

ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület ülésére

Tárgy: társasházi közös tulajdonban álló ingatlanok értékesítése

Tisztelt Képviselő-testület!

Jelen előterjesztés a Budapest XII. kerület, Táltos u. 14. szám alatti közös tulajdonú tetőtér, valamint a Városmajor utca 53/A. szám alatti társasházban található tároló, illetve tetőtér-előtér elidegenítésével kapcsolatos döntésre irányul.

I.

A Budapest XII. kerület, 7841 helyrajzi számú, természetben a Budapest XII. kerület, **Táltos u. 14. szám** alatti társasházban (a továbbiakban: Társasház) a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában a 7841/0/A/13 helyrajzi számú, természetben a Budapest XII. kerület, Táltos u. 14. I. emelet 6. szám alatti, 30 m² alapterületű, öröklakás megnevezésű ingatlan áll, a tulajdoni lap szerint hozzá tartozó 526/10.000 tulajdoni hányaddal (5,26%).

A Társasház részben alapincézett, földszint-emelet-padlástér elosztású. Jelenleg a földszint és az első emeleti szint lakott. Az épület állapota közepesnek mondható, felújítása időszerű. Az épület műemléki védelemmel nem bír és kerületi védelem alatt sem áll.

A lakóközösség részéről megalapozott igény merült fel a közös tulajdonban álló épületrészek átfogó felújításának és korszerűsítésének megvalósítására, különösen az épületszerkezet, a gépészeti és elektromos berendezések, valamint a külső és belső homlokzatok tekintetében. A szükséges pénzügyi fedezet a felújítási alaphoz rendelkezésre álló forrásokból nem volt biztosított, valamint célbefizetés útján sem volt teljesíthető, melynek okán a Társasház – 2024. június 6. napján a közös tulajdonban álló padlástér értékesítése mellett döntött.

A Társasház tulajdonostársai 94,74 %-ban – a 4-6/2024.09.16. számú határozatokkal, az egyes területrészekre vonatkozóan készítettett értékbecslésben meghatározott forgalmi értékek alapján – döntöttek, hogy a tetőtér az alábbiak szerinti vételáron értékesíteni kívánják:

- Berky Tibor József tulajdonostárs részére (2024 szeptemberében elhunyt, örököse Berkyné Kiss Andrea) 58 m² nagyságú ingatlanrész 6.800.000 Ft összegért,
- Király Melinda tulajdonostárs részére 46 m² nagyságú ingatlanrész 5.100.000 Ft összegért, valamint
- az Újítók Mérnökiroda Kft. részére 178 m² nagyságú területrész 30.600.000 Ft összegért.

A vételárak a határozatokban rögzített, 2024. június 4. napján készített ingatlanforgalmi szakvélemény alapján kerültek meghatározásra. A Társasház által megbízott értékbecslő 2026. január 5. napján a fentiekben meghatározott összegeket megerősítette.

A tetőtér felosztásával a közös tulajdon – meglévő albetéthez hozzáalapítással, illetve új albetétek megalapításával – az alábbiak szerint kerül magántulajdonba:

- A Berkyné Kiss Andrea tulajdonostárs tulajdonában álló 7841/0/A/14 hrsz. alatt felvett, természetben a 1123 Budapest, Táltos u. 14. I. emelet 7. számú ingatlanhoz 58 m² nagyságú terület kerül hozzáalapításra, kialakítva ezáltal egy belső kétszintes lakást.
- A Király Judit Melinda tulajdonostárs tulajdonában álló 7841/0/A/12 hrsz. alatt felvett, természetben a 1123 Budapest, Táltos u. 14. I. emelet 5. számú ingatlanhoz 46 m² nagyságú terület kerül hozzáalapításra. Itt ugyancsak egy belső kétszintes lakás kerül kialakításra.
- Az Újítók Mérnökiroda Kft. a tetőtérből 178 m² nagyságú területet vesz meg annak érdekében, hogy két önálló albetétet alakítson ki, majd ezeket értékesítse.

