



Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat

Előterjesztés
a Tulajdonosi Bizottság
2021. december 14-i ülésére

a 1011 Budapest, Fő utca 52. szám alatti Társasházban található osztatlan közös tulajdonban álló házmesteri lakás értékesítése kapcsán az Alapító Okirat módosítás és az adásvételi szerződés aláírása tárgyában kiírt írásbeli szavazásra

A bizottsági ülés formája: nyilvános ülésen tárgyalandó

Elfogadásához szükséges többség: egyszerű többség

Az előterjesztés
készítéséért felelős:

Az előterjesztés
tárgyalásra alkalmas:

Az előterjesztést a bizottság
ülésére benyújtom:

dr. Láng Orsolya
irodavezető

dr. Németh Mónika
jegyző

dr. Kun János
elnök

1. ELŐTERJESZTÉS

Tisztelt Bizottság!

A 1011 Budapest, Fő utca 52. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 14132 helyrajzi számú, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű, 610 m² földterületű vegyes tulajdonú Társasházban 10 db nem lakás céljára szolgáló helyiség - 14132/O/A/2-14132/O/A/11 – és az azokhoz tartozó 1.810/10.000 eszmei tulajdoni hányad a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában áll.

A Társasház osztatlan közös tulajdonában áll az Alapító Okirat „A” fejezet IX. pontjában megjelölt, földszint 11. szám alatti, 35,84 m², kerekítve 36 m² alapterületű, 1 szobából álló „házmesterlakás”, mely természetben nappali, konyha, közlekedő, fürdő-WC, tároló helyiségekből áll és melyhez a közös tulajdonból 145/10.000 tulajdoni hányad tartozik. A házmesterlakás bérbeadott, abban orvosi rendelő működik.

A Társasház tulajdonostársai az osztatlan közös tulajdoni helyzetet meg kívánják szüntetni, melynek érdekében kezdeményezték a házmesteri lakás értékesítését és az Alapító Okirat módosítását. Az ingatlan a Társasházi Közgyűlés 7./2020.03.09. sz. határozatának megfelelően többször meghirdetésre került. Az ingatlanra az **EW Invest Beruházó és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhelye: 1095 Budapest, Bokréta utca 5. 1. em. 107., cégjegyzékszám: 01-09-973208, adószáma: 23597891-2-43, statisztikai számjele: 23597891-4511-113-01, a cég elektronikus elérhetősége: ewinvest@freemail.hu, a cég képviselőjére önállóan jogosult Bende Zsolt ügyvezető) tett vételi ajánlatot **19.000.000.- Ft**, azaz tizenkilencmillió forint összegű vételár mellett.

A Társasház a házmesterlakás forgalmi értékének meghatározására ingatlanforgalmi szakértőt kért fel. Az Energetikai Centrum Ingatlan értékelő és tanúsító Kft. a 2021. február 03. napján készített és 2021. június 03., majd 2021. november 29. napján aktualizált szakvéleményében az ingatlan értékét, figyelemmel arra tényre, hogy az ingatlan bérbeadott, melyre tekintettel a szakértő 30%-os értékcorrekciót alkalmazott, 19.530.000.- Ft összegben állapította meg.

Az Önkormányzat a 235/2021. (VI.10.) polgármesteri határozattal döntött a házmesterlakás értékesítéséről, az Önkormányzat az **EW Invest Beruházó és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság 19.000.000.- Ft vételáron tett vételi ajánlatát, mint a Társasházban 1.810/10.0000 tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonos, elfogadta.**

A Vevő az ingatlan vételárát Dr. Meggyes Attila egyéni ügyvéd (székhely: 7621 Pécs, Ferencesek utca 29., KASZ szám: 36065181) Raiffeisen Bank Zrt.-nél vezetett 12072552-01507719-00300005 számú letéti számlájára 2021.november 9. napján átutalta, amelynek tényét a letéteményes ügyvéd a 2021. november 9. napján kiállított letéti igazolással igazolt.

A Letéti szerződés értelmében a vételárát a letéteményes ügyvéd a tulajdonjog bejegyzésével egyidejűleg köteles felszabadítani és a letéti szerződésben foglaltak szerint kiutalni.

Korodi Enikő, mint a 1011 Budapest, Fő utca 52. szám alatti Társasház közös képviselője a 2021. november 30. napján kelt és az Önkormányzathoz 2021. december 2. napján érkezett felhívásban – a házmesterlakás értékesítése okán – az adásvételi szerződés megkötése és a Társasházi Alapító Okirat módosítása céljából írásbeli szavazásra hívta fel a társasházi Tulajdonostársak közösségét, azzal, hogy a kitöltött szavazólapot a tulajdonostársak 2021. december 31. napjáig a közös képviselő részére juttassák vissza.

