



Előterjesztés a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság ülésére

Tárgy: Budapest XII. kerület, Csaba utca 8. szám alatti társasház közös tulajdonában álló padlástér elidegenítése

Tisztelt Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság!

Jelen előterjesztés a Budapest XII. kerület, Csaba utca 8. szám (6893 hrsz.) alatti társasház (a továbbiakban: Társasház) közös tulajdonában lévő padlástér elidegenítésére irányul.

A Társasházban Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában 10 lakás és 7 nem lakás céljára szolgáló helyiség van, a közös tulajdonból hozzájuk tartozó 5.652/10.000-ed tulajdoni hányaddal.

A Társasház Alapító Okirata szerint a XXXII. számú padlástér közös tulajdonban van. A közös tulajdonú padlástér felmérési dokumentáció alapján bruttó teljes alapterülete 500,18 m², 1,9 m feletti hasznos alapterülete 315,43 m².

2023. március 16-án Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya jókarbantartási kötelezési eljárást indított, amelynek eredményeként a Budapest XII. kerület, 6893/0/A/28 hrsz-ú, természetben Csaba utca 8. IV. emelet 14. szám alatti lakás fölötti földem tekintetében a Társasházat az életveszélyes állapot megszüntetésére, valamint a teljes társasházi lakóépület földem és tetőszerkezetének felülvizsgálatára vonatkozó szakértői vélemény elkészíttetésére kötelezte. Az élet- és balesetveszély elhárítása megtörtént, az előírt szakvélemény a BFKH részére benyújtásra került.

A Társasház általános rossz műszaki állapota miatt évek óta napirenden lévő kérdés a közös tulajdonban lévő padlástér értékesítése. A társasházi közgyűlés 5/2021.03.29. számú határozatával döntött a közös tulajdonú padlástér elvi értékesítésével kapcsolatos szándékáról. A határozat szerint a tulajdonostársak a leendő vevővel előszerződést kötnek azzal, hogy a végleges szerződés megkötésére akkor kerülne sor, ha az alapító okirat módosítás megvalósul. Az alapító okirat és a változási vázrajzok elkészítése, annak finanszírozásával együtt a Vevő feladata.

A padlástér értékesítésére és az abból befolyó bevétel realizálására természetesen abban az esetben van valódi esély, ha az értékesítés egyben megvalósítható a tulajdonostársak egyhangú egyetértésével.

Az Önkormányzat a saját tulajdoni hányadának elidegenítése során kötve van a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) rendelkezéseivel.

Az Nvtv. 13. § (1) bekezdése szerint az 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. Nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet.

A kötelező versenyeztetési értékhatár az önkormányzati vagyon esetében 25 millió Ft.

A padlástér Önkormányzati tulajdoni hányada – tekintve, hogy az a 25 millió Ft értéket várhatóan meghaladja – ezen jogszabályi rendelkezés miatt kizárólag versenyeztetési eljárás során értékesíthető.

A licites eljárás a magántulajdonosokra természetesen nem vonatkozik, mivel azonban ebben a megoldási javaslatban az értékesítés együttes cselekvést követel meg, ezért Önkormányzatunk felajánlotta a tulajdonostársak részére, hogy csatlakozzanak a licites értékesítéshez, Önkormányzatunk költségmentesen vállalja, hogy a pályázat során nem csak a saját tulajdonrésze, hanem az egész padlástér tekintetében lebonyolítja a nyilvános pályázatot annak érdekében, hogy piaci versenyben a legkedvezőbb feltételeket érhesse el a Társasház.

Az Önkormányzat megbízásából készült, 2023. október 30-án kelt ingatlanforgalmi szakvélemény alapján a teljes padlástér nettó piaci forgalmi értéke: 77.300.000,- Ft.

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.

Az 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 2023. évi központi költségvetéséről szóló 2022. évi XC. törvény 5. § (3) bekezdésének a) pontja alapján az Nvtv. 11. § (16) bekezdésében meghatározott értékhatár 2023. 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 javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslat:

A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság Budapest XII. kerület, 6893 hrsz., Csaba utca 8. szám alatti Társasház 5.652/10.000-ed tulajdoni hányadának képviselőjeként hozzájárul, hogy a Budapest XII. kerület Csaba utca 8. szám alatti társasház Alapító Okirata szerinti padlástéri közös

területek felmérés szerinti részét a Társasház versenyeztetési eljárás során értékesítse, annak önkormányzat tulajdoni hányadára eső részét elidegenítésre kijelöli.
A Bizottság felhatalmazza a jegyzőt az értékesítéssel kapcsolatos eljárás lefolytatására, valamint a polgármestert az adásvételhez kapcsolódó szerződések megkötésére.