A közös tulajdonból elidegenítésre kerülő ingatlanrészek tulajdonjogának megszerzése fejében a tulajdonostársak a külön tulajdonuk feletti, közös tulajdonban álló tetőrész felújítását saját költségen vállalják.

Az Újítók Mérnökiroda Kft. vállalta, hogy felújítja a tulajdonába kerülő társasházi tetőteret, valamint a belső homlokzatot, a kapualjat, a lépcsőház függőfolyosóját és a felső függőfolyosó aljzatát is. A társaság vállalja továbbá az alsó szint szigetelését, a felső szinten a kábelcsatornák falba süllyesztését, a korlátrendszer lefestését, valamint 1 db biztonsági kamera beszerelését. A fentiek értelmében a vételár a közös tulajdoni hányadok felújítási munkálatainak árával egyezik meg.

Valamennyi vevő vállalta, hogy amennyiben a tetőtér-felújítás, illetve a társaság esetében a közös tulajdonú részek felújításának költségei a fentiekben meghatározott összegeket bármely okból meghaladják, úgy a többletköltséget viselik. A vevők ebből fakadó többletkövetelést a Társasházzal szemben nem támaszthatnak.

Az Önkormányzat által megbízott szakértő 2026. június 9. napján felülvizsgálta a társasház értékelési szakvéleményét és az alábbi megállapításokat tette.

A két magántulajdonos által kialakításra kerülő belső kétszintes lakások esetében a kalkulált átlagárat reálisnak értékelte a korlátozott forgalomképesség és hasznosíthatóság fennállása esetén.

A vállalkozó tulajdonába kerülő ingatlanrész esetében az Önkormányzat által megbízott értékbecslő álláspontja szerint a kalkulált érték négyzetméterárban kifejezve kis mértékben alacsonyabb, de hibahatáron belül van az eltérés. Megítélése szerint erre a területre 230.000 Ft/m² a reális fajlagos alapár. A társasház értékbecslője 218.570 Ft/m² négyzetméterárban határozta meg ezen területrész értékét.

Az Újítók Mérnökiroda Kft. a korlátozott forgalomképesség és hasznosíthatóság fennállását mint értékmódosító tényezőt az alábbiak szerint egyértelműsítette. A Társasház meglévő és kialakult építészeti adottságai, továbbá a vonatkozó jogszabályi előírások – különösen az építési övezeti rendelkezések és a katasztrófavédelmi követelmények –, valamint a méretgazdaságossági és

hasznosíthatósági szempontok együttes figyelembevételével, a tulajdonostársak elvárásával összhangban kizárólag olyan tetőtér-beépítés valósítható meg, amely a tetőtér jelenlegi geometriájának és kubatúrájának megőrzése mellett, a tetősík alatt történik. A tetőtéri szinten külső, közös tulajdonú közlekedő vagy folyosó kialakítása gazdaságossági szempontból nem indokolt és nem rentábilis. Ennek következtében az érintett, zárványjellegű terület hasznosításának észszerű és műszakilag megvalósítható módját kizárólag az jelenti, ha az a közvetlenül alatta elhelyezkedő lakások tulajdonosai részére kerül értékesítésre. Ebből adódóan az adott padlástéri terület kizárólag ezen lakásokból közelíthető meg és használható.

A fenti változások átvezetésére két lépcsőben kerül sor. A társasházi alapító okirat 1. számú módosításánál a földmérő által készített változási vázrajz alapján a padlástér teljes, tényleges 282 m²-e kerül bealapításra, illetve megalapításra (a 7841/0/A/14 hrsz. esetén lakás, padlás megnevezéssel 41 m² + 58 m²; a 7841/0/A/12 hrsz. esetén lakás, padlás megnevezéssel 30 m² + 46 m²; illetve 7841/0/A/15 és 7841/0/A/16 helyrajzi számok alatt új albetétként padlástér megnevezéssel 89-89 m²) a 4-5/2024.09.16. számú közgyűlési határozattal megegyezően.

