

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

Vagyongazdálkodási és Üzemeltetési Ügyosztály

3.2.  
.....sz. napirend  
POT

**ELŐTERJESZTÉS**

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. február 16-i ülésére

**Tárgy:** Budapest, VIII. kerület Kálvária tér 4 sz. alatti Társasház kérelme hatósági úton elvégeztetett felújítási munka ellenértékének részbeni elengedésére, valamint a fennmaradó rész részletekben történő megfizetésére.

Előterjesztő: Pénzes Attila Vagyongazdálkodási és Üzemeltetési ügyosztályvezető

Készítette: Károly Veronika

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Melléklet: 2 db

**Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!**

**I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése**

A Hatósági Ügyosztály Építésügyi Irodája 1997. május 27-én kelt VIII-867/14/1997 számú határozatában egyetemlegesen kötelezte a Kálvária tér 4. számú Társasház tulajdonosait a Kálvária tér 5. felőli tűzfal veszélytelenítésére és az életveszély elhárítására.

A Társasház a veszélytelenítést és életveszély elhárítást nem végezte el, ezért hatósági végrehajtást kellett elrendelni. A szükséges munkálatokat az Építésügyi Iroda végeztette el.

Az Építésügyi Iroda nyilvántartása szerint a hatóságilag végrehajtott munkák megelőlegezett költsége összesen 3.262.993,- Ft, melyet a határozat jogerőre emelkedését követően a tulajdonosoknak tulajdoni hányaduk szerint egy összegben kellett volna visszafizetniük az Önkormányzat részére.

Az Építésügyi Iroda VIII-578/10/2000 számú határozatában kötelezte a Tulajdonosokat a hatósági úton elvégeztetett munka ellenértékének megfizetésére.

Az Építésügyi Iroda intézkedett arról, hogy az épület tulajdoni lapjára a visszafizetésig a tényleges költség erejéig jelzalog kerüljön bejegyzésre, erről tanúskodik a tulajdoni lap III. részének 1. pontja.

A Társasház közös képviselője 2011. augusztus 31-én méltányossági kérelmet nyújtott be, melyben a költségek megfizetésének teljes elengedését kérte. A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság (a továbbiakban Bizottság) a 1548/2011. (X.19.) számú határozatában úgy döntött, hogy nem engedélyezi, a Budapest, VIII. kerület Kálvária tér 4. szám alatti Társasház helyett elvégeztetett, a Hatósági Ügyosztály Építésügyi Iroda VIII-578/10/2000 sz. határoza-

tában előírt hatósági munka ellenértékének az elengedését. Továbbá a Bizottság határozatában javasolta a Társasház tulajdonosainak, hogy nyújtsanak be részletfizetési kérelmet.

A Társasház közös képviselője kérelmét 2013. május 31-én kelt közgyűlési jegyzőkönyv 5. napirendi pontjába foglalta, ahol a magántulajdonosok a 3.262.993.- Ft hatósági úton elvégzett munka ellenértékének 60 %-át kéri elengedni az Önkormányzattól, továbbá a fennmaradó összeg 40 %-ának 48 havi részletekben történő megfizetését 2014. január 1. napjától.

## **II. A betérjesztés indoka**

Az előterjesztés tárgyában a döntés meghozatala a Tisztelt Bizottság hatásköre.

## **III. A döntés célja, pénzügyi hatása**

A döntés eredményeképpen, az Önkormányzat költségvetésében 4 éven át - a következő megoszlással - 2015-ben 271.916 Ft, 2016-2018-ig évi 326.299 Ft, míg 2019-ben 54.374 Ft bevétel növekedést fog eredményezni a döntés jóváhagyása.

Tekintettel arra, hogy az Önkormányzat az elmúlt években is komoly anyagi erőforrást biztosított a társasházak felújítására, ezért a 66/2012. (XII.13.) önkormányzati rendelet 22. § (2) bekezdés b) pontja alapján javasoljuk a követelés részbeni elengedését, azzal, hogy az Önkormányzattól a törlesztőrészletek finanszírozására célbefizetést ezen a jogcímen nem kérhet.

## **IV. Jogszabályi környezet**

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII.13.) önkormányzati rendelet 22. § (1) bekezdésének b.) pontja alapján „Az Önkormányzat behajthatatlannak nem minősülő követelésekről való részben vagy egészben történő – lemondásra és a költségvetési szervet megillető követelésről való lemondáshoz való előzetes hozzájárulásra b.) 20 millió Ft egyedi értékhatárig a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság jogosult.”

A rendelet 22. § (2) bekezdése alapján „Az (1) bekezdésben meghatározott módon történő követelésről való lemondás akkor lehetséges, ha

- a) a vagyonügylet városgazdálkodási, intézménygazdálkodási vagy a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvényben meghatározott közfeladatokat szolgál, vagy
- b) önkormányzati támogatási feladatokat szolgál (ideértve a szociális, gyermekvédelmi okokból történő követelés elengedést is) vagy
- c) az önkormányzati célok és feladatok ellátását szolgálja.”

Kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

## **Határozati javaslat**

...../2015. (II.16.) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

1. engedélyezi a Budapest, Főváros VIII. kerület Kálvária tér 4. szám alatti Társasház helyett 3.262.993.- Ft összegben elvégeztetett, a Hatósági Ügyosztály Építésügyi Iroda VIII-578/10/2000 sz. határozatában előírt hatósági munka ellenértékének 60%-át képező összeg – 1.957.796,- Ft összegű – elengedését.

Felelős: polgármester

Határidő: 2015. február 16.

2. jóváhagyja a Társasház által 3.262.993.- Ft összegben elvégzett hatósági munka ellenértékének 40%-ára vonatkozó részletfizetési kérelmét, azzal, hogy az így fennmaradó 1.305.197,- Ft összeg 48 hónapon keresztül, havi egyenlő részletekben kell megfizetnie, 2015. március 2. napjától, és az Önkormányzattól a tulajdoni hányadára eső részre célbefizetést a törlesztés teljesítéséhez nem kérhet.

Felelős: polgármester

Határidő: 2015. március 2-től – 2019. február 28-ig

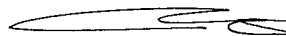
3. felkéri a polgármestert a részletfizetési megállapodás aláírására.

Felelős: polgármester

Határidő: 2015. február 28.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Vagyongazdálkodási és Üzemeltetési Ügyosztály

Budapest, 2015. február 11.

  
Pénzes Attila  
ügyosztályvezető

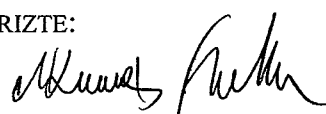
KÉSZÍTETTE: VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS ÜZEMELTETÉSI ÜGYOSZTÁLY GAZDÁLKODÁSI IRODA

LEÍRTA: KÁROLY VERONIKA

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

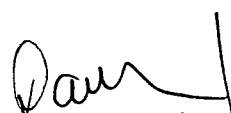
JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

  
DR. KOVÁCS GABRIELLA  
ALJEGYZŐ

2015 FEBR 12

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
DÁNADA-RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

  
SOÓS GYÖRGY  
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

2013. május 31.

## Jegyzőkönyv

Készült: 2013. május 31-én 18.00 órakor a Budapest VIII. ker. Kálvária tér 4. sz. Társasház beszámoló közgyűlésén, a társasház udvarán.  
A közgyűlés megnyitásakor a tulajdonosok 6305/10.000 tulajdoni hányadban voltak jelen (jelenléti ív és meghatalmazások mellékelve). Az 2003. évi CXXXIII. 36. § /1/ bek. szerint a közgyűlés határozatképes (a jelenléti ív mellékleve).

