



Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat

Sürgősségi előterjesztés
a Képviselő-testület
2022. február 24-i ülésére
a 1013 Budapest, Alagút utca 1. szám alatti Társasházban található
osztatlan közös tulajdonban álló padlástér értékesítéséről

A képviselő-testületi ülés formája: nyílt ülésen tárgyalandó

Elfogadásához szükséges többség: egyszerű többség

Az előterjesztést előzetesen tárgyalja: Tulajdonosi Bizottság

Az előterjesztés készítéséért
felelős:

dr. Láng Orsolya
irodavezető

Az előterjesztés
tárgyalásra alkalmas:

dr. Németh Mónika
jegyző

Az előterjesztést a Képviselő-
testület ülésére benyújtom:

Váradiné Naszályi Márta
polgármester

1. ELŐTERJESZTÉS

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat (a továbbiakban: **Önkormányzat**) tulajdonában áll a 1013 Budapest, Alagút utca 1. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 7160/2 helyrajzi számú, „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű, 1442 m² földterületű vegyes tulajdonú Társasházban 4 db lakás és 1 db nem lakás céljára szolgáló helyiség – a Budapest I. kerület, belterület 7160/2/A/4, 7160/2/A/10, 7160/2/A/13, 7160/2/A/41 és 7160/2/A/43 hrsz-ú albetétek –, valamint a közös tulajdonból az azokhoz tartozó mindösszesen 976/10.000 (9,76%) eszmei tulajdoni hányad.

A Társasház osztatlan közös tulajdonában áll az Alapító Okirat II. pont A. fejezetében XXI. számmal jelölt, a korábbi értékesítések után fennmaradó, mindösszesen 403,5 m² alapterületű, használaton kívüli tetőtér/padlástér, amely Kamarás Bálint okleveles építésmérnök által készített tetőtér felmérési alaprajz és metszetek megnevezésű padlástér alaprajzon II/A, II/B és IV számok alatt került megjelölésre (előterjesztés melléklete).

A Társasház tulajdonostársai az osztatlan közös tulajdoni helyzetet meg kívánják szüntetni, melynek érdekében kezdeményezték a használaton kívüli padlástér értékesítését és az Alapító Okirat ennek megfelelő módosítását.

A számvizsgáló bizottság és a közös képviselő az alaprajzon a tetőtér II/A, II/B és IV számmal jelölt részeinek értékesítését megvitatta és azt javasolja a Mentor Építész Bt. (1025 Budapest, Zsindely utca 2.) igazságügyi ingatlan szakértője, Krizsán Kálmán által 2020. december 22. napján készített és 2021. május 31. napján aktualizált, majd 2021. december 23. napján

megerősített és fenntartott szakértői véleményben megállapított 236.458.- Ft/m² összegű (a teljes terület így 95.411.000.- Ft) vételár mellett.

Az Alapító Okirat II. pont A. fejezetének XXI. pontja alatt a társasház közös tulajdonában álló beépítetlen, mindösszesen 403,5 m² alapterületű padlástér ingatlan megvásárlásra 3 vételi ajánlat érkezett az alábbiak szerint:

a) A 228,5 m² - az OTÉK (253/1997.XII.20 Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről) által definiált - hasznos alapterületű **padlástér rész megvételére 54.030.653.- Ft** vételár megfizetése mellett **Moharos Máté** (1013 Budapest, Alagút u. 1. III/1.) tett **vételi ajánlatot**. A padlástér-rész értékesítése esetén az Önkormányzatot a tulajdoni hányada alapján megillető vételárrész: **5.273.392.- Ft**.

b) Az 57 m² - az OTÉK (253/1997.XII.20 Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről) által definiált - hasznos alapterületű **padlástér rész megvételére 13.478.106.- Ft** vételár megfizetése mellett **Medzihradzky Gábor és Fritz Anikó tulajdonostársak** (a 1013 Budapest, Alagút u. 1. III/3. szám alatti lakás tulajdonostársai) tettek **vételi ajánlatot**. A padlástér-rész értékesítése esetén az Önkormányzatot a tulajdoni hányada alapján megillető vételárrész: **1.315.464.- Ft**.

c) A 118 m² - az OTÉK (253/1997.XII.20 Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről) által definiált - hasznos alapterületű **padlástér rész megvételére 27.902.044.- Ft** forint vételár megfizetése mellett **Kapás András tulajdonostárs** (a 1013 Budapest, Alagút u.1. III/8. szám alatti lakás tulajdonostársa) tett **vételi ajánlatot**. A padlástér-rész értékesítése esetén az Önkormányzatot a tulajdoni hányada alapján megillető vételárrész: **2.723.240.- Ft**.

