

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat Képviselő-testületének
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága

Előterjesztő: Kisfalu Kft

38

.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2013. október 7-i ülésére

**Tárgy: Javaslát a Budapest VIII., Kisfaludy u. 28/a. szám alatti társasház felújításával
kapcsolatos társ tulajdonosi döntésre**

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Szerényi-Nánási Emőke

A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Előzmények

A Budapest VIII. kerület, Kisfaludy u. 28/a. szám alatti ingatlan tulajdonközössége már a 2012. évben tartott közgyűlésein (2012.05.24., 2012.08.02., 2012.12.10.) tárgyalta és kifejezte eltökélt szándékát a társasházuk homlokzatának felújítása vonatkozásában. A javaslatok figyelembevételével a társasház közös képviselője, a számvizsgáló bizottság tagjaival közösen megkezdte annak előkészítését, így kivitelezői pályázat kiírása történt meg, tárgyalásokat folytattak le a megvalósítandó munkálatok szükségességének megismerése.

II. A beterjesztés indoka

Az épület külső-belső homlokzatának, erkélyeinek leromlott műszaki állapota (vakolatomlás és nagy mértékű vakolathiány, erkély korlátok korrodálódása, erkélylemezek részbeni hiánya stb.) indokolja a felújítási munkálatok elvégzését. A műszaki munkálatok nagymértékben növelik az épület állékonyságát. Az eltervezett beruházás esztétikai megújulást eredményez és nem utolsósorban, növeli az ott lakók komfortérzetét és az ingatlan értékét. A társasház felújításával kapcsolatos döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. Tényállási adatok

A társasház tulajdonosai a 2013. április 17-i közgyűlésen egyhangú szavazattal (58,03 %-os jelenléttel) a Hercsel Építőipari Kft. bruttó 26.823.831,- Ft-os külső homlokzat felújítására vonatkozó árajánlatát fogadták el, felhatalmazva a közös képviselőt a vállalkozási szerződés megkötésére. A vállalkozási szerződés az alábbi munkákra került megkötésre, amely munkálatok jelenleg folyamatban vannak:

- külső homlokzat utólagos hőszigetelése,
- erkélylemezek javítása, erkélykorlátok festése, illetve kettő erkély burkolatának cseréje.

A 2013. augusztus 13-i közgyűlésen jelen lévő tulajdonosok döntöttek a felújítási munkák folytatásáról, újabb munkák megrendeléséről, elvégzéséről. A Hercsel Kft. (1186 Budapest, Közdülő u. 24.) által leadott bruttó 19.711.752,- Ft összegű árajánlat a belső

homlokzati hőszigetelési-, tűzfal vakolási, illetve szigetelési, az udvari lakások (lépcsőház és az átjáró) falainak homlokzati hőszigetelési munkák költségeit tartalmazza. A tulajdonosok egyetértenek abban is, hogy a festési munkálatok előtt, műszakilag indokolt az elektromos hálózat szükség szerinti javítása is.

A társasház a betervezett összbérlés bruttó költségeinek 57,28 %-át, önerőből, míg a 42,72 %-át az UniCredit Bank Zrt. és Fundamenta Lakáskassza Zrt. által ajánlott kombinált hitelfelvétel konstrukció alapján, hitelből kívánja finanszírozni.

A hitelfelvétel konstrukció által biztosított lehetőségek:

A magántulajdonosok, mint természetes személyek az általuk kötött egyéni Lakástakarékpénztári szerződésükre járó megtakarítást a társasházra engedményezik, a betét futamideje alatt befizetett összeget pedig a bank megelőlegezi a társasháznak előhitel formájában. A Lakástakarékbetét kizárólag a lakásokra köthető meg, de a költség minden albetétre felosztásra került, a lakásokra és a nem lakás célú helyiségekre egyaránt.

Azok a magántulajdonosok, akik saját nevükön nem köthetnek lakástakarék szerződést (már van a nevükön állami támogatással járó megtakarítási szerződés, több lakástulajdonnal rendelkeznek és csak egy után vehetnek igénybe támogatást; nem lakás célú helyiségek tulajdonosai; Önkormányzat) egyetlen közös társasházi szerződést kötnek.

A társasház 50 darab albetétjéből 14 nagykorú és cselekvőképes tulajdonos (havi 254.100,- Ft megtakarítási összeggel) 60 hónapra kötötte meg a lakására vonatkozó „602 módosítást”, 2.720.000,- Ft szerződéses összegű előtakarékosági szerződést, amelynek megtakarítási összegét a társasházra engedményezték. A fennmaradó 36 albetét tulajdonosa pedig a társasházi közös betétszerződést veszi igénybe. Ezek között van az Önkormányzat is, 3 albetéttel, 3.047/10.000-ed tulajdoni hányad arányában.

A betervezett bruttó 46.535.852,- Ft-os bekerülési költségből a társasház bruttó 26.655.736,- Ft összeget, valamint a hitellel és az LTP-vel kapcsolatos egyszeri díjat, óvadék összegét az üzemeltetési megtakarításból fedezi. A fennmaradó betervezett bruttó 19.810.116,- Ft összeget kívánja a Lakástakarékbetét megkötésének fedezetével felvett hitelből megoldani.