(Döntéshozatal módja: egyszerű többség)

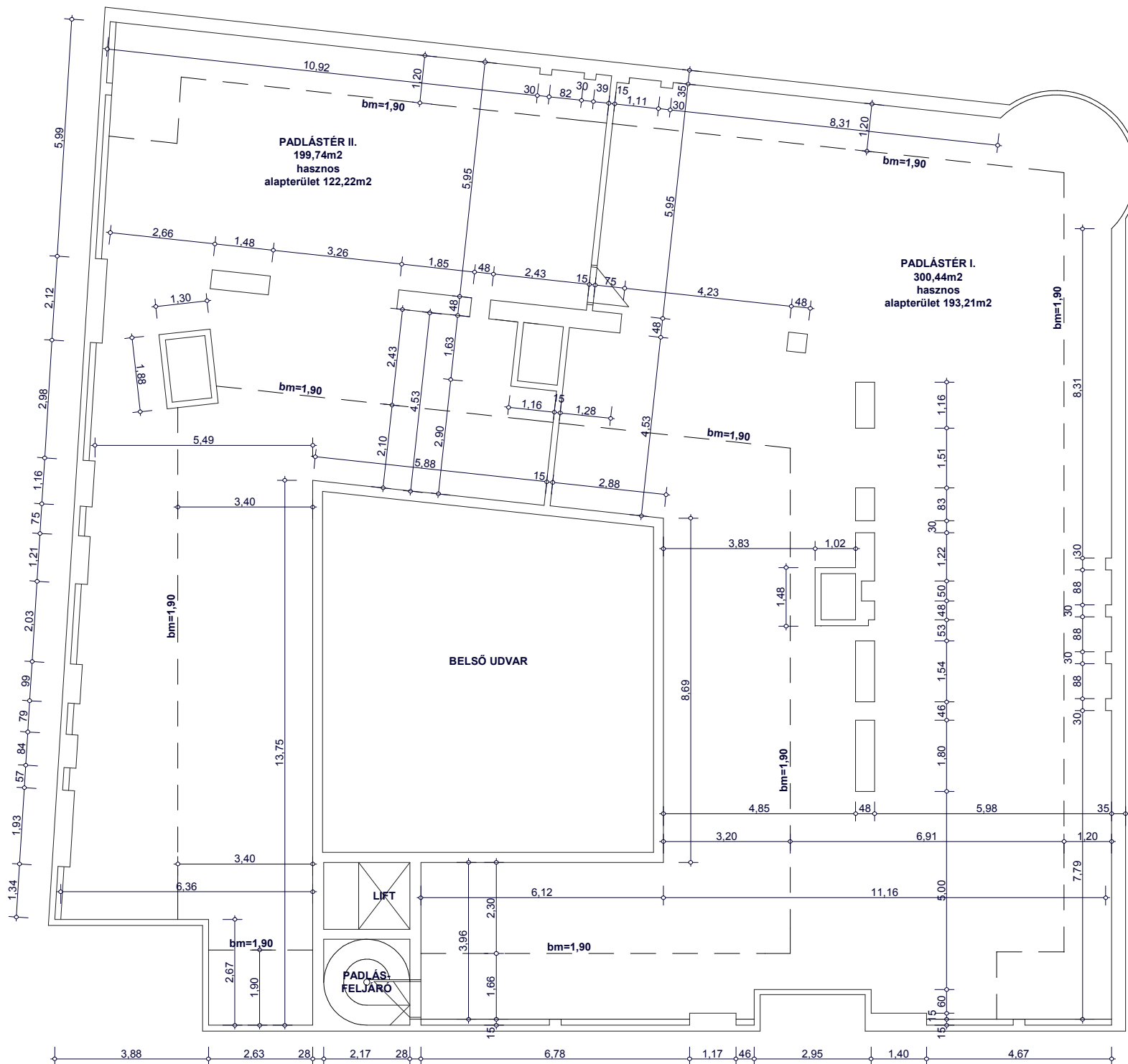
Budapest Hegyvidék, 2023. *11. 22.*

Láttam:


Pokorni Zoltán
polgármester


dr. Gottfried-Tusor Gabriella
jegyző

Melléklet: tetőtér műszaki felmérése



Padlástér I. alapterülete: 300,44m²
Padlástér II. alapterülete: 199,74m²
Alapterületek összesen: 500,18m²

Padlástér I. hasznos alapterülete: 193,21m²
Padlástér II. hasznos alapterülete: 122,22m²
Hasznos alapterületek összesen: 315,43m²

CÍM: BUDAPEST, XII. KER. CSABA UTCA 8.
HRSZ: 6893
TERV TÍPUSA: FELMÉRÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

KÉSZÍTETTE: AQUADOM KFT. 1125 BP. ZSOLNA U. 21/B
képviseli: GAGYI PÁLFFY ANDRÁS

.....
POÓR LÁSZLÓ okl. építésztechnikus 39/1970
1031 BP. KEVE U. 19.
