



**Előterjesztés  
a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság ülésére**

Tárgy: Társasházi közös tulajdonban álló tetőtér értékesítése

**Tisztelt Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság!**

Jelen előterjesztés a Budapest XII. kerület, Krisztina krt. 23. szám alatti közös tulajdonú tetőtér elidegenítésével kapcsolatos döntésre irányul.

A Budapest XII. kerület, Krisztina krt. 23. szám alatti társasházban (a továbbiakban: Társasház) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában 1 lakás és 1 nem lakás céljára szolgáló helyiség áll, a tulajdoni lap szerint hozzájuk tartozó 64/1000 tulajdoni hányaddal.

A Társasház Alapító Okirata szerint a nettó 490 m<sup>2</sup> (bruttó 562 m<sup>2</sup>) nagyságú tetőtér társasházi közös tulajdonban van.

A Társasház 2017. december 7-én közgyűlést tartott, melynek 3. napirendi pontja „a Padlástér értékesítésével és beépítésével kapcsolatos közgyűlési határozatok meghozatala” volt. A Társasház közgyűlésen jelen lévő tulajdonostársai egyhangúan úgy döntöttek, hogy a tetőtér értékesíteni szeretnék külön albetétként. A tetőtér a Vitruvio Casa Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1147 Budapest, Fajansz utca 5. földszint 1., cégjegyzék száma: 01-09-301296, képviselik együttesen: Dr. Csaba József, Durucz György és Oláh Róbert ügyvezetők, a továbbiakban: Vevő) vásárolná meg.

A társasház által megbízott ingatlanvagyon-értékelő 2024. március 8. napján kelt értékbecslési szakvélemény aktualizálásában 78.500.000,- Ft összegre becsülte a padlástér forgalmi értékét. Az Önkormányzat által megbízott szakértő véleménye alapján az értékbecslésben megjelölt ár reális.

Vevő vállalta a Társasház Alapító Okiratának módosításával, valamint az adásvételi szerződéssel járó költségek megfizetését. A Társasház a tetőtérből befolyó összeget a Társasház felújítására kívánja fordítani. A Társasház a tetőtér-beépítése és a közös tulajdonú ingatlanrészek felújítására a Vevővel, mint beruházóval külön letéti szerződést és megállapodást kíván kötni.

A tetőtér beépítésével a Vevő hét lakás megjelölésű albetétet kíván kialakítani. A Társasházat érintő közös tulajdonú ingatlanrészeinek felújítási munkáit (ennek keretében gáz- és vízvezeték gerincvezetékének cseréje, közös területek elektromos hálózatának felújítása, belső udvari homlokzat hőszigetelése és burkolat cseréje, külső nyílászárók egységesítése, teljes csapadékvíz elvezető hálózat cseréje, kémények átvizsgálása, zárófödém utólagos hőszigetelése, tetőszerkezet felújítása stb.) a Vevő végeztetné el 78.500.000,- Ft összegben, az erről szóló állásfoglalás szerint a felújítási költség reális.

### 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.) 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 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.

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

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

### Határozati javaslat:

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság a Budapest XII. kerület, Krisztina krt. 23. szám alatti Társasház tulajdoni lap szerint 64/1000-ed tulajdoni hányadának képviseletében hozzájárul ahhoz, hogy a Társasház a közös tulajdonában álló nettó 490 m<sup>2</sup> (bruttó 562 m<sup>2</sup>) alapterületű tetőtérrel a Vitruvio Casa Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1147 Budapest, Fajansz utca 5. földszint 1., cégjegyzék száma: 01-09-301296, képviselik együttesen: Dr. Csaba József, Durucz György és Oláh Róbert ügyvezetők) részére összesen 78.500.000,- Ft vételárért értékesítse, azzal a feltétellel, hogy a vevő viseli az adásvételi szerződés elkészítésével, az Alapító Okirat módosításával, a tetőtér-beépítésére és közös tulajdonú ingatlanrészek felújítására vonatkozó együttműködésről szóló megállapodás, letéti szerződés, illetve a földhivatali eljárással kapcsolatos költségeket, továbbá a vételárat a Társasház felújításra használja fel.


A Bizottság felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés, az alapító okirat módosítás és a tetőtér-beépítésére és közös tulajdonú ingatlanrészek felújítására vonatkozó együttműködésről szóló megállapodás és a letéti szerződés aláírására.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Budapest Hegyvidék, 2024. 04. 26.

Láttam:

  
**Pokorni Zoltán**  
polgármester

  
**dr. Gottfried-Tusor Gabriella**  
jegyző