A vételi ajánlatot tevők vállalják a megvásárlásra kerülő padlástérrészek beépítését, továbbá azt, hogy az építési munkára építési engedélyt, az építési munkák befejezését követően pedig használatbavételi engedélyt kérnek. A vételi ajánlatok és az adásvételi szerződés tervezetek szerint a vételárat a vevők a Társasház számlaszámára fizetik meg banki átutalással úgy és akként, hogy a vételár 50%-át az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg, míg a fennmaradó 50%-ot az adásvételi szerződés aláírását követő 1 éven belül, azzal, hogy az Önkormányzatot a 976/10.000 eszmei tulajdoni hányada alapján megillető vételár-részeket a vevők közvetlenül az Önkormányzat részére fizetik meg a fentiek szerinti két-két részletben.

A padlástérrészek értékesítését és beépítését követően:

a) a Tetőtér alaprajzon II/A rész: 228,5m² terület: az értékesítésre kerülő **a) jelű padlástérrész** kivonásra kerül az eladók, mint tulajdonostársak közös tulajdonát képező épületrészek közül és a beépítést követően önálló ingatlanként (önálló albetétként) kerül felvételre az ingatlan-nyilvántartásba – várhatóan a **Budapest I. kerület, belterület 7160/2/A/47 hrsz.** alatt.

b) a Tetőtér alaprajzon II/B rész: 57 m² terület: az értékesítésre kerülő **b) jelű padlástérrész** az építési munka elvégzését követően kivonásra kerül az eladók, mint tulajdonostársak közös tulajdonát képező épületrészek közül és az építési munka elvégzését követően az Alapító Okirat II. B. fejezetének 37. sorszám alatt felvett, külön tulajdonú lakás ingatlanához kerül csatolásra, mely következtében a 37. sorszámú albetét - 7160/2/A/37 hrsz. – alapterülete és a lakáshoz tartozó társasházi közös tulajdoni hányada megnő.

- c) a Tetőtér alaprajzon IV. rész: 118 m² terület: az értékesítésre kerülő c) jelű padlásterrész az építési munka elvégzését követően kivonásra kerül Eladók, mint tulajdonostársak közös tulajdonát képező épületrészek közül és az építési munka elvégzését követően az Alapító Okirat II. B. fejezetének 42. sorszám alatt felvett külön tulajdonú lakás ingatlanához kerül csatolásra, mely következtében a 42. sorszámú albetét - 7160/2/A/42 hrsz. - alapterülete és a lakáshoz tartozó társasházi közös tulajdoni hányada megnő.

Szalánczyné Bartis Éva, mint a 1013 Budapest, Alagút utca 1. szám alatti Társasház közös képviselője a 2022. február 3. napján kelt és az Önkormányzathoz 2022. február 10. napján benyújtott felhívásban a padlásterrészek értékesítése, az adásvételi szerződések megkötése és a Társasházi Alapító Okirat módosítása céljából írásbeli szavazásra hívta fel a társasházi Tulajdonostársak közösségét, azzal, hogy a kitöltött szavazólapot a tulajdonostársak 2022. március 7. napjáig a közös képviselő részére juttassák vissza.

A szavazólap az alábbiak szerint került megszövegezésre:

„1/a. A Társasház (1013 Budapest, Alagút utca 1.) tulajdonát képező, az Alapító Okiratának II. fejezetében XXI. számmal jelölt, a korábbi értékesítések után fennmaradó, mindösszesen 403,5 m² területű használaton kívüli tetőtér értékesítése (Tetőter alaprajzon jelölve: II/A, II/B és IV terület)

Határozati javaslat 2022/03/1/a

A számvizsgáló bizottság és a közös képviselő az alaprajzon a tetőtér II/A, II/B és a IV számmal jelzett részének értékesítését megvitatta és azok értékesítését javasolja a Mentor Építész Bt. (1025 Budapest, Zsindely utca 2.) igazságügyi ingatlan szakértője, Krizsán Kálmán által készített ingatlanforgalmi szakvélemény majd a 2021. december 23. napján aktualizált szakértői nyilatkozatban megállapított 236 458,-Ft/ m² vételár mellett.

