



**Budapest Főváros XXIII. kerület
Soroksári Polgármesteri Hivatal
Jogi és Vagyonkezelési Osztály**

1239 Budapest, Grassalkovich út 170.

KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

Javaslat a 1239 Budapest, Grassalkovich út 162. szám alatti társasház közös tulajdon megszűntetése iránti perbeli egyezségi ajánlat módosítására

Előterjesztő:	dr. Spiegler Tamás LL.M aljegyző
Az előterjesztést készítette:	dr. Spiegler Tamás LL.M aljegyző
Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:	Dr. László Jenő ügyvéd Polonkai Zoltánné osztályvezető Pénzügyi Osztály
Az előterjesztéssel érintett bizottságok:	Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság Jogi és Ügyrendi Bizottság Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság Pénzügyi Bizottság
Testületi ülés időpontja:	2019. augusztus 6.
Ellenjegyzők:	Vittmanné Gerencsér Judit osztályvezető Szervezési és Ügyviteli Osztály
Jogi szempontból ellenőrizte:	-

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület 230/2018. (VI.05.) határozatával úgy döntött, hogy peren kívüli megállapodást köt a 1239 Budapest, Grassalkovich út 162. szám alatti társasház tulajdonostársaival oly módon, hogy a jelenleg IX. számú közös tulajdonként jelölt padlástér a 10. számú önkormányzati albetéthez kerül hozzácsatolásra. A közös tulajdonként jelölt padlástér forgalmi értékét – a tulajdonostársak részére, tulajdoni illetőségeinek arányában – szakértői értékbécslés alapján 13.173.000,- Ft., azaz tizenhárommillió-egyszázhetvenháromezer forint összegben megfizeti.

A 2018. április 20. napján kelt szakértői vélemény megállapítása szerint a 186049 hrsz.-ú, természetben: 1239 Budapest, Grassalkovich út 162. szám alatt található társasház padlástérének fajlagos négyzetméterenkénti ára **43.944,- Ft/m² összegben volt megállapítható.**

Ennek megfelelően a teljes padlástér értékét Szakértő úr $43.944,- \text{ Ft./m}^2 \times 683 \text{ m}^2 = 30.000.000,- \text{ Ft.}$ összegben, azaz harmincmillió forint összegben becsülte

A tárgyi értékbécslés alapján a tulajdoni illetőségek forgalmi értékei a következőképpen alakultak:

Alb.	Helyrajzi szám	ajtó	tulajdoni hányad		padlástér vételár	Tulajdonosok	
1.	186049/0/A/1	fszt. 1.	324/10000	81/10000 81/10000 162/10000	194 400 Ft 194 400 Ft 583 200 Ft	T. H. 1/4 T. B. 1/4 T. J-né (sz. M. G.) 2/4	Itv.szerint szorzó 4
2.	186049/0/A/2	fszt. 2.	478/10000	239/20000 239/20000 239/10000	286 800 Ft 286 800 Ft 860 400 Ft	T. H. 1/4 T. B. 1/4 T. J-né (sz. M. G.) 2/4	szorzó 4
3.	186049/0/A/3	fszt. 3.	452/10000	452/10000	1 356 000 Ft	Dr. S. Sz. 1/1	
4.	186049/0/A/4	fszt. 4.	542/10000	271/10000 271/10000	569 100 Ft 569 100 Ft 243 900 Ft 243 900 Ft	O. F. J. 1/2 O. M. 1/2 <i>id. O. F. haszonélvező</i> <i>O. F-né haszonélvező</i>	szorzó 6 szorzó 6
5.	186049/0/A/5	I.em. 1.	337/10000	337/10000	1 011 000 Ft	V. J. 1/2	
6.	186049/0/A/6	I.em. 2.	371/10000	371/10000	1 113 000 Ft	V. L. 1/1	
7.	186049/0/A/7	I.em. 3.	435/10000	435/10000	1 305 000 Ft	T. K-né (sz. Zs. A.) 1/1	
8.	186049/0/A/8	I.em. 4.	449/10000	449/10000	1 077 600 Ft 269 400 Ft	G. V. 1/1 <i>G. Gy-né haszonélvező</i>	szorzó 4

9.	186049/0/A/9	I.em. 5.	238/10000	238/10000	714 000 Ft	kk. Sz. B. M. 1/1 K. A. A. törvényes képviselő
12.	186049/0/A/12		327/10000	327/10000	981 000 Ft	GO-KVOTA Építőipari és Szolgáltató Kft.
13.	186049/0/A/13		438/10000	438/10000	1 314 000 Ft	GO-KVOTA Építőipari és Szolgáltató Kft.
Összes magántulajdon:			4391/10000	4391/10000	13 173 000 Ft	