Az 1./2021.12.31. írásbeli szavazás határozati javaslata az alábbiak szerint került megszövegezésre:

„SZAVAZÓLAP 1./2021.12.31. írásbeli szavazás határozati javaslata:

A Közgyűlés úgy határoz, hogy a Társasház (1011 Budapest, Fő u. 52.) tulajdonát képező, az Alapító Okiratában IX. számmal jelölt 35 m² alapterületű (előszobából, szobából, konyhából, fürdőszobából álló) házmesterlakást értékesíti az **EW Invest Beruházó és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhelye: 1095 Budapest, Bokréta utca 5. 1. em. 107., cégjegyzékszám: 01-09-973208, adószáma: 23597891-2-43, statisztikai számjele: 23597891-4511-113-01, a cég elektronikus elérhetősége: ewinvest@freemail.hu, a cég képviselőjére önállóan jogosult Bende Zsolt ügyvezető (.....) részére. A Vételár 19.000.000.- Ft, azaz tizenkilenc millió forint. Az újonnan megnyitandó hrsz várhatóan: 14132/0/A/38 hrsz lesz.

Az adásvételi szerződést és az alapító okirat módosítást a Társasház (1011. Bp. Fő u. 52.) és a tulajdonosok nevében és képviselőjében a következő személyek közösen jogosultak aláírni:

- **Korodi Enikő közös képviselő** (.....)
- **Bujdosó Iván tulajdonos** (.....)
- **Bujdosóné Kertész Judit** (.....)
- **dr. Mezgár István tulajdonos**, (.....)

Vevő a vételárát Dr. Meggyes Attila egyéni ügyvéd (székhely: 7621 Pécs, Ferencesek utca 29., KASZ szám: 36065181) Raiffeisen Bank Zrt.-nél vezetett 12072552-01507719-00300005 számú letéti számlájára 2021.november 9. napján átutalta, amelynek tényét a letéteményes ügyvéd a 2021. november 9. napján kiállított letéti igazolással igazolt.

A vételárát a letéteményes ügyvéd a tulajdonjog bejegyzésével egyidejűleg köteles felszabadítani és a letéti szerződésben foglaltak szerint kiutalni.

A vételár teljes egészében visszafizetendő **EW Invest Beruházó és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** vevő részére, amennyiben az illetékes Budapest Főváros Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya a benyújtott iratok alapján a bejegyzés iránti kérelmet elutasítja.

A Közgyűlés az iratok előkészítéséhez szükséges pénzügyi fedezetet a meglévő pénzeszköz terhére biztosítja.

A Közgyűlés elfogadja a jelenleg érvényes Alapító Okirat minden olyan pontjának módosítását, amely az új albetét (ingatlan) kialakításához szükséges, valamint a működésre vonatkozó szabályok törléséhez, mivel azok a Szervezeti és Működési Szabályzatban kerültek rögzítésre.

A Közgyűlés meghatalmazza Dr. Bezsilla Katalin egyéni ügyvédet (székhely: 1121 Budapest, Árnyas út 38-40/J., telefon/fax:+36-1/275-36-60, mobil: +36-70/4545507, e-mail: bezsi@t-online.hu, kamarai azonosító szám (KASZ): 36057595, kamarai nyilvántartási szám: 13568, ügyvédi igazolvány szerinti nyilvántartási szám és kamara: Budapesti Ügyvédi Kamara, ügyvédi igazolvány száma: Ü-112572), hogy az írásbeli szavazás összesítő jegyzőkönyvét, valamint a társasház egységes szerkezetbe foglalt alapító okiratát, és az adásvételi szerződést ellenjegyezze.

A Közgyűlés úgy határoz, hogy a tulajdonosok (kivéve a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzatot) meghatalmazzák Korodi Enikő közös képviselőt, valamint Bujdosó Iván, Bujdosóné Kertész Judit és Dr Mezgár István tulajdonostársakat, hogy helyettük és nevükben a módosított Alapító Okiratot és az adásvételi szerződést aláírják.

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 szerződést és az alapító okirat módosítást.

A Közgyűlés felhatalmazza az okiratot szerkesztő ügyvédet, hogy azt ellenjegyezze és a Budapest Főváros Kormányhivatal Földhivatali Főosztályához benyújtsa.

A közgyűlés úgy határoz, hogy a vételár a tulajdonosok között tulajdoni hányad alapján oszlik meg. Az adó bevallása és annak megfizetése a tulajdonosokat terheli.

