



Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat

Előterjesztés
a Képviselő-testület

2023. február 23-i rendes ülésére

a 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1. szám alatti társasházban kiírt írásbeli szavazáson való részvételről, valamint a korábban közös tulajdonban állt tetőtér értékesítése tárgyában létrejött közös tulajdont megszüntető megállapodás módosításáról

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

Az előterjesztés készítéséért
felelős:

Az előterjesztés
tárgyalásra alkalmas:

Az előterjesztést a Képviselő-
testület ülésére benyújtom:

dr. Láng Orsolya
aljegyző

dr. Bartos Diána Petra
jegyzőt helyettesítő aljegyző

Váradiné Naszályi Márta
polgármester

1. ELŐTERJESZTÉS

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában áll a 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1. (Fő u. 3.) szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 14434 helyrajzi számú, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű, 1317 m² földterületű vegyes tulajdonú társasházban (a továbbiakban: Társasház) 2 db nem lakás céljára szolgáló helyiség (1 db iroda és szociális helyiség, valamint 1 db pincei tároló) – a Budapest I. kerület, belterület 14434/0/A/1 és 14434/0/A/33 hrsz-ú albetétek –, valamint a közös tulajdonból az azokhoz tartozó mindösszesen 474/10.000 (4,74%) eszmei tulajdoni hányad.

A 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1. szám alatti épület városképi, építészeti, iparművészeti értékeit tekintve az 1/2006. (I. 13.) NKÖM rendelet alapján műemléki védetség alatt áll, műemléki törzsszáma: 16180.

A korábban a Társasház osztatlan közös tulajdonában álló, 899 m² alapterületű, használaton kívüli padlástér a Társasház által 2022-ben elidegenítésre került a Társasház többségi tulajdonosa, a City Properties Ingatlanforgalmazó és Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1., cégjegyzékszám: 01-09-863463; statisztikai számjel: 13596174-6810-113-01; adószám: 13596174-2-41; képviseli: Erdei Bálint ügyvezető) részére bruttó 73.000.000,-Ft ellenértékért.

A többségi tulajdonos kötelezettséget vállalt arra, hogy tetőtér beépítése és a kapcsolódó műszaki tartalom megvalósítása érdekében

- az illetékes építésügyi hatóságnál eljár, és az általa előírt hatósági folyamatokat kezdeményezi (építési engedély és/vagy településképi engedély),
- a padlástér beépítési munkálatokat saját maga elvégzi/elvégezteti és az ezzel összefüggésben felmerült költségeket maga viseli, továbbá
- abban az esetben, ha legkésőbb 2025. május 31. napjáig nem kap végleges építési engedélyt, úgy a határidő leteltét követő 15 (tizenöt) napon belül minden további jogkövetkezmény nélkül jogosult elállni a jogügylettől.

A közös tulajdont megszüntető megállapodás értelmében többségi tulajdonos a közös tulajdont megszüntető megállapodás aláírásával egyidejűleg banki átutalással egy összegben megfizet 73.000.000,-Ft összeget, mint a teljes ellenértéket, melyből 7.300.000,-Ft összeg foglalónak minősül. Az ellenértéket a többségi tulajdonos akként fizeti meg, hogy az összeget Dr. Muszka Sándor ügyvéd (1061 Budapest, Andrássy út 17. I/8., KASZ: 36065769) letéti számlájára átutalja, azzal a rendeltetéssel, hogy

- a letett pénzüsszeg a letétből nem vehető vissza,
- a letét kifizetése az tulajdonosok részére akként történik, hogy:
 - A.) A letétet a letéteményes ügyvéd az alábbi feltételek valamelyikének bekövetkezésétől számított 8 (nyolc) munkanapon belül jogosult és köteles a tulajdonosok részére kifizetni:
 - a.) a többségi tulajdonos kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonjogát a padlástérre bejegyzik, továbbá az építési engedélyt a véglegessé válásától számított legkésőbb 15 (tizenöt) munkanapon belül a többségi tulajdonos elfogadja, annak megfelelőségéről írásban nyilatkozik a letéteményes ügyvéd felé. Amennyiben a fenti határidőben a többségi tulajdonos egyáltalán nem tesz nyilatkozatot, a végleges építési engedélyt részéről úgyszintén elfogadottnak kell tekinteni.
vagy
 - b.) a többségi tulajdonos kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonjogát az ingatlanra bejegyzik, továbbá 2025. május 31. napjáig a végleges építési engedély nem áll rendelkezésre, de a határidő leteltét követő 15 (tizenöt) napon a többségi tulajdonos nem áll el a jogügylettől, az elállás postai feladását a letéteményes ügyvéd részére a többségi tulajdonos nem igazolja.
 - B.) A letétet a letéteményes ügyvéd az alábbi feltétel bekövetkezésétől számított 8 (nyolc) munkanapon belül jogosult és köteles a többségi tulajdonos részére kifizetni:
2025. május 31. napjáig a többségi tulajdonos által elfogadott, végleges építési engedély nem áll rendelkezésre, és a határidő leteltét követő 15 (tizenöt) napon a többségi tulajdonos eláll a közös tulajdont megszüntető megállapodástól és az elállás postai feladását a letéteményes ügyvéd részére igazolja.