10.	186049/0/A/10		3238/10000		9 714 000 Ft	Bp. Főv. XXIII. Ker. Soroksár Önkormányzata
11.	186049/0/A/11		2371/10000		7 113 000 Ft	Bp. Főv. XXIII. Ker. Soroksár Önkormányzata
Összesen magán+Ök:			10000/10000		30 000 000 Ft	

A polgári per bizonyítási szakaszában az Önkormányzat elkészítette a Pusztai Mérnöki és Szakértői Iroda Kft. közreműködésével a közös tulajdonban lévő padlástér 332,11 m² kiterjedésű részére vonatkozó szakértői véleményt. A szakértő ingatlanforgalmi értékbecslésében az alábbi megállapításokat tette:

Az ingatlan címe	Budapest XXIII. ker. Grassalkovich út 162.
Az ingatlan megnevezése	Társasház
Helyrajzi szám	186049
A földrészlet területe	1042 m ²
Az értékeléssel érintett terület	A padlástér 332,11 m ² kiterjedésű része

Az ingatlan bemutatása:

- Az ingatlan saroktelek, a soroksári Grassalkovich út és Hősök tere kereszteződésében található. Infrastrukturális ellátottsága kiváló.
- Az összes környező út aszfaltburkolattal ellátott, a gyalogos járdák is szilárd burkolatúak. Környezeti tényezőként a jelentős közúti forgalom keltette zaj és rezgés hatás értékelhető.
- Az ingatlan összközműves, zártos beépítési módban létesített, részben alapincézett-Földszint + emelet kialakítású, magas tetős épület található rajta. A társasházzá alakított épületben lakások, üzletek, irodák találhatóak.
- A felépítmény hagyományos (falazott) építési módban létesült, földemei szilárd szerkezetűek. Hagományos ácsolt fedélszék, cserép héjfalással jellemzi.
- Az érintett padlástér feletti tetőszerkezet alakja aszimmetrikus nyeregtető, térdfal csak a Hősök tere felé eső falon készült. A teherhordó faanyag állapotában jelentős szerkezeti károsodás nem található. A fedélszék kötőgerendái a beépítést jelentős mértékben korlátozzák.

A Társasház Közgyűlése – amelyen a tárgyi megállapodás elfogadásáról szóló döntés is előterjesztésre került – 2019. május 27. napján összehívásra került. A Közgyűlésen a megállapodás elfogadásához szükséges szótöbbség (az összes tulajdoni hányad legalább 2/3-ának egyetértő szavazata) nem jött létre, ezért a megállapodás a képviselő-testületi határozat szerinti tartalommal elutasításra került. Ezzel egyidejűleg a Társasház lakóközössége kifejezte azon igényét, hogy egy módosított, értékében aktualizált összegű megállapodást terjesszen elő az Önkormányzat.

Ennek megfelelően – továbbra is bízva a peren kívüli megállapodás lehetőségében – a Hivatal elkészítette a szakértői vélemény aktualizálását, amely az értékeket az alábbiak szerint korrigálta:

A 186049 hrsz.-ú, természetben: 1239 Budapest, Grassalkovich út 162. szám alatt található társasház padlástérének fajlagos négyzetméterenkénti ára 52.712,- Ft/m² összegben állapítható meg.

Ennek megfelelően a teljes padlástér értékét Szakértő úr 52.712,- Ft./m² x 683 m² = 36.000.000,- Ft. összegben, azaz harminchatmillió forint összegben becsüli

A tárgyi értébecslés alapján a tulajdoni illetőségek forgalmi értékei aktuálisan a következőképpen alakulnak:

Alb.	Helyrajzi szám	ajtó	tulajdoni hányad		padlástér vételár	Tulajdonosok	Lakcím
1.	186049/0/A/1	fszt. 1.	324/10000	81/10000 81/10000 162/10000	233 280 Ft 233 280 Ft 699 840 Ft	T. H. 1/4 T. B. 1/4 T. J-né (sz. M. G.) 2/4 1953.07.29	1239 Bp. Orbánhegyi dűlő 23. <i>T. J-né özvegyi jog!</i>
2.	186049/0/A/2	fszt. 2.	478/10000	239/20000 239/20000 239/10000	344 160 Ft 344 160 Ft 1 032 480 Ft	T. H. 1/4 T. B. 1/4 T. J-né (sz. M. G.) 2/4 1953.07.29	1239 Bp. Orbánhegyi dűlő 23. <i>T.J-né özvegyi jog!</i>
3.	186049/0/A/3	fszt. 3.	452/10000	452/10000	1 627 200 Ft	Dr. S. Sz. 1/1	1238 Bp. Hősök tere 5.
4.	186049/0/A/4	fszt. 4.	542/10000	271/10000 271/10000	682 920 Ft 682 920 Ft 292 680 Ft 292 680 Ft	O. F. J. 1/2 O.. M. 1/2 <i>id. O. F. haszonélvező 1955.</i> <i>O. F-né haszonélvező 1954.12.04.!!</i>	1239 Bp. Vadevezős u. 54/b 1238 Bp. Grassalkovich út 106. fszt.6. <i>1201 Bp. Alsóteleki u. 42. III. em. 8.</i> <i>1201 Bp. Alsóteleki u. 42. III. em. 8.</i>
5.	186049/0/A/5	I.em.	337/10000	337/10000	1 213 200 Ft	V. J. 1/2	2220 Vecsés

