



BUDAVÁRI ÖNKORMÁNYZAT

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat

Előterjesztés

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete

2024. szeptember 26-i rendes ülésére

a Budapest I. kerület Toldy Ferenc utca 44/a szám alatti társasház alapító okiratának módosítására

A képviselő-testületi ülés formája:	nyilvános ülésen tárgyalandó
Elfogadásához szükséges többség:	egyszerű többség
Az előterjesztést előzetesen tárgyalja:	Műemlékvédelmi és Tulajdonosi Bizottság

1. ELŐTERJESZTÉS

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában áll a 1015 Budapest, Toldy Ferenc utca 44/a szám alatti társasházban (a továbbiakban: Társasház) 1 db nem lakás céljára szolgáló helyiség – a Budapest I. kerület, belterület 14080/0/A/2 hrsz-ú önálló ingatlan – és 7 db lakás ingatlan – a Budapest I. kerület, belterület 14080/0/A/6, 14080/0/A/7, 14080/0/A/8, 14080/0/A/9, 14080/0/A/10, 14080/0/A/11 és 14080/0/A/13 hrsz-ú önálló ingatlanok –, valamint a közös tulajdonból az azokhoz tartozó mindösszesen 5.744/10.000 (57,44%) eszmei tulajdoni hányad.

Dr. Mátyás Mónika ügyvéd, a Társasház jogi képviselője 2024. január 10. napján benyújtott kérelem útján a Társasház alapító okiratának módosításához, a módosító okiratok aláírásához kérte az Önkormányzat hozzájárulását.

Hanák Gábor társasházi tulajdonostárs a Társasház korábban közös tulajdonában álló padlasterében található 112 m² alapterületű tárolót a 2001. november 14. napján kelt adásvételi szerződéssel megvásárolta az akkori tulajdonostársaktól, közöttük az Önkormányzattól.

Az adásvétel alapján az Önkormányzatot – társasházi tulajdonrésze alapján - megillető vételár összege 3.559.808,- Ft volt, amely összeget adólevonásokkal csökkentve utalta át a vevő általi megfizetést követően a Társasház az Önkormányzat részére. A Budavári Polgármesteri Hivatal Gazdasági Irodájának tájékoztatása értelmében 2005. évtől áll rendelkezésre pénzügyi nyilvántartó program, melyre tekintettel korábbi befizetések tényleges beérkezése nem ellenőrizhető. A társasházi közös képviselő által továbbított banki kivonatok alapján Hanák Gábor vevő 2001. november 27-én fizetett meg banki átutalás útján 3.559.808,- Ft összeget a Társasháznak, a Társasház 2003. február 26-án utalt át az Önkormányzat részére tetőtér értékesítés bevétele jogcímen 3.381.818,- Ft összeget, amely összeg a fent írt vételár – adólevonással csökkentett – összegének felel meg.

A jogi képviselő tájékoztatása értelmében Hanák Gábor tulajdonostárs tulajdonában álló 14080/0/A/14 helyrajzi számú, jelenlegi ingatlan-nyilvántartási állapot szerint 89 m² alapterületű lakásból és 112 m² alapterületű tárolóból álló albetét tekintetében a 2013. április 4. napján kelt, V/1934-18/2013. iktatószámú használatbavételi engedély alapján megtörtént a lakás használatbavétele.

A közös tulajdoni hányadok módosulásának átvezetésére sem a Társasház alapító okiratában, sem az ingatlan-nyilvántartásban nem került sor az elmúlt több mint 20 évben. Ennek a helyzetnek a rendezése tette szükségessé a Társasház alapító okiratának módosítását.

2023 májusában megtörtént a 14080/0/A/14 helyrajzi számú lakás földmérő általi felmérése, a változási vázrajz illetékes földhivatal általi záradékolása, és így a felmért alapterület alapján a valamennyi albetéthez tartozó közös tulajdoni hányad kiszámítása.

A Társasház alapító okirat módosítása kizárólag a korábban közös tulajdonban álló padlástér korábban megtörtént elidegenítésének következtében kialakult adatok átvezetésére irányult, más módosítást nem tartalmazott.

A Társasház alapító okirat módosítás aláírására a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban Tht.) 10. § (3)-(5) bekezdésének alkalmazásával került sor, melynek értelmében:

Tht. 10. § „(3) A közösség a közös tulajdonnal kapcsolatos – a (2) bekezdésben említett – elidegenítés jogát abban az esetben is gyakorolhatja, ha az alapító okirat módosításával a tulajdonostársak összes tulajdoni hányad szerinti legalább négyötödös többsége egyetért. Ebben az esetben a határozatban fel kell hívni a kisebbségben maradt tulajdonostársakat a közös képviselő (intézőbizottság elnöke) részére – a határozat meghozatalától számított 60 napon belül – történő írásbeli nyilatkozat megtételére arról, hogy élnek-e az e törvényben meghatározott keresetindítási jogokkal.

