



# BUDAVÁRI ÖNKORMÁNYZAT

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat

## Előterjesztés

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete

2024. április 11-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 padlásterében található 112 m<sup>2</sup> 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 kivonat 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 m<sup>2</sup> alapterületű lakásból és 112 m<sup>2</sup> 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 teszi most 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 albetétéhez tartozó közös tulajdoni hányad kiszámítása.

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

A meghozandó közgyűlési határozat elfogadására és a Társasház alapító okirat módosítás aláírására a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban Tht.) 10. § (3)-(5) bekezdésének alkalmazásával kerül 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 jogukkal.

(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 kívánják 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 képviselőjében 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 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 tartalmazza, a 2023. december 18. napján megtartott közgyűlésen a jelenlévő (és az Önkormányzat kivételével szavazatot leadó) tulajdonostársak egyhangúan elfogadták azt.

A módosítás értelmében a Társasház alapító okirat Külön tulajdonra vonatkozó III.14. pontja az alábbiak szerint módosul:

„Hanák Gábort illeti 1/1 arányban a tervrajzon 14. sorszámmal jelölt, III. emelet 10. szám alatti kilenc szoba, előtér, közlekedő, kettő konyha, egy konyha-étkező, három fürdőszoba, WC helyiségekből álló lakás 208,41 m<sup>2</sup>, kerekítve 208 m<sup>2</sup> alapterülettel, melyhez tartozik 9,87 m<sup>2</sup>, kerekítve 10 m<sup>2</sup> 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 tartalmazza.

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

A jogi képviselő a fentiek alapján kérte a Társasház alapító okirat módosításának aláírását és azt követően a rendelkezésre álló kilenc eredeti példány okiratból 8 eredeti példány részére történő visszajuttatását az ingatlan-nyilvántartási hatóságnál történő ügyintézés céljából. A benyújtott és aláírni kért Társasház alapító okirat a jelen előterjesztéshez mellékletként az abban szereplő személyes adatokra tekintettel nem kerül csatolásra, a dokumentum a döntéshozatal során az ülésen megtekinthető.

A Budapesten, 2023. december 18. napján kelt és a benyújtott kérelemhez csatolt közgyűlési jegyzőkönyv mellékletét képezte az egyes, társasházi külön tulajdonú ingatlanok adatait, illetve azok tulajdonosainak nevét rögzítő Jelenléti ív.

A képviselő-testületi előterjesztés előkészítése során, a mellékelten továbbított dokumentáció értelmében megállapításra került, hogy a társasházi működés, a közgyűlési szavazás nem a valós tulajdoni arányok alapján történik. Az Önkormányzat Jelenléti ív szerinti társasházi tulajdoni hányada 6.444/10.000 arányú, míg az ingatlan-nyilvántartási adatok alapján a tulajdoni arány 5.744/10.000.

2005-ben módosultak a társasházi ingatlanokhoz tartozó eszmei hányadok, a társasházi közgyűlésen téves adatok kerültek rögzítésre és a jelenlévő tulajdonostársak nem a valós tulajdoni arányuk értelmében képviselték magukat, illetve adtak le szavazatot. A közgyűlésen nem a valós tulajdoni hányad szerinti szavazás nem tekinthető jogszerűnek. A társasház működése során erre figyelemmel szükséges lenni, melyről az eljáró jogi képviselő tájékoztatásra került.

2024. március 9-én a jogi képviselő kérelmet terjesztett elő, melynek értelmében nyilatkozott arról, hogy a 2023. december 18. napján megtartott közgyűlésen a tulajdonostársak megszavazták a társasház alapító okirat módosítását. Mivel a szavazás adminisztrációs problémák miatt nem az egyes albetétek tulajdoni lapjain található tulajdoni hányadok alapján történt, a tulajdonostársak 2024. március 4. napján ismét közgyűlést tartottak, ahol a tulajdoni hányadok alapján történt szavazással megerősítették a korábbi döntésüket. A jogi képviselő beadványához csatolta a 2024. március 4. napján megtartott közgyűlés jegyzőkönyvét és annak mellékleteit és kérte a T. Képviselő-testületet, hogy az Önkormányzat, mint tulajdonostárs képviselőjében a legközelebbi ülésén döntsön a Társasház alapító okirat módosításáról.

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.

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 módosítására

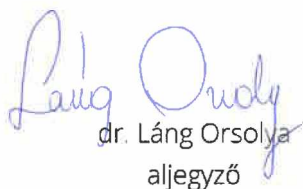
A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 16/1995. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 8. § (3) bekezdésében biztosított tulajdonosi jogkörében eljárva úgy határoz, hogy a Budapest I. Kerület 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 – képviselőként 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.

Határidő: 2024. május 31.

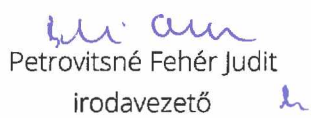
Végrehajtásért felelős: polgármester

## 3. AZ ELŐTERJESZTÉS MEGFELELŐSÉGÉRE VONATKOZÓ ALÁÍRÁSOK

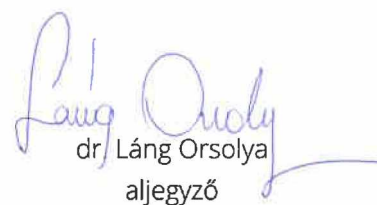
Az előterjesztés  
szakmailag  
megalapozott:

  
dr. Láng Orsolya  
aljegyző

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

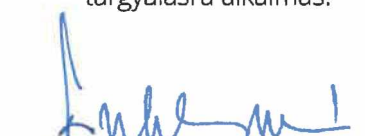
  
Petrovitsné Fehér Judit  
irodavezető  
Gazdasági Iroda

Az előterjesztés törvényességi  
vizsgálata megtörtént:

  
dr. Láng Orsolya  
aljegyző

Budapest, 2024. április <sup>02.</sup> „.....”

Az előterjesztés  
tárgyalásra alkalmas:

  
Czukkerné dr. Pintér Erzsébet  
jegyző

Az előterjesztést a Képviselő-  
testület ülésére benyújtom:

  
Váradiné Naszályi Márta  
polgármester