A társasházban az Önkormányzat aktuális tulajdoni hányada 3.047/10.000-ed, így az Önkormányzatra eső felújítási hitelköltség összesen 6.114.719,- Ft.

A közgyűlés a 2.1a. szám alatt az alábbi határozatot hozta:

„A jelenlegi 5819/10000 th. igen szavazattal, 0/10000 th. nem, illetve 0/10000 th. tartózkodás mellett egyhangzóan elfogadták és megszavazták azt, hogy a lakóközösség megbízza a közös képviselőt Gerenday Tímeát, és a Számvizsgáló Bizottság elnökét, Komássy Ákost együttesen a pályázati ügyek intézésével, és a szerződések együttes aláírásával, valamint felhatalmazza a banki hitel felvételére, a hitellel kapcsolatos ügyintézésekre, hitelszerződés és a hitelszerződés alapján közjegyző előtt tett egyoldalú kötelezettségvállaló (tartozás elismerő) nyilatkozat, az esetleges fedezetekre vonatkozó szerződések aláírására.”

A 2.1b. határozatában a társasház a következő döntést hozta:

„A jelenlevők 2772/10000 th. igen szavazattal, 0/10000 th. nem, illetve a (Kisfalusi Kft képviselőjének elvi hozzájárulásával) 3047/10000 th. tartózkodás mellett határozat született. A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságának kiegészített döntésével a Fundamenta-UniCredit hitelkonstrukciót a Társasház igénybeveszi az alábbiak szerint:

A lakóközösség a következő felújítási munkálat az előzetesen a Hercsel Kft. által benyújtott árajánlatok alapján kívánja végrehajtani:

1. ütem	külső homlokzat felújítási munkák	26.823.830,- Ft Vállalkozó szerződés szerinti összeg
2. ütem	tűzfal szigetelése és vakolása, a nagy belső udvar 5. emelet függőfolyosó nélküli lakás homlokzati hőszigetelése	10.239.600,- Ft tervezett összeg
3. ütem	belső udvarok, függőfolyosó nélküli homlokzatok hőszigetelése, a lépcsőház lakások határoló falainak hőszigetelése	9.472.152,- Ft tervezett összeg
Összesen		46.535.582,- Ft

A beruházás bruttó költségeinek 42,72 %-át hitelből finanszírozza a társasház, melyet az UniCredi Banktól kíván a lakóközösség felvenni.

Az UniCredit Banktól felvenni kívánt hitel összege 20.000.000,- Ft állami kamattámogatásos hitel. A futamideje 66 hónap.

A banki hitel fedezetéül 14 db lakás tulajdonosa lakás-előtakarékossági szerződést (továbbiakban: LTP. szerződés) köt a Fundamenta-Lakáskassza Zrt-vel 57 hónap futamidőre és összesen 38.080.000,- Ft összegben melynek megtakarítási összegét a társasházra engedményezik, és felhatalmazzák a közös képviselőt Gerenday Tímeát arra, hogy a társasház nevében a rá engedményezett megtakarítási összegeket a Bankra tovább engedményezze.

A közgyűlés döntése alapján a közös képviselő jogosult és köteles a társasház nevében a tulajdonosok által megkötött Fundamenta szerződések engedményezését elfogadni.

A várható összes megtakarítás a hitel futamidő végére 20.068.160,- Ft lesz, ebből fog megtörténni a hitel tőkerészletének visszafizetése.

A szerződésekre havonta befizetendő megtakarítási összeget a tulajdonostársak a közös költség összege formájában fizetik, és megbízzák a társasházat, hogy a megtakarítások összegét egy összegben havonta utalja a Fundamenta-Lakáskassza Zrt. által megadott lakás-előtakarékossági számlá(k)ra. Ennek lebonyolítására, technikai szabályai megállapítására érdekében jogosult a közös képviselő a Fundamenta-Lakáskassza Zrt-vel megállapodást kötni.

A közös költségemelésre a hitelfelvétel miatt nincs szükség.

Havi kifizetés:

Az UniCredit Bank felé 58.000,- Ft

A Fundamentának 253.428,- Ft

Összesen: 311.428,- Ft

A lakástulajdonosok felhatalmazzák a Társasház közös képviselőjét, hogy a hitelhez szükséges okmányokat és igazolásokat a nevükben is beszerezze.

A hitel további fedezeteként a Társasház a hitelhez kapcsolódó kötelezettségek 3 havi összegével megegyező mértékű, azaz 943.050,- Ft óvadéki betétet helyet el a hitel futamideje alatt óvadéki bankszámlán az UniCredit Banknál. Az óvadékot a társasház a megtakarításai terhére tudja biztosítani.

A fentiekben részletezett, a Társasház további felújításának finanszírozását kezdeményezett Fundamenta-UniCredit finanszírozási konstrukció igénybevételét (a megítélt hitelkérelem igénybevételét) a Társasház elfogadja.”