(4) A (3) bekezdésben említett közgyűlési határozat az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre alkalmas okirat, ha az abban meghatározott határidőn belül a kisebbségben maradt tulajdonostársak írásbeli nyilatkozatot nem tesznek, vagy nyilatkozatuk szerint a keresetindítás jogával nem kívánnak élni. A határozatban rendelkezni kell a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányadok megállapításáról.

(5) A (2)–(3) bekezdések szerinti határozatot közokiratba vagy ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.”

A 2023. december 18. napján megtartott társasházi közgyűlésen a jelenlévő – 9.648/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező – tulajdonostársak szavaztak az alapító okirat módosítása tárgyában. Az Önkormányzat képviseletében a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Gazdasági Műszaki Ellátó és Szolgáltató Szervezet (GAMESZ) munkatársa az alapító okirat módosításáról történő szavazás során tartózkodott.

A fentiekre tekintettel – 2024. januárjában benyújtott kérelmében - a jogi képviselő kérte, hogy az Önkormányzat, mint tulajdonostárs döntsön a Társasház alapító okirat módosításáról.

A Társasház alapító okirat módosítása kizárólag a 2001. november 14. napján kelt adásvételi szerződéssel kialakult állapot alapító okirati és ingatlan-nyilvántartási adminisztratív átvezetését tartalmazta, a 2023. december 18. napján megtartott közgyűlésen a jelenlévő (és az Önkormányzat kivételével szavazatot leadó) tulajdonostársak egyhangúlag elfogadták azt. A módosítás értelmében a Társasház alapító okirat Külön tulajdonra vonatkozó III.14. pontja az alábbiak szerint módosult:

„Hanák Gábort illeti 1/1 arányban a tervrajzon 14. sorszámú jelölt, III. emelet 10. szám alatti kilenc szoba, előtér, közlekedő, kettő konyha, egy konyha-étkező, három fürdőszoba, WC helyiségekből álló lakás 208,41 m², kerekítve 208 m² alapterülettel, melyhez tartozik 9,87 m², kerekítve 10 m² alapterületű terasz, valamint a közös tulajdonból 2.010/10.000 tulajdoni hányad.”

A jogi képviselő meghatalmazását a 2023. december 18. napján megtartott közgyűlésen jelenlévő tulajdonostársak által már aláírt Társasház alapító okirat 7. pontja tartalmazta.

A Társasház alapító okirat módosításának költségeit nem a Társasház, hanem külön megbízási szerződés alapján teljes egészében Hanák Gábor tulajdonostárs viselte és viseli.

A jogi képviselő a fentiek alapján kérte tehát a Társasház alapító okirat módosításának aláírását, mely kérelemről Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete 2024. április 11-i rendes ülésén határozott és a 405/2024. (IV. 11) önkormányzati határozatával úgy döntött, hogy az Önkormányzat 5.744/10.000 tulajdoni hányada arányában hozzájárul a Budapest I. kerület Toldy Ferenc utca 44/a szám alatti társasház alapító okiratának - kizárólag a közös tulajdonban álló padlástér korábban megtörtént elidegenítésének következtében kialakult adatok átvezetésére irányuló - módosításához és felhatalmazta a Polgármestert arra, hogy az Önkormányzat - mint az Önkormányzat tulajdonában lévő Budapest I. kerület, belterület 14080/0/A/2, 14080/0/A/6, 14080/0/A/7, 14080/0/A/8, 14080/0/A/9, 14080/0/A/10, 14080/0/A/11, 14080/0/A/13 hrsz-ú önálló ingatlanok tulajdonosa - képviseletében az Önkormányzathoz 2024. január 10-én benyújtott kérelemhez 5. számon mellékelt tartalmú Budapesten, 2023. december 18. napján kelt társasház alapító okirat módosítást aláírja és az aláírt okiratok 8 eredeti példányának a jogi képviselő részére történő visszajuttatása érdekében intézkedjék.

Az okiratok 2024. április 22-én aláírásra, az aláírt okiratok a jogi képviselő részére átadásra kerültek.

A jogi képviselő 2024. június 5-én kérelmet nyújtott be az Önkormányzathoz, melynek értelmében a Társasház alapító okirat módosítása benyújtásra került az illetékes földhivatalhoz, azonban a földhivatal a benyújtott kérelmet elutasította. Az elutasító földhivatali végzésben foglaltakra tekintettel szükségessé vált az Társasház alapító okiratot módosító okirat szövegének pontosítása, és az okirat tulajdonostársak általi ismételt aláírása.