Dr. Muszka Sándor ügyvéd 2023. január 16. napján elektronikus úton érkezett tájékoztatása értelmében a 73.000.000,-Ft összegű ellenérték ügyvédi letéti számlára történő átutalása a közös tulajdont megszüntető megállapodásban rögzítettek alapján megtörtént.

A közös tulajdont megszüntető megállapodás értelmében a tulajdonostársak az ellenértéket a Társasház közösségre engedményezik és azt a kapcsolódó - a társasházi közös területek és a tetőszerkezet felújítására vonatkozó - vállalkozási szerződés mellékleteként rögzített műszaki tartalom szerinti munkák elvégzésével kapcsolatosan felmerült vállalkozói díj megfizetésére fordítják.

Az Önkormányzat részére járó (az elidegenítés előtti 585/10.000 tulajdoni hányadhoz igazodó) ellenértéket, azaz 4.270.500,-Ft összeget a letéteményes ügyvéd közvetlenül az Önkormányzat részére fizeti meg a fentiek szerint.

Tekintettel arra, hogy az Önkormányzatra jutó vételár-rész a jogügylet 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.

Faragó Virág, mint a Társasház közös képviselője a 2023. január 5. napján kelt megkeresésében a Társasház 3/2022. számú közgyűlési határozatának módosítása- és 2021.08.23./8. számú közgyűlési határozatának hatályon kívül helyezése céljából írásbeli szavazásra hívta fel a társasházi tulajdonostársak közösségét, azzal, hogy a kitöltött szavazólapot a tulajdonostársak 2023. január 20. napjáig a közös képviselő részére juttassák vissza. A leadási határidő a közös képviselő 2023. január 24-én megküldött tájékoztatása értelmében 2023. február 28. napjáig meghosszabbításra került.

A szavazólapon két kérdéskör került feltüntetésre az alábbiak szerint:

1./ A Társasház 3/2022. számú közgyűlési határozatának módosítása, amely határozat a padlástér közös tulajdonának megszüntetéséből befolyó összeg felhasználásáról, a vállalkozási szerződés és a vállalkozási szerződés műszaki tartalmának elfogadásáról szól.

A 3/2022. számú határozat alapján: „A tulajdonosok úgy határoznak, hogy a 4. számú határozat alapján a City Properties Kft. által fizetett ellenértéket a 4. számon mellékelt Vállalkozási szerződéshez tartozó műszaki tartalom megvalósítására fordítja a Társasház, és a kivitelezésre kötetendő vállalkozási szerződést és az ahhoz tartozó műszaki tartalmat elfogadják és felhatalmazzák a közös képviselőt a vállalkozási szerződés megkötésére. Tulajdonostársak tudomásul veszik, hogy a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat a vállalkozási szerződést a képviseletében eljáró polgármester útján saját maga, elkülönült döntése alapján jogosult aláírni, ennél fogva jelen pontban tartózkodik.”

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete 233/2022. (VI.23.) számú önkormányzati határozata értelmében – a vállalkozási szerződés megkötésének későbbi időpontjára tekintettel – a Képviselő-testület felhatalmazása alapján „tartózkodó” szavazat került leadásra az írásbeli szavazólapon.

A közös képviselő 2022. január 5. napján kelt felhívása értelmében a 3/2022. számú közgyűlési határozat tartalma az alábbiak szerint kerül módosításra:

„A Társasház tulajdonosai úgy határoznak, hogy a Társasház Alapító Okirata szerint a XVI. sorszámú „Padlástér” megjelölésű, 899 m² alapterületű helyiség elidegenítéséből származó 73.000.000- Ft azaz Hetvenhárommillió forint összegű ellenérték a Társasház tulajdonostársai között tulajdoni hányaduk arányában felosztásra és részükre közvetlenül megfizetésre kerüljön, az írásbeli szavazás lezárásától számított 15 (tizenöt) napon belül, a tulajdonostársak által megadott bankszámlára történő átutalással.”