**1. napirendi pont: Tisztségviselők megválasztása (levezető elnök, jegyzőkönyv vezető, két hitelesítő)**

Határozat: A közgyűlés egyhangúan:

- levezető elnöknek: [REDACTED]
- jegyzőkönyv vezetőnek [REDACTED]
- jegyzőkönyv hitelesítőknél [REDACTED] és

Szerényi-Nánási Emőke -t választotta meg.

A levezető elnök ismerteti a meghívó szerinti napirendi pontokat.

1. Tisztségviselők megválasztása,
2. 2012. gazdálkodási év zárása - határozathozatal,
3. 2013. év költségvetési tervének ismertetése - határozathozatal,
4. Házirend:
  - udvarra ill. hátsó lépcsőházba való kipakolás tilos
  - folyosók takarítása, kinti dohányzás;
  - a korlátra vizes ruhák kipakolása tilos
5. Tűzfal problémája (többszöri felszólítás)
6. Tartozások kezelése, felszólítás, behajtás.
7. Egyéb közérdekű témák, hozzászólások, javaslatok.

Továbbá tájékoztatta a megjelent tulajdonosokat arról, hogy:

- a közgyűlés a 2003. évi CXXXIII.34 § (2) bekezdés értelmében csak a meghívóban meghirdetett napirendekben hozhat határozatokat.
- ha a közgyűlés határozata jogszabály, alapító okirat rendelkezését sérti vagy a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, bármelyik tulajdonostárs keresettel kérheti a bíróságot a határozat érvénytelenségének megállapítását a határozat meghozatalától számított 60 napon belül.

**2. napirendi pont: 2012. gazdálkodási év zárása - határozathozatal,**

A meghívó mellékleteként minden tulajdonos megkapta a 2012. év pénzügyi elszámolását és a 2012. év költségvetés tervezetét,

A közös képviselő ismerteti 2012.01.01 (üzemeltetési számlán 481.757,- Ft, pénztárban 42.487,- Ft) és 2012.12.31. (üzemeltetési számlán 311.357,- Ft, pénztár 86.355,- Ft) közötti időszak pénzügyi adatait, majd a 2012. évi tény számokat:

Éves bevétel 6.194.085,- Ft  
Éves kiadás: 6.320.617,- Ft

2012. december 31-i záró egyenleg 397.712,- Ft  
2012.12.31-i állapot szerinti kintlévőség: közös költség tartozás 1.076.270,- Ft

Szavazáskor figyelembe vett tulajdoni hányad: 6305/10.000  
A tulajdonosok 6305/10.000 igen, 0/10.000 nem, 0/10.000 tartózkodás szavazattal az alábbi határozat hozták:

**2.1. Határozat:** A közös képviselő beszámolóját, illetve elszámolását elfogadja, a 2012. év ügykezelői tevékenységére vonatkozóan a felmentvényt megadja.

**3. napirendi pont: 2013. év költségvetési tervének ismertetése - határozathozatal,**

A közös képviselő részletesen ismerteti a 2013. évre tervezett költségvetést. A kiadási tételeket 12 hónapra számolta, az előző évben kifizetésre került tényadatokból kiindulva az aktuális év áraival kalkulálva, illetve becsült értékek. Nem javasol közös költség emelést.

A hosszú távú munkák, közé tartozik az épület elektromos hálózatának felújítása, mert a fővezeték egyre több helyen rövidzárlat következtében leég. Ezért felkérés minden tulajdonoshoz, albérlőhöz: a lakásokban fokozottan vigyázzanak, hogy egyszerre több elektromos készüléket ne üzemeltessen a vezeték leégésének elkerülése végett).

