. napirendi pontja „a 2. emeleten található bruttó 11,8 m<sup>2</sup> tetőtér közös tulajdonának megszüntetése és annak külön tulajdonba való átruházása Korcsma János részére” volt.

Korcsma János tulajdonát a Társasház tetőterében egy lakás és egy egyéb helyiség megjelölésű ingatlan képezi, 207/1000 tulajdoni hányaddal. Szándékában áll a közös tulajdonú tetőtér megvásárlása.

Korcsma János a Társasházat érintő felújítási munkákat (ennek keretében tároló épület felújítását, közös lépcsőház homlokzati nyílászáróinak cseréjét, lépcső pihenők hidegburkolat cseréjét, közös lépcsőház elektromos alapszerelésének cseréjét, korlátok fémszerkezetének mázolását, stb.) végeztetett el mindösszesen 3,3 millió forint összegben, az erről szóló szakvélemény szerint a felújítási költség reális. A közös tulajdonú tetőteret szintén szakvélemény alapján 2,4 millió Ft összegért szeretné megvásárolni. Az Önkormányzat által megbízott szakértő véleménye alapján az értékbecslésben megjelölt vételár reális.

A (4/2023.10.26.) számú közgyűlési határozat szerint a tulajdonostársak 617/1000 igen szavazattal úgy döntöttek, hogy hozzájárulnak ahhoz, hogy a 2. emeleti bruttó 11,8 m<sup>2</sup> alapterületű tetőtér Korcsma János tulajdonostárs külön tulajdonába kerüljön 2.400.000,-Ft-os vételárért, azzal a feltétellel, hogy Korcsma János vevő viseli a tulajdonjog átruházás elkészítésével, az alapító okirat módosításával, illetve a földhivatali eljárással kapcsolatos költségeket, továbbá ahhoz, hogy a tetőtér vételára beszámítással kerül megfizetésre.

Javasolom, hogy a Bizottság járuljon hozzá a tetőtér Korcsma János tulajdonostárs részére történő értékesítéséhez.

II.

A Budapest XII. kerület, Kiss János altábornagy utca 24/C szám alatti társasházban az Önkormányzat tulajdonában 2 lakás áll, a közös tulajdonból hozzá tartozó 120/1000 tulajdoni hányaddal.

A Társasház Alapító Okirata szerint a XIII. számú 25,35 m<sup>2</sup> alapterületű házfelügyelői lakás közös tulajdonban van.

A Társasház 2023. szeptember 15. napján közgyűlést tartott, melynek 3. napirendi pontja a „házfelügyelői lakás értékesítése (határozathozatal)” volt.

A közös képviselő a közgyűlésen tájékoztatta a megjelent tulajdonosokat, hogy a házfelügyelői lakás elidegenítésével kapcsolatban a megbízott ingatlanközvetítő több érdeklődőnek is megmutatta a lakást, akik közül hárman jelezték vételi szándékukat.

A társasház által megbízott ingatlanvagyon-értékelő 15.300.000,- Ft összegre becsülte a lakás forgalmi értékét. Az Önkormányzat által megbízott szakértő véleménye alapján az értékbecslésben megjelölt ár reális.

A „3. sz. Határozat” közgyűlési határozat szerint a tulajdonostársak 880/1000 arányban a 18.600.000,- Ft összegű ajánlatot fogadták el.

Javasolom, hogy a Bizottság járuljon hozzá a házfelügyelői lakás értékesítéséhez.

Tekintettel arra, hogy a forgalmi értékek sem az I., sem a II. pontban részletezett ingatlanok esetében nem érik el a 25 millió forintos értékhatárt, így az önkormányzati tulajdoni hányadok elidegenítésekor versenyeztetési eljárást nem kell lefolytatni.

### **Jogszabályi hivatkozások:**

A Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzat vagyona feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 4/1994. (III. 2.) Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzat rendeletének 12. § (2) bekezdésben foglaltak alapján a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság dönt az üzleti vagyon körébe tartozó 150 millió Ft egyedi értékhatárt meg nem haladó önkormányzati vagyontárgy szerzéséről, elidegenítéséről, megterheléséről, bérbeadásáról, használatba adásáról és gazdasági társaságba való beviteléről.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 13.§ (1) bekezdése alapján törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni – ha törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

Magyarország 2024. évi központi költségvetéséről szóló 2023. évi LC. törvény 5. § (2) bekezdésének b) pontja alapján az Nvtv. 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatár 2024. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték.

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az előterjesztésben kifejtett indokok és jogszabályi rendelkezések alapján az alábbi határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjen.

### Határozati javaslatok:

1.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság a Budapest XII. kerület, Szolyva u. 2/A. szám alatti Társasház 383/1000-ed tulajdoni hányadának képviselőjében hozzájárul ahhoz, hogy a Társasház Alapító Okiratban XVI. számmal jelölt – felmérés szerint bruttó 11,8 m<sup>2</sup> alapterületű – tetőteret Korcsma János tulajdonostárs részére összesen 2.400.000,-Ft vételárért értékesítse, azzal a feltétellel, hogy a vevő viseli az adásvételi szerződés elkészítésével, az Alapító Okirat módosításával, illetve a földhivatali eljárással kapcsolatos költségeket, továbbá a Korcsma János által a Társasházon végzett felújítások 3.300.000,-Ft-os összegébe a 2.400.000,-Ft-os vételár beszámításra kerül, a 900.000,-Ft különbözet a tulajdonostársak tulajdoni hányada arányában a társasház bankszámlájára befizetésre kerül.

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

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

2.

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság a Budapest XII. kerület, Kiss János altábornagy utca 24/C szám alatti Társasház 120/1000-ed tulajdoni hányadának képviselőjében hozzájárul ahhoz, hogy a Társasház az Alapító Okiratában XIII. számmal jelölt házfelügyelői lakást összesen 18.600.000,-Ft összegű vételárért értékesítse, azzal a feltétellel, hogy a vevő viseli az adásvételi szerződés elkészítésével, az Alapító Okirat módosításával, illetve a földhivatali eljárással kapcsolatos költségeket és a vételárat a Társasház felújítására használják fel.

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

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

Budapest Hegyvidék, 2024. 02. 16.

Láttam:

**Pokorni Zoltán**  
polgármester

**dr. Gottfried-Tusor Gabriella**  
jegyző

