



Budapest Főváros VI. kerület
Terézváros Önkormányzatának
városfejlesztésért felelős alpolgármestere

„Nyílt ülés”

ELŐTERJESZTÉS
a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság
2026. február 24-i rendes ülésére

Tárgy: Döntés a 28483 helyrajzi számú, természetben Budapest, VI. kerület Bajnok u. 29. szám alatti Társasház XVII. sorszámmal jelölt közös tulajdonú ingatlanrész értékesítésének támogatásáról

Tisztelt Bizottság!

Budapest VI. kerület Bajnok u 29. szám alatti Társasház jelenleg 22 albetétből áll, az Önkormányzat tulajdonát 2 műhely albetét képezi, önkormányzati tulajdoni hányad 13,26 %.

A Társasház kezdeményezte az alapító okiratban a közös tulajdon tárgyai között XVII. sorszámmal feltüntetett, padláster megnevezésű, 372.42 m² – a 2021. július 15-én készült geodéziai felmérés alapján valójában nettó 353 m² (bruttó 420 m²) – alapterületű ingatlanrész önálló albetétbe helyezését és értékesítését.

A leendő Vevő, a Bajnok 29. Tetőtérberuházó Kft. képviselőjében eljáró ügyvéd, dr. Dukkon Zsolt megküldte az alábbi előkészített dokumentumokat:

- adásvételi szerződés tervezet
- alapító okirat módosítás tervezet
- letéti szerződés tervezet
- jelzálogszerződés
- a társasház felújításának keretében elvégzendő munkák
- a felújítási munkák elvégzésének szabályai

A közös képviselő ugyanakkor előkészítette az értékesítéshez kapcsolódó közgyűlés meghívójának tervezetét és megküldte a határozati javaslatokat tekintettel arra, hogy a szavazat leadásához Önkormányzat esetében – az épületben meglévő 10%-ot meghaladó tulajdoni hányadára tekintettel - a Bizottság döntését előzetesen kell beszerezni.

A megküldött okirattervezetek értelmében és megfelelő arányú támogató közgyűlési döntés esetén a friss felmérés szerint nettó 353 m² területű közös tulajdonú padlásteret Vevő 71.000.000,-Ft (201.133,-Ft/m²) ellenében vásárolná meg. Vevő a vételárból 3.000.000,-Ft-t letétbe történő átutalással teljesít a Társasháznak, ez az összeg képezi a fedezetét az Eladók oldalán keletkező személyi jövedelemadó fizetési kötelezettségnek, míg 68.000.000,-Ft értékben értéknövelő beruházást végez a Társasház javára a közös tulajdonú területeken elvégzett munkákkal. A felújítás során a tető teljes vízzárásának elérésig 20 millió forint értékű, míg az építési/felújítási munkálatok időtartamára 103 millió forint értékű bankgaranciát nyújt a Társasház részére.

A közös tulajdon értékesítésére és önálló albetétbe helyezésére tekintettel minden tulajdonos – így az Önkormányzat – egyes albetéteihez tartozó közös tulajdoni hányad csökkenni fog.

A megküldött tervezetek alapján az értékesítés az Önkormányzat érdekeit nem sérti.

Az Önkormányzat tulajdonában lévő vagyonnal való gazdálkodás és rendelkezés szabályairól szóló 24/2013. (VI.27.) önkormányzati rendelet 41.§ (1) f) pontja értelmében *a közös tulajdon(rész) elidegenítéséről vagy más módon való megszüntetéséről, ideértve az alapító*



Alpolgármester

1067 Budapest, Eötvös u. 3.
1395 Budapest, 62., Pf. 409.

Tel.: 351-7966

www.terezvaros.hu
gyorffy.mate@terezvaros.hu

hivatali kapu: TEREZONK
KRID: 443859706

okirat e kérdésekben való módosítását is a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság dönt, amennyiben az Önkormányzat tulajdoni hányada a Társasházban a 10%-t meghaladja.

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az előterjesztést megtárgyalni és határozatot hozni szíveskedjék.

HATÁROZATI JAVASLAT:

Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzata Képviselő-testületének Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága a 24/2013. (VI.27.) önkormányzati rendelet 41. § (1) bekezdés f) pontja alapján úgy dönt, hogy Budapest VI. kerület Bajnok u. 29. szám alatti Társasház vonatkozásában az alapító okiratban XVII. sorszámon szereplő közös tulajdonú padlástér értékesítését tárgyaló közgyűlés során a határozati javaslatokban foglaltakhoz – közös tulajdoni hányadok megállapítása, közös tulajdonból kiemelés, értékesítés és az ahhoz kapcsolódó okiratok elfogadása - előzetesen hozzájárul, amennyiben az a mellékletben szereplő tervezet szerint kerül kiírásra azzal, hogy az Önkormányzat az okiratok aláírása során önállóan jár el, arra meghatalmazást nem ad.

Felelős: **polgármester**

Határidő: **30 nap**

Budapest, 2026. február 13.

Györffy Máté
alpolgármester

A határozat meghozatalához „egyszerű” többség szükséges.

Mellékletek:

- közgyűlési meghívó tervezet
- közgyűlési jegyzőkönyv tervezet
- adásvételi szerződés tervezet
- a társasház felújításának keretében elvégzendő munkák
- a felújítási munkák elvégzésének szabályai
- alapító okirat módosítás tervezet
- letéti szerződés tervezet
- jelzálogszerződés tervezet

Előterjesztést készítette: Tulajdonosi Főosztály
dr. Tóth Ágnes ügyintéző
Virágh Zoltán főosztályvezető

Törvényességi szempontból látta: dr. Hózsá István osztályvezető
dr. Nemes-Katona Nóra aljegyző