A második körben az alapító okirat módosítására a beépítést követően, az elkészült lakások szerinti változási vázrajz alapján kerül sor, melyben a padlástéri közlekedő területek és az elkészült lépcsőház mindösszesen 38 m² alapterülettel közös tulajdonba kerülnek. A Társasház – a fentiekből adódóan – a hasznos alapterület szerinti négyzetmétereknek (az egyes albetétek esetében a hasznos alapterület az alábbiak szerint alakul: 58 m² → 50 m²; 46 m² → 37,5 m²; 178 m² → 140 m²) megfelelően vezeti át a változásokat az ingatlan-nyilvántartásban. A 2024-ben megállapított és a társasház többsége (94,74%) által elfogadott vételárak már ezekhez a négyzetméterárakhoz igazodnak.

A Közgyűlés 5/2026.05.20. számú határozatával a megjelent 7973/10.000 tulajdoni hányadból 7447/10.000 tulajdoni hányadot képviselő tulajdonostársak szavazataival megerősítette a 2024. szeptember 16. napján hozott határozatait.

A tetőtér beépítésével bővítés nem valósul meg. Az épület jellege, mérete nem változik meg, ellenben a romos állapotban lévő társasház megújul. A közös tulajdonú illetőségek közül a XX. sorszámú feltüntetett tetőtér elidegenítése következtében a külön tulajdon alapterülete nő, a közös tulajdon alapterülete csökken. A fenti változások ingatlan-nyilvántartási átvezetését követően az Önkormányzat 30 m² alapterületű ingatlannal és a közös tulajdonú részekből 349/10.000-ed tulajdoni hányaddal fog rendelkezni (3,49%).

Fentiekre tekintettel javaslom, hogy a Képviselő-testület mint tulajdonos döntsön úgy, hogy támogatja, hogy a Budapest XII. kerület, 7841 helyrajzi számú, Budapest XII. kerület, Táltos utca 14. szám alatti társasház a közös tulajdonában álló tetőtérből 58 m² alapterületű részt Berkyné Kiss Andrea tulajdonostárs részére 6.800.000 Ft, 46 m² alapterületű részt Király Judit Melinda tulajdonostárs részére 5.100.000 Ft és 178 m² alapterületű részt az Újítók Mérnökiroda Kft. (székhely: 1134 Budapest, Lehel u. 12.; cégjegyzékszám: 01-09-867528; adószám: 13678072-2-41; képviseli: Új Viktor ügyvezető) részére 30.600.000 Ft, mindösszesen 42.500.000 Ft vételárért értékesítse.

II.

A Budapest XII. kerület, 6853/5 helyrajzi számú, természetben a Budapest XII. kerület, **Városmajor utca 53/A. szám** alatti társasházban (a továbbiakban: Társasház2) 2 lakás áll az

Önkormányzat tulajdonában, a tulajdoni lap szerint hozzájuk tartozó 226/1.000 tulajdoni hányaddal.

Kovarik Kornélia és Ligeti Ádám tulajdonostársak a társasház közös tulajdonában álló alábbi ingatlanokra vételi ajánlatot tettek:

1. Ligeti Ádám vételi ajánlata az Alapító Okirat szerinti XVI. jelű, 7,2 m² alapterületű tárolóra vonatkozik. A tulajdonostárs által megbízott igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő 2026. január 26. napján kelt igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői véleménye szerint a tároló piaci forgalmi értéke 700.000 Ft. A meghatározott érték az Önkormányzat által megbízott szakértő véleménye alapján reális.

Ligeti Ádám tulajdonostárs vételi ajánlata 1.000.000 Ft vételár megfizetése a Társasház2 részére.