2./ A 2021.08.23./8. közgyűlési határozat hatályon kívül helyezése, miszerint

„A Társasház tulajdonosai úgy határoznak, hogy a 2021.08.23./8. közgyűlési határozatot „A közgyűlés dönt a 7. napirendi pontban meghatározott munkák finanszírozásához szükséges 50.000.000 Ft célbefizetéséről 3 egyenlő részletben, tulajdoni hányad arányában. Az első részlet fizetési határideje 2021. 10.15. a második részlet 2021. 11.1. a harmadik részlet fizetési határideje 2021.12.15.” hatályon kívül helyezik. A már teljesített célbefizetések a Társasház tulajdonostársai részére közvetlenül visszafizetésre kerülnek, a tulajdonostársak által megadott bankszámlára történő átutalással.”

Ennek alapján a 2021. augusztus 23-án statikai és kapcsolódó munkák elvégzésére megszavazott 50.000.000,-Ft összegű célbefizetés visszavonására és a befizetett összegek tulajdonosok részére történő visszafizetésére kerül sor.

Az Önkormányzat – a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Gazdasági Műszaki Ellátó és Szolgáltató Szervezet (a továbbiakban: GAMESZ) tájékoztatása alapján - a fentiekre vonatkozóan 2021. október-december hónapokban a célbefizetéseket – mindösszesen 2.930.000,-Ft összegben - teljesítette a Társasház részére.

Faragó Virág közös képviselő által az Önkormányzat, mint tulajdonostárs részére 2023. január 12. napján aláírásra megküldött nyilatkozat alapján a tulajdonostársak által 2022. december 1. napjáig aláírt közös tulajdont megszüntető megállapodás „Padlástér” megjelölésű, 899 m2 alapterületű helyiség elidegenítéséből származó 73.000.000,- Ft, azaz Hetvenhárommillió forint összegű ellenérték a Társasház tulajdonostársai között tulajdoni hányaduk arányában felosztásra és részükre közvetlenül megfizetésre kerül, az írásbeli szavazás lezárásától számított 15 (tizenöt) napon belül, a tulajdonostársak által megadott bankszámlára történő átutalással.

Erdei Bálint, a City Properties Ingatlanforgalmazó és Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság többségi tulajdonos ügyvezetője által tett - 2023. február 2. napján kelt és az Önkormányzat részére megküldött - tájékoztatás értelmében a tárgyi közgyűlési határozatok módosításához, a korábban megfizetett összegek tulajdonostársak részére történő visszafizetéséhez, illetve az ellenérték közvetlen kifizetéséhez az alábbi indokok vezetnek:

1) A 3/2022. sz. közgyűlési határozat módosításának - A Társasház Alapító Okirata szerint a XVI. sorszámú „Padlástér” megjelölésű, 899 m2 alapterületű helyiség elidegenítéséből származó 73.000.000,-Ft, azaz Hetvenhárommillió forint összegű ellenértéknek a Társasház tulajdonostársai közötti, tulajdoni hányaduk arányában történő felosztásának és részükre közvetlenül való megfizetésének - indoka, hogy a kivitelezési munkálatok elvégzése a tárgyévben még nem esedékes, illetve az elvégzés időpontja még nem jelezhető előre. Az eredeti kifizetési konstrukció 2021-es kialakításakor még egészen más pénzüpiaci helyzet állt fenn, de a jelenlegi magas kamatkörnyezetben ésszerűtlen az ellenérték hozamot nem biztosító formájú őrzése.

A többségi tulajdonos egyidejűleg a tájékoztatáshoz is csatolt egyoldalú kötelezettségvállalás útján a kapcsolódó műleírásban meghatározott munkákat saját költségén valósítja meg, mely részéről többletvállalás, hiszen korábban kizárólag ellenérték feletti többletköltségek megfizetését vállalta, most pedig teljes egészében maga vállalja a munkák elvégzését.

A határozati javaslatok támogatása esetén minden tulajdonostárs közvetlenül és véglegesen hozzájut az ellenérték rá eső részéhez (az Önkormányzat 4.270.500,-Ft összeghez), míg a csatolt műleírásban szereplő munkák elvégzése teljes egészében a többségi tulajdonos terhe marad a kapcsolódó melléklet szerint.

2) A 2021.08.23./8. közgyűlési határozat hatályon kívül helyezése azért merült fel, mert a vonatkozó munkák elvégzése a tárgyévben még nem esedékes, illetve az elvégzés időpontja még nem jelezhető előre, továbbá a munkák köre is változhat még. A jelenlegi pénzüpiaci helyzetben a Társasház hosszú távú pénzükezelése nem gazdaságos.

A Társasházban lévő ingatlanok értéke fedeztet jelent arra, hogy a tulajdonosok szükség esetén később is teljesítsenek.

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, a padlástér értékesítéséből kifolyólag, a felújítás többségi tulajdonos általi többletvállalásával - a tárgyi társasházi közgyűlési határozati javaslatok támogatása esetén - a tulajdonostársak részére történő kifizetéssel az Önkormányzat bevételeihez jut.

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

Kérem a T. Képviselő-testületet az előterjesztés megvitatására és az alábbi döntési javaslat elfogadására.

2. DÖNTÉSI JAVASLAT

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete

.../2023. (...) önkormányzati határozata

a 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1. szám alatti társasházban kiírt írásbeli szavazáson való részvételről, valamint a korábban közös tulajdonban állt tetőtér értékesítése tárgyában létrejött közös tulajdont megszüntető megállapodás 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 474/10.000 tulajdoni hányada arányában **hozzájárul** a 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1. szám alatti társasházban 2023. január 5. napján kiírt írásbeli szavazáson történő részvételhez, egyúttal felhatalmazza a Polgármestert arra, hogy az Önkormányzat képviseletében

1. az Önkormányzat 474/10.000 tulajdoni hányada arányában - a 2023. február 28-i határidővel kiírt írásbeli szavazás 1./2023-2./2023. számú határozati javaslatai szerinti tartalommal a szavazólapon „igen”-nel szavazzon az alábbiak szerint:
 - A) a 3/2022. számú közgyűlési határozat módosításához kapcsolódóan az ellenérték Önkormányzatra eső része, 4.270.500,-Ft összeg az Önkormányzat Raiffeisen Bank Zrt.-nél vezetett 12010154-00379543-00100000 számú bankszámlájára kerül átutalásra,
 - B) a 2021.08.23./8. közgyűlési határozat hatályon kívül helyezésére vonatkozóan a 2021. október-december hónapokban a Társasház részére teljesített mindösszesen 2.930.000,- Ft összegű célbefizetés összege a GAMESZ 12010154-00379631-00200005 számú, a Raiffeisen Bank Zrt. által vezetett számlájára kerül visszafizetésre.
2. a 2022. december 1. napján - a padlástér értékesítése tárgyában - létrejött közös tulajdont megszüntető megállapodás módosításáról szóló nyilatkozatot a jelen előterjesztéshez mellékelte tartalommal aláírja.

Határidő: 2023. február 28.

Felelős: polgármester

Végrehajtásért felelős: Vagyonhasznosítási Iroda

Budapest, 2023. február 13.

3. AZ ELŐTERJESZTÉS MELLÉKLETEI:

1. melléklet: Írásbeli szavazólap
2. melléklet: Közös tulajdont megszüntető megállapodás módosításáról szóló Nyilatkozat
3. melléklet: A City Properties Ingatlanforgalmazó és Ingatlanfejlesztő Kft. többségi tulajdonostárs ügyvezetőjének tájékoztatása és nyilatkozata

„NEM” _____
név cím aláírás

„TARTÓZKODIK” _____
név cím aláírás

A visszaküldött szavazólapokat Faragó Virág közös képviselő és Erdei Bálint tulajdonostárs hitelesíti, majd a szavazás eredményéről jegyzőkönyv készül. Az eredményről a határozat meghozatalát követő 8 napon belül értesítem a Tisztelt Tulajdonosokat.

A sikeres szavazás reményében köszönöm együttműködésüket!

Budapest, 2023. január 5.



Faragó Virág közös képviselő

NYILATKOZAT

alulírottak:

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat (székhely: 1014 Budapest, Kapisztrán tér 1.; adószám: 15735643-2-41; statisztikai számjel: 15735643-8411-321-01; képviseli: Váradiné Naszály Mária polgármester) mint **Tulajdonos1**

Molnár Józsefné (születési neve: Nagy Aranka Erzsébet; anyja születési neve: Abrámovics Aranka; születési helye, ideje: Tataháza, 1950.10.20.; lakóhelye: 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1.; személyi azonosító jel: 2-501020-5272; adóazonosító jele: 8306072456; állampolgársága: magyar, 163/10000 arányú tulajdonos), mint **Tulajdonos2**

Dr. Horváth Katalin (születési neve: Horváth Katalin; anyja születési neve: Mersits Jolán Katalin; születési helye, ideje: London (UK), 1959.06.29.; lakóhelye: 1023 Budapest, Lukács utca 2. 2. em. 11.; személyi azonosító jel: 2-590629-2169), mint **Tulajdonos3**

Horváth Ferenc (születési neve: Horváth Ferenc; anyja születési neve: Mersits Jolán Katalin; születési helye, ideje: London (UK), 1957.09.30.; lakóhelye: 2162 Órbottyán, Tavasz utca 66.; személyi azonosító jel: 1-570930-0016; adóazonosító jele: 8331444310; állampolgársága: magyar), mint **Tulajdonos4**

Horváth Ferencné (születési neve: Mersits Jolán Katalin; anyja születési neve: Zostyák Katalin; születési helye, ideje: Budapest, 1932.05.26.; lakóhelye: 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1. 1. em. 2.; személyi azonosító jel: 2-320526-5057; állampolgársága: magyar, 186/10000 arányú tulajdonos), mint **Tulajdonos5**

a City Properties Ingatlanforgalmazó és Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1., cégjegyzékszám: 01-09-863463; statisztikai számjel: 13596174-6810-113-01; adószám: 13596174-2-41; képviseli: Erdei Bálint ügyvezető), mint Többségi tulajdonos (a továbbiakban együttesen: Tulajdonosok)

mint a Budapest I. Kerület, Szilágyi Dezső tér 1. sz. Társasház tulajdonosai hivatkozással a jelen nyilatkozatot tevő Tulajdonosok által 2022. december 1. napjáig aláírt „Közös Tulajdont Megszüntető Megállapodásra” és a Társasház közgyűlésének 1/2023. számú határozatára, mely utóbbi szerint: *A Társasház tulajdonosai úgy határoznak, hogy a Társasház Alapító Okirata szerint a XVI. sorszámú „Padlástér” megjelölésű, 899 m² alapterületű helyiség elidegenítéséből származó 73.000.000- Ft azaz Hetvenhárommillió forint összegű ellenérték a Társasház tulajdonostársai között tulajdoni hányaduk arányában felosztásra és részükre közvetlenül megfizetésre kerüljön, az írásbeli szavazás lezárásától számított 15 (tizenöt) napon belül, a tulajdonostársak által megadott bankszámlára történő átutalással.*

a „Közös Tulajdont Megszüntető Megállapodás” 2.1. pontját módosítva feltétlenül és visszavonhatatlanul akként nyilatkozunk, hogy a közös tulajdon megszüntetése fejében a Többségi tulajdonos által fizetett Ellenérték vagyis **73.000.000,- Ft, azaz Hetvenhárommillió forint** a Társasház tulajdonostársai részére tulajdoni hányaduk arányában felosztásra és részükre közvetlenül kifizetésre kerüljön, a tulajdonostársak által megadott bankszámlára történő átutalással.

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat / Tulajdonos1 részére járó (585/10000 tulajdoni hányadhoz igazodó) ellenérték:

Számlatulajdonos: **Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat**

Bank neve: **Raiffeisen Bank Zrt**

.....
Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat
 (képv.: Váradiné Naszályi Márta polgármester)
 Tulajdonos1

.....
City Properties Kft.
 (képv.: Erdei Bálint ügyvezető)
 Többségi tulajdonos

.....
Molnár Józsefné t
 Tulajdonos2

.....
Dr. Horváth Katalin
 Tulajdonos3

.....
Horváth Ferenc
 Tulajdonos4

.....
Horváth Ferencné
 Tulajdonos5

Dr. Muszka Sándor
 ügyvéd

Bankszámlaszám: **12010154-00379543-00100000**

Összeg: **4.270.500,-Ft**

A nyilatkozattevők kijelentik, hogy a jelen Nyilatkozatban nem szabályozott kérdésekben a Közös Tulajdont Megszüntető Megállapodás rendelkezései az irányadóak.

A nyilatkozattevők a jelen Nyilatkozatot, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, személyesen, illetve szervezeti képviselőjük által írták alá.

Kelt: Budapest,

.....
Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat
 (képv.: Váradiné Naszályi Márta polgármester)
 Tulajdonos1

.....
City Properties Kft.
 (képv.: Erdei Bálint ügyvezető)
 Vevő

.....
Molnár Józsefné
 Tulajdonos2

.....
Dr. Horváth Katalin
 Tulajdonos3

.....
Horváth Ferenc
 Tulajdonos4

.....
Horváth Ferencné
 Tulajdonos5

A fenti Nyilatkozatban foglaltakat tudomásuk vettem.

Budapest, napján:

.....
Dr. Muszka Sándor
 ügyvéd
 kamarai azonosító szám: 36065769

.....
Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat
 (képv.: Váradiné Naszályi Márta polgármester)
 Tulajdonos1

.....
City Properties Kft.
 (képv.: Erdei Bálint ügyvezető)
 Többségi tulajdonos

.....
Molnár Józsefné t
 Tulajdonos2

.....
Dr. Horváth Katalin
 Tulajdonos3

.....
Horváth Ferenc
 Tulajdonos4

.....
Horváth Ferencné
 Tulajdonos5

Dr. Muszka Sándor
 ügyvéd

Budapest Főváros I. Kerület Budavári Önkormányzat
Budavári Polgármesteri Hivatal
 mint tulajdonostárs részére
 1014 Budapest, Kapisztrán tér 1.