		1.					Fő u. 138.
6.	186049/0/A/6	I.em. 2.	371/10000	371/10000	1 335 600 Ft	V. L. 1/1	3600 Ózd Gubonnai út 45.
7.	186049/0/A/7	I.em. 3.	435/10000	435/10000	1 566 000 Ft	T. K-né (sz. Zs. A.) 1/1	1239 Bp. Hősök tere 14. I. em. 3.
8.	186049/0/A/8	I.em. 4.	449/10000	449/10000	1 293 120 Ft 323 280 Ft	G. V. 1/1 <i>G. Gy-né haszonélvező 1948.</i>	1238 Bp. Táncsics M. u. 82. <i>1239 Bp. Hősök tere 14. I. em. 4.</i>
9.	186049/0/A/9	I.em. 5.	238/10000	238/10000	856 800 Ft	Sz. B. M. 1/1	2462 Martonvásár, Széchenyi I. u. 80.
12.	186049/0/A/12		327/10000	327/10000	1 177 200 Ft	GO-KVOTA Építőipari és Szolgáltató Kft.	1213 Bp. Hársas u. 32.
13.	186049/0/A/13		438/10000	438/10000	1 576 800 Ft	GO-KVOTA Építőipari és Szolgáltató Kft.	1213 Bp. Hársas u. 32.
Összes magántulajdon:			4391/10000	4391/10000	15 807 600 Ft		

10.	186049/0/A/10		3238/10000		11 656 800 Ft	Bp. Főv. XXIII. Ker. Soroksár Önkormányzata	1239 Bp. Grassalkovich út 162.
11.	186049/0/A/11		2371/10000		8 535 600 Ft	Bp. Főv. XXIII. Ker. Soroksár Önkormányzata	1239 Bp. Grassalkovich út 162.
Összesen magán+Ök:			10000/10000		36 000 000 Ft		

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a határozati javaslatról dönteni szíveskedjen!

Határozati javaslat:

**Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testülete
...../2019. (VIII.06.) határozata a 1239 Budapest, Grassalkovich út 162. szám alatti
társasház közös tulajdon megszüntetése iránti perbeli egyezségi ajánlat módosításáról:**

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

„A” változat

- I. módosítja 230/2018. (VI.05.) határozatát oly módon, hogy annak I. pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:
„I. megkötö a peren kívüli megállapodást a 1239 Budapest, Grassalkovich út 162. szám alatti társasház tulajdonostársaival oly módon, hogy a jelenleg IX. számú közös tulajdonként jelölt padlástér a 10. számú önkormányzati albetéthez kerül hozzácsatolásra. A közös tulajdonként jelölt padlástér forgalmi értékét – a tulajdonostársak részére, tulajdoni illetőségeinek arányában – szakértői értébecslés alapján 15.807.600,- Ft., azaz tizenötmillió-nyolcszázhétezer-hatszáz forint összegben megfizeti.”
- II. az Önkormányzat 2019. évi költségvetésének 10.1.1 táblázata 24. során az I. pontban meghatározott célra rendelkezésre álló összeget 2.634.600.- Ft-tal megemeli, melynek forrása a 2019. évi költségvetés „Céltartalék, egyéb tartalék” sora.
- III. felkéri a Polgármestert a módosított egyezségi ajánlat megtételére és a megállapodás megkötésére azzal, hogy az aláírásakor az Önkormányzat érdekeit nem sértő módon eltérhet

Határidő: 2019. december 31.

Felelős: Geiger Ferenc polgármester

„B” változat

- I. **nem kívánja módosítani** 230/2018. (VI.05.) határozatát
- II. felkéri a Polgármestert az Önkormányzat jogi képviselőjének értesítésére és a tulajdonközösséget megszüntető per folytatására

Határidő: 2019. szeptember 30.

Felelős: Geiger Ferenc polgármester

Az előterjesztést a Képviselő-testület eredeti hatáskörében, döntési joggal tárgyalja. A határozati javaslat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Budapest, 2019. július 30.

Dr. Spiegler Tamás LL.M
aljegyző
az előterjesztés készítője, előterjesztő

Mellékletek:

1