Tetőter alaprajzon II/A rész: 228,5 m², terület

Az újonnan megnyitandó hrsz. várhatóan: 7160/2/A/47 lesz. (A beépítést követően az ingatlan önálló ingatlanként (önálló albetétként) kerül felvételre az ingatlan-nyilvántartásba – várhatóan a Budapest I. kerület belterület 7160/2/A/47 helyrajzi szám alatt.)

Vételi ajánlatot tevő: Moharos Máté, vételi ajánlat összege: 54 030 653,-Ft”

„Tetőter alaprajzon II/B rész: 57 m², terület

A tetőtéri alaprajzon jelölt 57 m² területű II/B rész a beépítést követően a Vevők tulajdonát képező 7160/2/A/37 hrsz.-ú ingatlanhoz kerül csatolásra.

Vételi ajánlatot tevő: Medzihradzsky Gábor és Fritz Anikó tulajdonostárs, vételi ajánlat összege: 13.478.106,-Ft”

„A tetőtéri alaprajzon jelölt 118 m² területű IV. rész a beépítést követően a Vevő tulajdonát képező 7160/2/A/42 hrsz.-ú ingatlanhoz kerül csatolásra

Vételi ajánlatot tevő: Kapás András tulajdonostárs, vételi ajánlat összege: 27.902.000,-Ft”

„1/b. Az értékesítésre vonatkozó valamennyi okirat és a tulajdonosok képviselője

Határozati javaslat 2022/03/1/b

A számvizsgáló bizottság és a közös képviselő az okiratokra vonatkozó tervezetet elfogadásra javasolja.

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat, mint tulajdonos nevében (székhelye:1014 Budapest, Kapisztrán tér 1., adószáma: 15735643-2-41, törzskönyvi azonosító: (PIR) 735649, KSH statisztikai számjel 15735643-8411-321-01, Államháztartási egyedi azonosító (ÁHTI): 745202), Váradiné Naszályi Márta polgármester írja alá az adásvételi szerződéseket és az alapító okirat módosítást."

A szavazás akkor eredményes összhangban az ingatlan-nyilvántartásról szól 1997. évi CXLI. törvény 29/A. § (1) bekezdésében foglaltakkal - melynek értelmében „a Társasházi közös tulajdonba tartozó ingatlan tulajdonjogának átruházásáról szóló szerződés alapján a tulajdonjog-változás az összes tulajdoni hányad legalább négyötödét képviselő tulajdonostársak szerződéses nyilatkozata alapján is bejegyezhető; ebben az esetben a változás átvezetéséhez a többi tulajdonostárs szerződéses nyilatkozata és bejegyzési engedélye nem szükséges”-, ha a leadott érvényes szavazólap az összes tulajdoni hányad tekintetében legalább 4/5-ös többségű „igen” szavazatot képvisel.

A közös képviselő tájékoztatása szerint a Társasház az osztatlan közös tulajdonban álló padlástérrészek értékesítéséből befolyt vételárat az alábbi felújítási munkálatok elvégzésére kívánja fordítani (előzetesen bekért árajánlatok alapján):

- belső homlokzat teljes felújítása , korlátok festése : 18 000 000,- Ft
- lift építése utáni festés, korlát festése (lépcsőház): 2 500 000,- Ft
- lépcsőházi ajtók , ablakok mázolása: 600 000,- Ft
- kapu teljes cseréje kemény tölgy fából, eredeti fotó alapján: 8 500 000, Ft
- kapu és az udvar közti folyosó festése: 260 000,- Ft
- a 2020. és 2021. évben az országosan ismert építőipari és munkaerő árának drasztikus emelkedés (lift): 4 000 000,- Ft
- az épület-felújítási pályázati anyag árának módosítása (az említett építőipari árak emelkedése): 500 000,- Ft
- kaputelefon áthelyezése, cseréje: 400 000,- Ft
- fekvő eresz csatorna cseréje forrasztott horganylemezből: 2 000 000,- Ft
- udvar zöldítési program folytatása, udvari fedett kerékpár és szeméttároló kialakítása(Fővárosi pályázat): 1 500 000,- Ft