**Tárgy: Budapest, I. kerület, Szilágyi Dezső tér 1.
 írásbeli szavazásra vonatkozó tájékoztatás
 (tetőtér értékesítés)**

Tisztelt Budavári Önkormányzat!

Alulírott, **Erdei Bálint** (1025 Budapest, Törökvesz út 147/D.1.), mint a **City Properties Ingatlanforgalmazó és Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1., Cg. 01-09-863463; adószám: 13596174-2-41) többségi tulajdonostárs ügyvezetője, a **Budapest I. kerület, Szilágyi Dezső tér 1. sz. Társasház** (a továbbiakban: **Társasház**) ügyében az alábbiakról tájékoztatom Önöket:

2023 január 5. napján a Társasház közös képviselőjén keresztül, mint többségi tulajdonostárs, írásbeli szavazást kezdeményeztünk a tulajdonostársak részéről a **Társasház 3/2022. sz. közgyűlési határozat módosítása és a 2021.08.23./8. sz. közgyűlési határozat hatályon kívül helyezése tárgyában, az 1. szám alatt mellékelt írásbeli szavazólapnak** megfelelően.

Egyidejűleg kezdeményeztük, hogy a Társasház azon tulajdonosai, akik aláírták a Társasház tetőtere tárgyában a „Közös Tulajdont Megszüntető Megállapodást”, annak 2.1. pontját módosítva, a 2.szám alatt melléklet okirat szerint feltétlenül és visszavonhatatlanul akként nyilatkozzanak, hogy a közös tulajdon megszüntetése fejében a Többségi tulajdonos által fizetett **73.000.000,- Ft, azaz Hetvenhárommillió forint** ellenérték (a továbbiakban: **Ellenérték**) a Társasház tulajdonostársai részére tulajdoni hányaduk arányában felosztásra és részükre közvetlenül kifizetésre kerüljön, a tulajdonostársak által megadott bankszámlára történő átutalással.

Kezdeményezésünket az alábbi okok vezették:

- 1) Első határozati javaslatunk a 3/2022. sz. közgyűlési határozat módosításának - A Társasház Alapító Okirata szerint a XVI. sorszámú „Padlástér” megjelölésű, 899 m2 alapterületű helyiség elidegenítéséből származó 73.000.000,-Ft, azaz Hetvenhárommillió forint összegű ellenérték a Társasház tulajdonostársai között a tulajdoni hányaduk arányában felosztásra és részükre közvetlenül megfizetésre kerüljön banki átutalás útján – indoka:

A kivitelezési munkálatok elvégzése a tárgyévben még nem esedékes, illetve az elvégzés időpontja még nem jelezhető előre. A konstrukció 2021-es kialakításakor még egészen más pénzüpiaci helyzet állt fenn, de a jelenlegi magas kamatkörnyezetben ésszerűtlen az Ellenérték hozamot nem biztosító formájú őrzése.

Ezen túl az Önkormányzat, mint tulajdonostárs eleve kikötötte, hogy az Ellenérték rá eső hányada részére közvetlenül kifizetésre kerüljön, így a többi tulajdonostárs is azonos jogot kíván.

Ugyanakkor Társaságunk, mint többségi tulajdonos a jelen tájékoztatás 3. számú mellékleteként csatolt egyoldalú kötelezettségvállalás útján a 4. szám alatt csatolt műleírásban meghatározott munkákat saját költségén valósítja meg, mely részéről **többlet vállalás**, hiszen korábban csak az Ellenérték feletti többletköltségek megfizetését vállalta, most pedig teljes egészében maga vállalja a munkák elvégzését.

A határozati javaslatok támogatása esetén minden tulajdonostárs közvetlenül és véglegesen hozzájutna az Ellenérték rá eső részéhez (a Tisztelt Önkormányzat 4.270.500,-Ft-hoz), míg a csatolt Műleírásban szereplő munkák elvégzése teljes egészében a többségi tulajdonos terhe maradna a 3. számú melléklet szerint.

- 2) Második határozati javaslatunk a 2021.08.23./8. közgyűlési határozat hatályon kívül helyezése. 2021.08.23./8. közgyűlési határozat szerint: „a közgyűlés dönt a 7. napirendi pontban meghatározott munkák finanszírozásához szükséges 50.000.000,-Ft célbefizetésről 3 egyenlő részletben, tulajdoni hányad arányában. Az első részlet fizetési határideje 2021. 10.15. a második

részlet 2021. 11.1. a harmadik részlet fizetési határideje 2021. 12.15.” A hatályon kívül helyezés következtében a már teljesített célbefizetések a Társasház tulajdonostársai részére közvetlenül visszafizetésre kerülnek banki átutalással.