Az Önkormányzat képviselője a szavazásban nem vett részt, tájékoztatta a jelenlévőket, hogy az Önkormányzat döntését a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság hozza meg, mivel a döntés meghozatalával kapcsolatos felhatalmazással nem rendelkezik. A tájékoztatót a Lakástakarékpénztár jelenlévő képviselője is elfogadta.

A társasház havi törlesztő részlete 66 hónapon keresztül 317.580,- Ft. Tehát a felvett hitelre az állami támogatás igénybevétele miatt, összesen 19.054.800,- Ft összegű visszafizetési kötelezettsége van a társasháznak.

Az Önkormányzatra jutó kötelezettség többletfizetést nem jelent, a jelen tulajdonviszonyok alapján, a havi közös költség fizetési kötelezettségen felül, célbefizetést nem kell teljesíteni a társasház felé. A havi törlesztő részletek összege 317.580,- Ft.

További értékesítés esetén a társasházat terhelő fizetési kötelezettség tényét az adásvételi szerződésekben rögzíteni szükséges.

IV. Döntés tartalmának részletes ismertetése

Javasoljuk, hogy az Önkormányzat a társasház tulajdonostársaként igen szavazatával támogassa a hitel felvételét, mivel az épület felújítása jelenleg már folyamatban van, a további munkálatok kivitelezésével a társasház majdnem teljeskörű felújítása megtörténik. Amennyiben az Önkormányzat a közgyűlés határozatát nem támogatja, úgy a felújítási munkálatok leállnak, a tulajdonosok, így az Önkormányzat is célbefizetéssel kényszerül megfizetni a felmerülő munkálatok költségét, ami az Önkormányzat részéről plusz költségvetési fedezetet igényelhet. A szerződésekre havonta befizetendő megtakarítási összeget a tulajdonostársak a közös költség részeként fizetik meg a társasház közös számlájára, és a hiteltörlesztést a társasház 66 hónapon keresztül, 317.580,- Ft-os részletekben havonta utalja a Fundamenta-Lakáskassza Zrt. számlájára.

V. A döntés célja, pénzügyi hatása

A felújítással, illetve annak pénzügyi fedezetének biztosításával kapcsolatos döntés meghozatala plusz fedezetet nem igényel, az Önkormányzat számára pénzügyi hatással nincs.

Amennyiben az Önkormányzat nem támogatja igen szavazatával a közgyűlés 2013. szeptember 11-én megtartott közgyűlésén hozott 2.1b. számú határozatát, úgy az Önkormányzatot terhelő célbefizetés 6.114.719,- Ft, annak függvényében, hogy a társasház a célbefizetés megfizetéséről milyen ütemezésben dönt.

VI. Jogszabályi környezet ismertetése

A Budapest VIII. Kerület Józsefvárosi Önkormányzat és a Kisfalu Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft. között létrejött, és 2012. szeptember 1-től hatályos, egységes szerkezetű, 2013. augusztus 1. napján módosított Megbízási szerződés 2.7. pontja alapján az előterjesztés tárgyában a Bizottság jogosult dönteni.

A megbízási szerződés 2.7. pontja „... Megbízott minden egyéb hitelfelvételhez önállóan csak akkor járul hozzá, ha az összes törlesztő részlet a havi 300.000,- Ft-ot nem haladja meg és a hitelező a közgyűlési határozatot kötelezettségvállalásnak – külön tulajdonosként kezességvállalási szerződés aláírása nélkül – elfogadja.”

Az Önkormányzat vagyonáról, a vagyon feletti rendelkezési tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2013. (XII. 13.) számú önkormányzati rendelet 50. § d pontja alapján A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a tulajdonosi joggyakorló, a társasházi közös

tulajdonban lévő épületrészek felújításával kapcsolatban az Önkormányzatra, annak költségvetésében nem szereplő pénzügyi kihatással járó határozat elfogadása esetén.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a döntését meghozni szíveskedjen.

HATÁROZATI JAVASLAT

...../2013. (.....) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy 3047/10000 tulajdoni hányadú igen szavazatával támogatja a Budapest VIII., Kisfaludy u. 28/a. szám alatti társasház 2013. szeptember 11-én megtartott közgyűlésén hozott 2.1b. számú határozatát.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

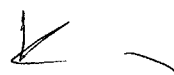
Határidő: 2013. október 14.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft.

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2013. október 1.

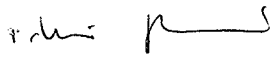
Tisztelettel:



Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: SZERÉNYI-NÁNÁSI EMŐKE REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

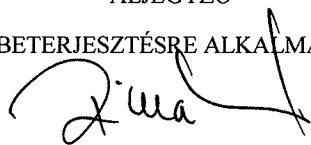
ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA

2013 OKT 01

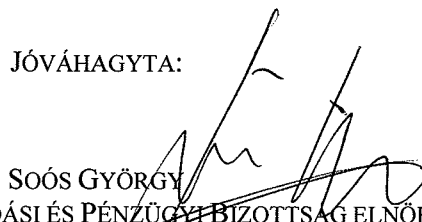
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:



RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:



SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE