



ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület ülésére

Tárgy: Társasházi közös tulajdonban álló területek értékesítése

Tisztelt Képviselő-testület!

Jelen előterjesztés a Budapest XII. kerület, Ugocsa u. 10. szám alatti társasház közös tulajdonában álló ingatlanrészek elidegenítésére irányul.

A Budapest XII. kerület Ugocsa u. 10. szám alatti társasházban az Önkormányzat tulajdonában egy lakás és egy nem lakás céljára szolgáló helyiség van, a közös tulajdonból hozzájuk tartozó 568/1000 tulajdoni hányaddal.

A Társasház Alapító Okirata szerint a XIX. számú 8,41 m² és 2,90 m² alapterületű lépcsőházi közlekedő, folyosó, valamint a XX. számú 5,94 m² alapterületű tároló helyiség (a továbbiakban együttesen: Ingatlanrészek) közös tulajdonban vannak.

A Társasház 2024. augusztus 27. napján közgyűlést tartott, melynek 7. napirendi pontja a „IV. emeleti tároló és folyosó eladás” volt.

A közös képviselő a közgyűlésen tájékoztatta a megjelent tulajdonosokat, hogy az Ingatlanrészek megvétele érdekében Pallaghy Anna tulajdonostárs mellékelte az általa megbízott szakértő ingatlanforgalmi szakvéleményét, amely alapján kérte az Ingatlanrészek értékesítésének napirendre vételét. Vételi ajánlata az 5,94 m² nagyságú tárolóra, valamint a 8,41 m² alapterületű folyosó 2,01 m² és a 2,90 m² nagyságú részére vonatkozik.

Pallagi Anna vételi ajánlata szerint összesen 4.440.000,- Ft-ért megvásárolná az Ingatlanrészeket, a lépcsőházi közlekedő, folyosó és a tároló összesen 10,85 m², ezt figyelembe véve tette meg ajánlatát. Az Ingatlanrészek számára hasznos terek lakása használhatósága szempontjából, lakása ugyanis szomszédos az Ingatlanrészekkel. Az Önkormányzat által megbízott szakértő szakvéleménye alapján az értébecslésben megjelölt eladási ár reális.

A társasháznak a közgyűlésen megjelent tulajdonostársai a 7/2024.08.27. közgyűlési határozattal 235/1000 arányban támogatták Pallaghy Anna tulajdonostárs vételi ajánlatát az Ingatlanrészek vonatkozásában, az Önkormányzat többségi tulajdoni hányada miatt egyelőre nem született érvényes határozat. Az Önkormányzat az értékesítéshez a Képviselő-testület határozata alapján járulhat hozzá.

Javasolom, hogy a Képviselő-testület járuljon hozzá az Ingatlanrészek értékesítéséhez. Tekintettel arra, hogy az Ingatlanrészek forgalmi értéke nem éri 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. § (1) bekezdésben foglaltak alapján a Képviselő-testület dönt az üzleti vagyon körébe tartozó önkormányzati vagyontárgy szerzéséről, elidegenítéséről, megterheléséről, bérbeadásáról, használatba adásáról és gazdasági társaságba való beviteléről az (1a) bekezdésben foglalt kivétellel. Az (1a) bekezdés szerint a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt az üzleti vagyon körébe tartozó önkormányzati vagyontárgy legfeljebb öt év időtartamú bérbeadásáról, és használatba adásáról.

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 tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

Magyarország 2024. évi központi költségvetéséről szóló 2023. évi LV. törvény 5. § (2) bekezdésének a) pontja alapján az Nvtv. 11. § (16) bekezdésében meghatározott értékhatár 2024. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték.

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

Határozati javaslat:

A Képviselő-testület úgy határoz, hogy Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzatnak a Budapest XII. kerület, Ugocsa u. 10. szám alatti Társasházban fennálló 568/1000 tulajdoni hányada képviselőtestületében hozzájárul ahhoz, hogy a Társasház Alapító Okirata szerint a XIX. számmal jelölt 8,41 m² alapterületű lépcsőházi közlekedő, folyosó 2,01 m² és 2,90 m² nagyságú részét, valamint a XX. számmal jelölt 5,94 m² alapterületű tároló helyiséget a Társasház Pallaghy Anna tulajdonostárs részére összesen minimum 4.440.000,-Ft,-vétélárért értékesítse. A hozzájárulás feltétele, hogy a vevő viseli az adásvételi szerződés elkészítésével, az Alapító Okirat módosításával, illetve a földhivatali eljárással kapcsolatos költségeket és a vételárat a Társasház felújítási munkák elvégzésére fordítja.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés és az alapító okirat módosítás aláírására.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Budapest Hegyvidék, 2024. 11. 15.

Láttam:


dr. Orosz György

jegyzői feladatok ellátásával megbízott köztisztviselő


Kovács Gergely
polgármester


Vadász Gábor
alpolgármester