E körben tájékoztatom Önöket, hogy a 2021.08.23./8. közgyűlési határozatban elrendelt 50.000.000,-Ft célbefizetés tulajdonosok részére történő visszafizetése a fentiekhez hasonló okokból, azért merült fel, mert a vonatkozó munkák elvégzése a tárgyévben még nem esedékes, illetve az elvégzés időpontja még nem jelezhető előre, továbbá a munkák köre is változhat még. A jelenlegi pénzügyi helyzetben Társasház hosszú távú pénzügyi kezelése nem gazdaságos.

A társasházban lévő ingatlanok értéke fedeztet jelent arra, hogy a tulajdonosok szükség esetén később is teljesítsenek.

Kérem tisztelettel a fentiek megfontolását követően határozati javaslataink támogatását, és a Tulajdonosi nyilatkozat aláírását.

Budapest, 2023. február 2.

Tisztelettel:


City Properties Kft.
képv.: Erdei Bálint ügyvezető

City Properties Kft.
1011 Bp., Erzsébeti D. tér 1.
Adószám: 13596174-2-41
OTP 11795003-20008505

Melléletek:

- [1] Írásbeli szavazólap
- [2] Tulajdonosi nyilatkozat Ellenérték felosztására
- [3] City Properties Kft. egyoldalú kötelezettségvállalása
- [4] Műleírás

NYILATKOZAT

City Properties Ingatlanforgalmazó és Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1011 Budapest, Szilágyi Dezsőt tér 1., cégjegyzékszám: Cg.01-09-863463; adószám: 13596174-2-41; statisztikai számjel: 13596174-6810-113-01; képviseli: Erdei Bálint ügyvezető önállóan) (a továbbiakban: „Többségi tulajdonos”) a **Budapest I. Kerület, Szilágyi Dezső tér 1. sz. Társasház** (a továbbiakban: „Társasház”) tulajdonostársai (a továbbiakban: „Tulajdonostársak”) valamint a Dr. Muszka Sándor Ügyvédi Iroda részére a Társasház közös képviselete útján az alábbi nyilatkozatot tesszük:

Amennyiben a Társasház közgyűlése érvényes határozatával úgy határoz, illetve Tulajdonostársak közül 2022. december 1. napjáig aláírt „Közös Tulajdont Megszüntető Megállapodásban” részes felek egyhangúan úgy nyilatkoznak, hogy a Társasház korábbi Alapító Okirata szerint a XVI. sorszámú „Padlástér” megjelölésű, 899 m² alapterületű helyiség elidegenítéséből származó 73.000.000- Ft azaz Hetvenhárommillió forint összegű ellenérték a Társasház tulajdonostársai között tulajdoni hányaduk arányában felosztásra és részükre közvetlenül megfizetésre kerüljön, az írásbeli szavazás lezárásától számított 15 (tizenöt) napon belül, a tulajdonostársak által megadott bankszámlára történő átutalással, továbbá ennek megfelelően a kifizetés részünkre teljesül, úgy kötelezettséget vállalunk arra, hogy

1. Amennyiben a 2025. május 31. napjáig rendelkezésére áll a Társasház 2/2022. számú közgyűlési határozatában hivatkozott végleges építési engedély, úgy a 3/2022. számú közgyűlési határozatban hivatkozott és a jelen nyilatkozathoz is csatolt műleírásban (a továbbiakban: Műleírás) meghatározott munkákat saját költségünkön, saját beruházásunkban megvalósítjuk, a Társasházzal vagy a Tulajdonostársakkal szemben ezzel összefüggően semmilyen igényt nem támasztunk.
2. A jelen nyilatkozat aláírásával egyidejűleg kijelentjük, hogy 2022. december 1. napjáig aláírt „Közös Tulajdont Megszüntető Megállapodásban” rögzített elállási jogunkról véglegesen lemondunk, továbbá az Építési engedély véglegessé válásától, mint letét kiadási feltételtől eltekintünk.

Budapest, 2023. január 30.



Tisztelettel:

City Properties Korlátolt Felelősségű Társaság

Képviseli: Erdei Bálint

ügyvezető

City Properties Kft.
1011 Bp., Szilágyi D. tér 1.
Adószám: 13596174-2-41
OTP 11795009-20008505

Mellékletek:

1. Műszaki Tartalom


1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1. Neuschloss Palota

tető felújítás, lift csere műszaki tartalom

1. **Felmérések:**
Kivitelezést megelőzően tervezéshez, engedélyeztetéshez szükséges felmérések, műszaki dokumentációk készítése. Kivitelezéssel érintett ingatlanon állapot rögzítése.
2. **Műemléki dokumentálás, szakmai anyagok:**
Engedélyezési, kivitelezési tervdokumentáció elkészítéséhez szükséges szakmai dokumentumok, egyeztetések hatóságokkal, szolgáltatókkal.
3. **Tervezés, engedélyeztetés:**
Engedélyeztetéshez, kivitelezéshez szükséges teljeskörű engedélyezési, kivitelezési tervdokumentáció készítése szakági (építész, statika, elektromos, műemléki stb.) dokumentációkkal.
4. **Régészeti tevékenység, dokumentáció (amennyiben szükséges):**
Meglévő liftakna bontásához, új liftakna építéséhez, liftakna süllyeszték készítéséhez kapcsolódó, az érintett területen régészeti felügyelet biztosítása, szükség szerint régészeti kutatási tevékenység.
5. **Bontási munkák (tető, tetőhéjazat, épület beázás elleni védelme, lift-, liftaknabontás):**
Bontandó szerkezetek óvatos bontása szükség szerint alpin technika igénybevételével. Bontási törmelék deponálása, elszállítása, lerakóhelyi ártalmatlanítása. Tetőbontást követően az épület és lakó ingatlanok csapadékvíz elleni védelmének kiépítése (vendégfödém, ideiglenes vízszigetelés teljes felületen), ideiglenes vízelvezető rendszer kiépítése, bekötése csatornarendszerbe.
6. **Tető faszervezet építés és héjalás:**
Épület tetőszerkezetének újra-építése kiviteli, műemléki tervek szerint, fa tartószerkezeti váz építése, cserépfedése.
7. **Csapadékvíz el- és levezető rendszer:**
Tetőfedéshez kapcsolódó bádóg, fémlemez fedések, vápa csatornák kialakítása.
8. **Lift építés:**
Liftakna alaptest készítése, szükséges földmunkával, vasbeton, acél szerkezet építéssel, liftakna süllyesztékkel, liftakna fejjel, kiviteli tervek szerint, az épület valamennyi szintjét összekötő megálló számmal. Lift működtetéshez szükséges elektromos rendszer kiépítéssel, vezérléssel, a kiválasztott 6 fő szállítására alkalmas, bárki által vezérelhető személylift műszaki specifikációja szerint. Liftakna és az épület tartószerkezeti kapcsolatainak kiépítésével, szükség szerinti épületszerkezeti bontásokkal, helyreállításokkal.
Kiviteli tervek szerinti személyfelvonó hatósági engedélyeztetése, szerelése, próbaterhelése, tűzvédelmi, életvédelmi rendszereinek kivitelezése. Felvonó hatósági tanúsítása, átadása.

ALÁÍRÁS – MINTA

Alulírott **Erdei Bálint** (anyja neve: Homorodi Zsuzsanna Márta, lakcím: 1025 Budapest, Törökvész út 147. D. ép. fszt. 1.), mint a **City Properties Ingatlanforgalmazó és Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1.; Cg.: 01-09-863463) ügyvezetője a társaságot akként jegyzem, hogy az előírt, előnyomott vagy nyomtatott cégszöveg alá a nevemet önállóan írom.

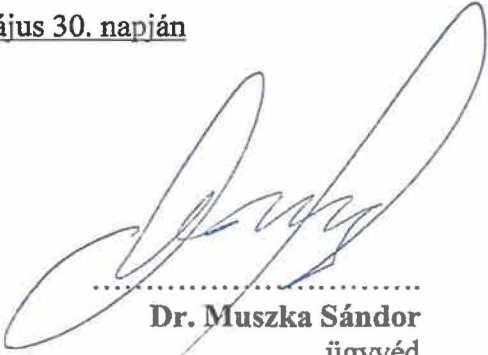

.....
City Properties Kft.
Erdei Bálint
ügyvezető

Alulírott, **Dr. Muszka Sándor ügyvéd** (1061 Budapest, Andrássy út 17.) tanúsítom, hogy a fenti aláírás-mintát **Erdei Bálint** (anyja neve: Homorodi Zsuzsanna Márta, lakcím: 1025 Budapest, Törökvész út 147. D. ép. fszt. 1.) magyar állampolgár, aki személyazonosságát a 019941RA számú személyi igazolvánnyal igazolta, előttem, saját kezével írta alá.

Jelen aláírás-minta a 2006. évi V. tv. 9.§ (3) bek. alapján készült.

Kelt: Budapest, 2018. május 30.

Az okiratot készítettem és ellenjegyezem: Budapest, 2018. május 30. napján


.....
Dr. Muszka Sándor
ügyvéd
kamarai azonosító szám: 36065769

Dr. MUSZKA SÁNDOR ÜGYVÉDI IRODA
KASZ: 36065769
H-1061 Budapest, Andrássy út 17. I/8.
Tel./Fax: +36-1-411-0463
+36-1-411-0464