

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

## ELŐTERJESZTÉS

### a Képviselő-testület ülésére

**Tárgy:** Önkormányzati tulajdonú ingatlanrész elidegenítésre történő kijelölése

### Tisztelt Képviselő-testület!

Jelen előterjesztés a Budapest XII. kerület Márvány utca 48. VI. em. 5. szám alatti lakásban lévő önkormányzati tulajdoni hányad elidegenítésre történő kijelölésére irányul.

A Budapest XII. kerület, Márvány utca 48. szám alatti társasházban 5 lakás és 4 nem lakás céljára szolgáló helyiség áll Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában a közös tulajdonból hozzá tartozó 1279/10.000 tulajdoni hányaddal.

A Budapest XII. kerület, 7736/0/A/75 hrsz. alatt fekvő, természetben a Budapest XII. kerület, Márvány utca 48. VI. emelet 5. szám alatti 2 szobás, 45 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan (a továbbiakban: ingatlan) 1/2-ed tulajdoni hányadban (a továbbiakban: önkormányzati tulajdonrész) az Önkormányzat tulajdonában áll, 1/2-ed tulajdoni arányban pedig Bodnár Erzsébet tulajdonát képezi, aki édesanyja, Bodnár Sándorné – aki egyben bérlője is volt az önkormányzati tulajdonrésznek – után örökölte az ingatlanrészt. Tulajdonjoga 2026. január 7. napján került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

A lakás az épület lépcsőházából nyílik, a lift mellett található. A lakószobák ablakai az udvarra néznek, É-i tájolással. A konyha kisméretű, tűzhely és egy mosogatótálca található benne, világítóudvarra szellőztethető. A lakás lelakott, elhanyagolt állapotú, mindössze a fürdőszobát újítták fel a közelmúltban.

Az önkormányzati tulajdonrész megvétele iránt a tulajdonostártól érkezett kérelem. A jelen előterjesztésben szereplő önkormányzati tulajdonrész eladására két egymástól független értékbecslés készült. A magasabb piaci forgalmi értéket megállapító ingatlanforgalmi értékbecslő 30.700.000,- Ft összegben jelölte meg az önkormányzati tulajdonrész értékét. Az értékbecslés az előterjesztés mellékletét képezi.

Tekintettel arra, hogy az önkormányzati tulajdonrész forgalmi értéke meghaladja a 25 millió forintot, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdése alapján osztatlan közös tulajdon esetén sem mellőzhető a versenyeztetés. A társasház alapító okirata nem rendelkezett a tulajdonostársak elővásárlási jogáról. Bodnár Erzsébet tulajdonostársnak így versenyeztetés útján – annak eljárási szabályait (licit csomag megrendelése, ajánlattétel stb.) megtartva – lesz lehetősége megvásárolni az önkormányzati tulajdonrészt azzal, hogy

- amennyiben nem lesz más ajánlattevő, úgy a meghirdetett áron az értékbecslés szerinti vételáron,
- amennyiben lesz más ajánlattevő, úgy a nyertes ajánlattevővel létrejött szerződés szerinti vételáron

Ptk. 5:81. § (1) bekezdése szerint fennálló elővásárlási jogának gyakorlásával válhat kizárólagos tulajdonossá.

Fentiekre figyelemmel javaslatot teszek az önkormányzati tulajdonrész elidegenítésére történő kijelölésre és az ingatlanforgalmi értékbecslésben meghatározott 30.700.000,- Ft kikiáltási áron történő, nyilvános licit útján való értékesítésére.

### **Jogsabályi hivatkozások**

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 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.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:81. § (1) bekezdése alapján a tulajdonostárs tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat harmadik személlyel szemben elővásárlási, előbérleti és előhaszonbérleti jog illeti meg.

A Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről szóló 21/2001. (X. 31.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) 8. § (2) bekezdésére figyelemmel a Képviselő-testület jelöli ki elidegenítésre a lakásokat és helyiségeket.

Az Ör. 9. § (1) bekezdése szerint a lakások és helyiségek elidegenítésére irányuló javaslatot a polgármester terjeszti elő a kijelölésre jogosult szervhez.

Az Ör. 9. § (2) bekezdése szerint a kijelölésre irányuló javaslatot előzetes véleményezésre meg kell küldeni a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottságnak.

Az előterjesztést véleményezésre megküldtem a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság részére. A Bizottság véleményéről a testületi ülésen adok tájékoztatást.

Kérem a 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 a Budapest XII. kerület, 7736/0/A/75 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Márvány utca 48. VI. emelet 5. szám alatti, 2 szobás, 45 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan 1/2-ed tulajdoni hányadát a közös tulajdonból hozzá tartozó 50/10.000 eszmei hányaddal elidegenítésre kijelöli, és felhatalmazza a polgármestert az ingatlan értékesítésére irányuló eljárás lefolytatására és az adásvételi szerződés megkötésére.

*(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

Budapest Hegyvidék, 2026. szeptember 17.

**Kovács Gergely s. k.**  
polgármester

Láttam:

**dr. Bitskey Botond s. k.**  
jegyző

Melléklet: értékbecslés