A Közgyűlés ezen határozatával elfogadja a módosított Alapító Okiratot"

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 Társasház az írásbeli szavazás összesítő jegyzőkönyvének, az adásvételi szerződés, valamint a Társasház egységes szerkezetbe foglalt Alapító Okirat módosításának szerkesztésére és ellenjegyzésére dr. Bezsilla Katalin egyéni ügyvédet kívánja meghatalmazni.

Az adásvételi szerződést és az Alapító okirat módosítást az Önkormányzatnak - tulajdoni hányada arányában - kell aláírásával ellátnia.

A tervezett értékesítés és Alapító Okirat módosítás következtében az Önkormányzat tulajdoni hányada 1.810/10.000-ről 1.215/10.000 tulajdoni hányadra változik.

Az Önkormányzatot a Társasházban fennálló 1.810/10.000 tulajdoni hányada alapján az ingatlan értékesítését követően 3.439.000.- Ft vételárrész illeti meg.

A Társasház az osztatlan közös tulajdonban álló házmesterlakás értékesítéséből befolyt vételárat a Társasházban található és hosszú ideje működésképtelen lift javítására, felújítására kívánja fordítani. Az Önkormányzatra eső vételár kifizetésre kerül, azonban a lift felújítása miatt az Önkormányzatnak befizetési kötelezettsége keletkezik majd.

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 16/1995. (XI. 30.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 20. § (1) bekezdés b) pontja alapján az önkormányzati üzleti vagyon elidegenítése, gazdasági társaságba apportként történő bevitele tekintetében a rendelet 1. számú mellékletében meghatározott tartósan önkormányzati tulajdonban lévő üzleti vagyon esetében a Képviselő-testület határoz. A rendelet 1. számú mellékletében meghatározott szabadon felhasználható üzleti vagyonnak minősülő, társasházi közös tulajdon esetében, amennyiben az Önkormányzat tulajdoni hányada a 10%-ot meghaladja, de az 50%-ot nem lépi túl, és a vagyontárgy értéke a 20 millió forintot nem haladja meg, továbbá amennyiben az önkormányzati tulajdoni hányad a 10%-ot ugyan nem éri el, de a vagyontárgy értéke az 5 millió forintot meghaladja a Tulajdonosi Bizottság jogosult dönteni.

A fentiek alapján kérem a T. Bizottságot az alábbi döntési javaslat elfogadására.

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

2. DÖNTÉSI JAVASLAT

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi Bizottságának

_____/2021. (_____) TB határozata

a 1011 Budapest, Fő utca 52. szám alatti Társasházban található osztatlan közös tulajdonban álló házmesteri lakás értékesítése kapcsán az Alapító Okirat módosítás és az adásvételi szerződés aláírása tárgyában kiírt írásbeli szavazásra

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi Bizottsága az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 16/1995. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 20. § (1) bekezdésének b) pontjában biztosított tulajdonosi jogkörében eljárva úgy határoz, hogy a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat 1.810/10.000 tulajdoni hányada arányában hozzájárul a 1011 Budapest, Fő utca 52. szám alatti Társasház osztatlan közös tulajdonát képező, a Társasház Alapító Okiratában IX. számmal jelölt 35,84 m² (kerekítve 36 m²) alapterületű (előszobából, szobából, konyhából, fürdőszobából álló) házmesterlakásnak az **EW Invest Beruházó és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhelye: 1095 Budapest, Bokréta utca 5. 1. em. 107., cégjegyzékszám: 01-09-973208, adószáma: 23597891-2-43, statisztikai számjele: 23597891-4511-113-01, a cég elektronikus elérhetősége: ewinvest@freemail.hu, a cég képviseletére önállóan jogosult Bende Zsolt ügyvezető) részére **19.000.000.- Ft**, azaz tizenkilencmillió forint összegű vételár mellett történő értékesítéséhez, az annak tárgyában kötendő adásvételi szerződéshez 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 Tulajdonosi Bizottság egyúttal felhatalmazza a Polgármestert arra, hogy az Önkormányzat képviselőjében az Önkormányzat 1.810/10.000 tulajdoni hányada arányában az 1./2021.12.31. írásbeli szavazás határozati javaslata szerinti tartalommal a szavazólapon „igen”-nel szavazzon, továbbá az adásvételi szerződést és az egységes szerkezetbe foglalt Alapító Okirat módosítást az Önkormányzat képviselőjében aláírja.

Határidő: 2021. december 31.

Felelős: polgármester

Végrehajtásért felelős: Vagyonhasznosítási Iroda

Budapest, 2021. december 3.