



BUDAPEST I. KERÜLET
BUDAVÁRI ÖNKORMÁNYZAT

Előterjesztés
Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének
2020. október 22-i ülésére
a Tárnok utca 22-24. Társasházban található önkormányzati tulajdon ingatlan-
nyilvántartási rendezéséről és az üzlethelyiség jogi helyzetének rendezéséről

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

Az előterjesztés
tárgyalásra alkalmas:

dr. Tarjányi Tamás
jegyző

Az előterjesztést a képviselő-
testület ülésére benyújtom:

Gelencsér Ferenc
alpolgármester

1. ELŐTERJESZTÉS

Tisztelt Képviselő-testület!

A kerületünkben működő legtöbb kereskedelmi ingatlan tulajdonjogi helyzete egyértelmű és azok fölött a tulajdonosi jogokat az Önkormányzat vagy annak szervei illetve az általuk meghatalmazott gazdasági társaságok gyakorolják.

A kis számú kivétel egyike a Budapest I. kerület 6496 törzsszámon fekvő, természetben a 1014 Budapest, Tárnok utca 22-24. Társasházban, a „Príma – Budavári Élelmiszer üzlet” kereskedelmi néven működő helyiségcsoport, amely ugyanezen Társasház lakóközösségének közös tulajdonában álló helyiségekből és a Budavári Önkormányzatnak a tulajdonában álló a Budapest I. kerület 6496/0/A/1, a Budapest I. kerület 6496/0/A/2, a Budapest I. kerület 6496/0/A/3, a Budapest I. kerület 6496/0/A/4, a Budapest I. kerület 6496/0/A/5, és a Budapest I. kerület 6496/0/A/6

helyrajzi számon nyilvántartott törzsbetétek összességéből kialakított, falbontással összenyitott üzlet.

A Társasház jogilag rendezetlen és átláthatatlan albetétjeinek okán 2008. évben a Társasház ügyészi óvásban részesült. Az Önkormányzat 6 darab albetéttel rendelkezik a Társasházban, az ingatlan-nyilvántartás alapján ez összesen 302 m², amelyből a fent említett kereskedelmi egység 278 m²-t bérel a hatályos bérleti szerződés alapján, amelyet az Önkormányzattal kötött. Ténylegesen, egy 2008. évben készített igazságügyi szakértői vélemény szerint 264 m² –t bérel Tárnok utca 22-24. szám alatt és további 43 m²-t a Tárnok utca 26. szám alatt, amely jelenleg Dohánybolt, azonban a Tárnok utca 26. szám alatti üzlet a Tárnok utca 22-24. szám alatti üzlethez csatlakozik, területileg átfedés van a két helyiség között.

Ez a jogi helyzet megnehezíti azt, hogy az Önkormányzat egységes feltételrendszert alakíthasson ki a Budai Várban működő üzletek tekintetében, hiszen a Társasház lakóközössége vétójoggal bír a bérleti szerződéssel kapcsolatos minden kérdésben. Ugyanakkor az Önkormányzat sokszor találja magát egyszerre ellenőrzési és tulajdonosi jogkörben úgy, hogy tulajdonosi minőségben elfogadni kényszerült feltételeket egy hatósági jogkörben eljárva nem tartja jogszabályszerűnek.

Javasolom, hogy az albetétek rendezését követően az Önkormányzat a közös tulajdonban lévő – jelenleg fizikailag meghatározhatatlan – üzlethelyiség megvásárlására vonatkozó vételi ajánlatot tegyen és rendezze a zavaros üzlethelyiség-csoport tulajdoni viszonyait. A Társasház albetétjeinek rendezését követően független szakértői értékbecslés alapján javaslom, hogy a Képviselő-testület a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 32. § (2) bekezdés e) pontja alapján bízta meg Gelencsér Ferenc alpolgármestert a Társasház és az Önkormányzat közötti tárgyalások lebonyolítására és az adásvételi szerződés előkészítésére, hogy a kérdéses üzlethelyiség az Önkormányzat 100%-os tulajdonába kerüljön.

A fentiek alapján az alábbi **határozati javaslatokat** terjesztem elő:

2. DÖNTÉSI JAVASLAT

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete

.../2020. (X. 22.) önkormányzati határozata

a Tárnok utca 22-24. Társasház alapító okiratának szükséges módosításáról

1. A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a Budapest I. kerület 6496 törzsszámon nyilvántartott, természetben a 1014 Budapest, Tárnok utca 22-24. Társasházban a Társasház alapító okiratának módosítását kezdeményezi a tényleges tulajdonviszonyok ingatlan-nyilvántartási átvezetése céljából.
2. Felkéri a polgármestert, hogy gondoskodjon a Társasház közgyűlésének összehívásáról a szükséges tulajdonosi döntés meghozatalára és intézkedjen az ingatlan-nyilvántartási eljárás lebonyolítása érdekében.

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete
.../2020. (X. 22.) önkormányzati határozata
a Tárnok utca 22-24. üzlethelyiség tulajdonviszonyának rendezéséről

1. A fenti felhatalmazás alapján megbízza Gelencsér Ferenc alpolgármestert, hogy tárgyalásokat kezdeményezzen és joghatályos vételi ajánlatot tegyen a Budapest I. kerület 6496 törzsszámon nyilvántartott, természetben a 1014 Budapest, Tárnok utca 22-24. Társasházban a Társasház tulajdonában álló, az önkormányzati tulajdonban lévő üzlethelyiséggel együtt bérbeadott tulajdonrészre. Ezen felhatalmazás magában foglalja minden olyan eljárásban és jogi aktusban való részvételt is, amely vételi ajánlat hatályosulásához szükséges.
2. A Képviselő-testület felhatalmazza Gelencsér Ferenc alpolgármestert, hogy a fentiek alapján a Társasház eladási szándéka esetén adásvételi szerződés megkötésére vonatkozó előterjesztést nyújtson be a Képviselő-testület számára.

határidők: 2021. március 31.

felelős: polgármester, alpolgármester