2. Kovarik Kornélia vételi ajánlata az Alapító Okirat szerinti XXII. jelű, 76 m² hasznos alapterületű tetőtérre, illetve a XIX. jelű előtérre vonatkozik. A tulajdonostárs által megbízott igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő 2026. január 26. napján kelt igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői véleménye szerint az ingatlanok piaci forgalmi értéke 22.600.000 Ft. A meghatározott érték az Önkormányzat által megbízott szakértő véleménye alapján reális. Kovarik Kornélia vételi ajánlata a benyújtott kérelme alapján a padlástér megvásárlására vonatkozik, a Társasház2 részére történő 10.000.000 Ft vételár megfizetése és 16.091.723 Ft összegű, a társasházi közös tulajdon tárgyát képező és az ügyletet követően is közös tulajdonban maradó tetőszerkezet felújítási költségeinek átvállalása mellett, azaz mindösszesen 26.091.723 Ft értékben. Az értékelési szakvéleményben megállapított értékkel összefüggésben Kovarik Kornélia jogi képviselője azt a tájékoztatást adta, hogy a szakértő az értékmeghatározása során a Tóth Ernő okl. kertészmérnök, faanyagvédelmi szakértő által 2023. június 12-én készült faanyagvédelmi szakvéleményt vette alapul a padlástér műszaki állapota kapcsán. 2025. január 30. napján már új faanyagvédelmi szakvélemény készült Tóth Ernő szakértő által, amely naprakészebb adatokat tartalmaz a padlástér állapota tekintetében, amely alapján annak állapota faanyagvédelmi szempontból jelentősen romlott. A fentiek alapján a padlástér állapotának folyamatos romlása az ingatlan forgalmi értékét negatívan befolyásolja.

Az Önkormányzat által megbízott értékbecslő a társasház által megbízott szakértő által megállapított forgalmi értékkel egyetértett.

A közös tulajdon értékesítéséről a Társasház2. 2026. május 14. napján tartott közgyűlésén döntött. A rendelkezésre álló dokumentáció alapján a tetőfelújítás költségvetése a Városfejlesztési Iroda szakvéleménye szerint nem mutat olyan eltérést, ami műszaki kifogást vetne fel, mindazonáltal erre vonatkozó árszakértői vizsgálat nem áll rendelkezésre.

Jogszabályi hivatkozások:

A Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzat vagyona feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 4/1994. (III. 2.) önkormányzati rendelet 12. § (1) bekezdésében foglaltak alapján fő szabály szerint a Képviselő-testület dönt az üzleti vagyon körébe tartozó önkormányzati vagyontárgy szerzéséről, elidegenítéséről, megterheléséről, bérbeadásáról, használatba adásáról és gazdasági társaságba való beviteléről.

A nemzeti vagyronról 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 lehet.

Magyarország 2026. évi központi költségvetéséről szóló 2025. évi LXIX. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontja alapján az Nvtv. 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatár 2026. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték.

Tekintettel arra, hogy az önkormányzati tulajdoni hányad vonatkozásában a forgalmi érték az I. és II. pontban említett ingatlanok esetében nem éri el a 25 millió forintos értékhatárt, így versenyeztetési eljárást nem kell lefolytatni.

Az előterjesztést előzetesen megküldtem véleményezésre a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottságnak.

Az előterjesztésben foglaltak alapján kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az alábbi határozati javaslatokat fogadja el.