A Társasház alapító okirat módosítás szövegének bevezető részében ennek okán felsorolásra kerültek Fazekas Zoltán tulajdonostárs eddig hiányzó személyes adatai, továbbá az aláíráspanelben felsorolásra került Fazekas Zoltán tulajdonostárs eddig hiányzó aláírás helye is.

Az elutasító földhivatali végzésben foglaltakra tekintettel a Társasház alapító okirat módosítás szövegében meghatározásra került a tulajdoni hányadok kiszámításának módja.

A jogi képviselő kérelmében nyilatkozott arról, hogy a Társasház alapító okirat módosítás szövegében a fenti technikai módosításokon kívül más módosítás nem történt, a szöveg érdemi része teljes egészében megegyezik a 405/2024. (IV.11) önkormányzati határozattal már elfogadott Társasház alapító okirat módosítás szövegével.

A jogi képviselő tájékoztatást adott arról, hogy a Társasház alapító okirat módosításának költségeit a továbbiakban is Hanák Gábor tulajdonostárs viseli.

A jogi képviselő kérte a kérelemhez mellékelten csatolt, Budapesten, 2024. május 29-én kelt Társasház alapító okirat módosítás aláírását, valamint a benyújtott 8 eredeti példányból 7 eredeti példányt földhivatali ügyintézés céljából való visszajuttatását. A benyújtott és aláírni kért Társasház alapító okirat a jelen előterjesztéshez mellékelteként az abban szereplő személyes adatokra tekintettel nem kerül csatolásra, a dokumentum a döntéshozatal során az ülésen megtekinthető.

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 16/1995. (XI. 30.) önkormányzati rendelete 8. § (3) bekezdése alapján önkormányzati vagyontárgyat érintő kérdéskörben átruházott hatáskör hiányában a Képviselő-testület dönt.

Tájékoztatom a T. Képviselő-testületet, hogy a döntési javaslat elfogadása forrásigénnyel nem jár.

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

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

2. DÖNTÉSI JAVASLAT

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete

...../2024. (.....) önkormányzati határozata

a Budapest I. kerület Toldy Ferenc utca 44/a szám alatti társasház alapító okiratának módosításáról


A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 16/1995. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 8. § (3) bekezdésében biztosított tulajdonosi jogkörében eljárva úgy határoz, hogy a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat 5.744/10.000 tulajdoni hányada arányában hozzájárul a Budapest I. kerület Toldy Ferenc utca 44/a szám alatti társasház alapító okiratának - kizárólag a közös tulajdonban álló padlástér korábban megtörtént elidegenítésének következtében kialakult adatok átvezetésére irányuló - módosításához és egyúttal felhatalmazza a Polgármestert arra, hogy az Önkormányzat - mint az Önkormányzat tulajdonában lévő Budapest I. kerület, belterület 14080/0/A/2, 14080/0/A/6, 14080/0/A/7, 14080/0/A/8, 14080/0/A/9, 14080/0/A/10, 14080/0/A/11, 14080/0/A/13 hrsz-ú önálló ingatlanok tulajdonosa - képviselőtében az Önkormányzathoz 2024. június 5-én benyújtott kérelemhez 1. számon mellékelt tartalmú Budapest, 2024. május 29. napján kelt társasház alapító okirat módosítást aláírja és az aláírt okiratok 7 eredeti példányának a jogi képviselő részére történő visszajuttatása érdekében intézkedjék.

Határidő: 2024. szeptember 30.

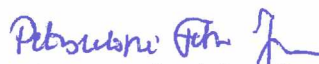
Végrehajtásért felelős: polgármester

3. AZ ELŐTERJESZTÉS MEGFELELŐSÉGÉRE VONATKOZÓ ALÁÍRÁSOK

Az előterjesztés
szakmailag
megalapozott:


dr. Láng Orsolya
aljegyző

Az előterjesztés
és a döntés költségvetési hatásainak
vizsgálata és megjelenítése megtörtént:


Petrovitsné Fehér Judit
irodavezető
Gazdasági Iroda

Az előterjesztés törvényességi
vizsgálata megtörtént:


dr. Láng Orsolya
aljegyző

Budapest, 2024. szeptember 17.

Az előterjesztés
tárgyalásra alkalmas:


Czukkerné dr. Pintér Erzsébet
jegyző

Az előterjesztést a Képviselő-
testület ülésére benyújtom:


Váradié Naszályi Márta
polgármester