A közös képviselő tájékoztatása szerint az árak a 2021. évi helyzetet tükrözik, így csak tájékoztató jellegűek. A Tásasház célja továbbá az értékesítésből befolyó összeg egy részét a tulajdonosok közötti arányos (m²), kb: 20% nagyságú összegben felosztani.

Tekintettel arra, hogy az Önkormányzatra jutó vételár-rész az értékesítés során az Önkormányzat részére kifizetésre kerül, így amennyiben a felújítási munkálatokról és azok tényleges összegéről a közgyűlési döntés megszületik, úgy az Önkormányzat számára célbefizetés kerül majd előírásra.

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 16/1995. (XI. 30.) önkormányzati rendelete 20. § (1) bekezdésének a) pontja alapján társasházi közös tulajdon esetében, amennyiben a vagyontárgy értéke a 20 millió forintot meghaladja, a Képviselő-testület dönt.

A sürgősségi előterjesztés indoka az, hogy az írásbeli szavazás anyagát 2022. február 10. napján, azaz a képviselő-testületi anyagok publikálása napján kaptuk kézhez. Az írásbeli szavazás határideje 2022. március 07. napja.

A fentiek alapján kérem a T. Képviselő-testületet az alábbi döntési javaslat elfogadására.

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Möt.v.) 46. § (1) bekezdése alapján az ülés nyilvános. Az Möt.v. 50 §-a alapján levezethető főszabály szerint a Képviselő-testület egyszerű többséggel szavaz.

2. DÖNTÉSI JAVASLAT

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének

____/2022. (____) önkormányzati határozata

a 1013 Budapest, Alagút utca 1. szám alatti Társasházban található osztatlan közös tulajdonban álló padlástér értékesítéséről

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 16/1995. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 20. § (1) bekezdésének a) pontjában biztosított tulajdonosi jogkörében eljárva úgy határoz, hogy a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat 976/10.000 tulajdoni hányada arányában **hozzájárul** a 1013 Budapest, Alagút utca 1. szám alatti Társasház osztatlan közös tulajdonát képező, a Társasházi Alapító Okiratban II. pont A fejezet XXI. számmal jelölt, 403,5 m² alapterületű padlástér területéből

- 228,5 m² alapterületű rész - Alaprajzon II/A jelű terület - Moharos Máté részére 54.030.653.- Ft,
- 57 m² alapterületű rész - Alaprajzon II/B jelű terület- Medzihradzsky Gábor és Fritz Anikó részére 13.478.106.- Ft, valamint
- 118 m² alapterületű rész -- Alaprajzon IV. jelű terület - Kapás András részére 27.902.044.- Ft

összegű vételár mellett történő értékesítéséhez, az értékesítés tárgyában kötetendő adásvételi szerződésekhez és az Alapító Okirat módosításához, azzal, hogy annak költségei a Társasházat terhelik és az Önkormányzat nem vállal szavatosságot a tulajdonváltás és az Alapító Okirat módosítás ingatlan-nyilvántartási átvezetéséért.

A Képviselő-testület egyúttal felhatalmazza a Polgármestert arra, hogy az Önkormányzat képviseletében - az Önkormányzat 976/10.000 tulajdoni hányada arányában - a 2022. március 7-i határidővel kiírt írásbeli szavazás 2022./03/1/a és 2022./03/1/b számú határozati javaslata szerinti tartalommal a szavazólapon „igen”-nel szavazzon, továbbá az adásvételi szerződéseket és az egységes szerkezetbe foglalt Alapító Okirat módosítást az Önkormányzat képviseletében aláírja.

Határidő: 2022. március 7.