Határozati javaslatok:

1. A Képviselő-testület a Budapest XII. kerület, 7841 helyrajzi számú, Budapest XII. kerület, természetben a Budapest, XII. kerület, Táltos utca 14. szám alatti társasház tulajdoni lap szerinti 526/10.000-ed tulajdoni hányadának képviselőjében úgy dönt, hogy egyetért azzal, hogy

a) a társasház a közös tulajdonában álló tetőteréből 58 m² alapterületű részt Berkyné Kiss Andrea tulajdonostárs részére 6.800.000 Ft, 46 m² alapterületű részt Király Judit Melinda tulajdonostárs részére 5.100.000 Ft és 178 m² alapterületű részt az Újítók Mérnökiroda Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1134 Budapest, Lehel u. 12.; cégjegyzékszám: 01-09-867528; adószám: 13678072-2-41; képviseli: Új Viktor ügyvezető) részére 30.600.000 Ft, mindösszesen 42.500.000 Ft vételárért értékesíti azzal, hogy az ingatlanrészek vételára megegyezik a 2024. szeptember 16. napján tartott társasházi közgyűlésen hozott 4-6/2024.09.16. számú határozatokkal elfogadott és az azokban részletezett felújítási munkák költségével, melyek elvégzésére a vevők a vételár ellentételezéseként kötelezettséget vállaltak,

b) a vevők viselik az adásvételi szerződés elkészítésével, a társasházi alapító okirat módosításával, a tetőtér beépítésére és a közös tulajdonú ingatlanrészek felújítására vonatkozó vállalkozási szerződés, letéti szerződés elkészítésével, illetve a földhivatali eljárással kapcsolatos költségeket.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződések és az alapító okirat módosításának, valamint a jogügyletekkel kapcsolatban felmerülő egyéb szerződések, illetve jognyilatkozatok aláírására.

(A döntéshozatal módja: egyszerű többség)

2. A Képviselő-testület a Budapest XII. kerület, 6853/5 helyrajzi számú, Budapest XII. kerület, természetben a Budapest XII. kerület, Városmajor utca 53/A. szám alatti társasház tulajdoni lap szerint 226/1.000-ed közös tulajdoni hányadának képviselőjében úgy dönt, hogy egyetért azzal,

hogy a társasház a közös tulajdonában álló 7,2 m² alapterületű tárolót külön tulajdonná alakítást követően elidegeníti és Ligeti Ádám részére 1.000.000 Ft összegű vételár megfizetése mellett értékesíti.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés és az alapító okirat módosításának, valamint a jogügyletekkel kapcsolatban felmerülő egyéb szerződések, illetve jognyilatkozatok aláírására.

(A döntéshozatal módja: egyszerű többség)

3. A Képviselő-testület a Budapest XII. kerület, 6853/5 helyrajzi számú, természetben a Budapest XII. kerület, Városmajor utca 53/A. szám alatti társasház tulajdoni lap szerint 226/1.000-ed közös tulajdoni hányadának képviselőjeként úgy dönt, hogy egyetért azzal, hogy a társasház a közös tulajdonában álló 14,82 m² területű tetőtéri lépcsőházból 7,52 m² területű ingatlanrész és a 137,02 m²+ 16,58 m² bruttó alapterületű padlástér egy rendeltetési egységként külön tulajdonná alakítását követően elidegeníti, és Kovarik Kornélia részére 10.000.000 Ft összegű vételár megfizetése, valamint a tetőszerkezet felújítási költségeinek viselésére vonatkozó 16.091.723 Ft összegű kötelezettségvállalás elfogadás amellel értékesíti.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés és az alapító okirat módosításának, valamint a jogügyletekkel kapcsolatban felmerülő egyéb szerződések, illetve jognyilatkozatok aláírására.

(A döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Budapest Hegyvidék, 2026. június 19.

Kovács Gergely s. k.
polgármester

Láttam:

dr. Bitskey Botond s. k.
jegyző

Mellékletek az 1. határozati javaslatához:

1. melléklet: A Társasház által készített 3 db értékbecslés
2. melléklet: Az Önkormányzat értékbecslőjének szakmai állásfoglalása
3. melléklet: A Társasház 2024. szeptember 16., valamint 2026. május 20. napján készült közgyűlési jegyzőkönyve
4. melléklet: Változási vázrajz

Melléklet a 2. és 3. határozati javaslatokhoz:

5. melléklet: A Társasház 2026. május 14. napján készült közgyűlési jegyzőkönyve