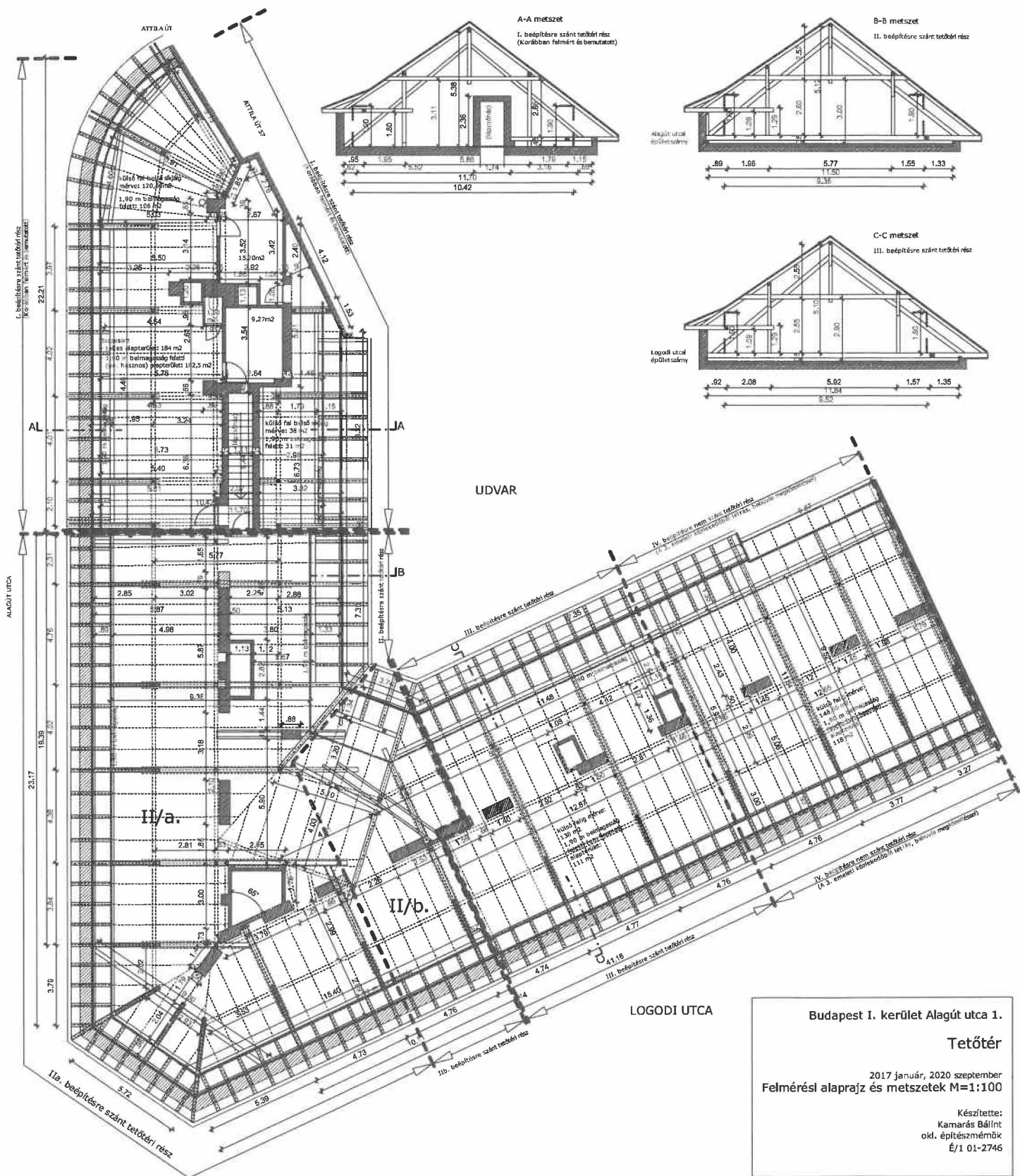
Felelős: polgármester

Végrehajtásért felelős: Vagyonhasznosítási Iroda

Budapest, 2022. február 17.

3. AZ ELŐTERJESZTÉS MELLÉKLETE:

1. melléklet: tetőtéri alaprajz



- II/a.
1,90 m belmagasság feletti (un. hasznos) alapterület: 228,5 m²
- II/b.
1,90 m belmagasság feletti (un. hasznos) alapterület: 57 m²
- IV.
1,90 m belmagasság feletti (un. hasznos) alapterület: 118 m²