A napirendi pont megtárgyalása után a közgyűlés az alábbi határozatot hozza:

Szavazáskor figyelembe vett tulajdoni hányad: 5783/10.000

A tulajdonosok 5783/10.000 igen, 0/10.000 nem, 0/10.000 tartózkodás szavazattal az alábbi határozatokat hozták:

**3.1. Határozat:** A közgyűlésen jelen lévő tulajdonosok a 2013. év költségvetését elfogadják, 2013. június 01-től a közös költség mértéke marad a 2012. évi:

vízórás albetétek esetében: 210,- Ft/m<sup>2</sup>/hó

vízóra nélküli albetétek esetében: 300,- Ft/m<sup>2</sup>/hó

**4. napirendi pont: Házirend:**

- udvarra ill. hátsó lépcsőházba való kipakolás tilos
- folyosók takarítása, kinti dohányzás;
- a korlátra vizes ruhák kipakolása tilos
- értesítési címük és telefonszám leadása

A közös képviselő elmondja, hogy nagy gondot okoz a hátsó lépcsőházba, udvarra (közös tulajdonba) tárolt holmik. Felkér minden tulajdonost, albérlőt a közös tulajdonba kipakolt/tárolt holmik elszállítására. Amennyiben ez nem történik meg, a társasház az érintett költségére elszállíttatja. A tűzoltóság munkatársai ellenőrzést tartanak és rendellenesség tapasztalása esetén komoly büntetést, szabnak ki.

A folyosók takarítása (seprése, felmosása) : minden lakás tulajdonosa, albérlője köteles a bejárati ajtója előtti területet takarítani, hetente egyszer felmosni. A dohányzó személyek ürítsék ki maguk után a dohányzó edényeket, figyeljenek és tartsák tiszteltetbe a nemdohányzók szféráját.

A korlátra vizes ruhát kiakasztani tilos!

A ruhák szellőztetése csak hétköznap lehet, hétfőig (szombat, vasárnap) és ünnepnap tilos!

Az albérlőbe kiadott lakások tulajdonosai saját érdekükben (probléma, baj esetére) az értesítési címüket és telefonszámukat adják le a közös képviselőnek, nem utolsósorban a lakásban lakó személyek számát és azok nevét.

Panasz hangzik el a IV. emelet 5. sz. lakás bérlőiről: több esetben is rendőrség került kihívásra az éjjeli verekedések, hangoskodások, alkohol hatása alatti dorbézolások miatt.

A jelenlévők a társasházi béke és nyugalom elérése végett akár hatósági eljárás kezdeményezésére is hajlandók felhatalmazni a közös képviselőt.

**5. napirendi pont: Tűzfal problémája (többszöri felszólítás)**

A közös képviselő elmondja, hogy már a társasház megalakulása előtt az Önkormányzat a tűzfalakat és a kéményeket „életveszélyesé” nyilvánította (levelezések történtek ez ügyben). A társasházi alapítás következményeként a lakások megvásárlásra kerültek. Az

Önkormányzat a kémények és tűzfalak felújítását nem végeztette el - holott a társasház akkor még az 50%-os magántulajdonosi részt nem érte el - hivatkozva a társasházi megalakulásra, és az önkormányzat pénzügyi helyzetére. A Kálvária tér 3. és 4. közötti tűzfal felújítását bírósági peres eljárási döntés alapján az Önkormányzat saját költségén elvégeztette. Maradt a Kálvária tér 4. és 5. közötti tűzfal és kémények rendbetétele. Építésigazgatási határozat (kötelező határozat) alapján az Önkormányzat a tűzfal és kémények felújítását hatósági úton elvégeztette és későbbiek folyamán a 3.262.993,- Ft költségeket a társasháztól követelte.

A közös képviselőt, e tárgyban több esetben megjelent dr. Kocsi Máté polgármester úr és Soós György Gazdasági és Pénzügyi Bizottság elnök fogadóóráján, ahol tolmácsolta a magántulajdonosok kompromisszum megoldási javaslatát, hogy a költségek 60%-át az önkormányzat állja, míg a 40%-ot a társasház kifizet (a tűzfal kidőlésének időpontjában a társasházban az önkormányzati tulajdon meghaladta az 50%-ot).

A közös képviselő a Bizottsági ülésen kíván jelen lenni, hogy ott bővebb információval tudjon szolgálni.

A társasház kapott a Józsefvárosi Önkormányzattól 2012. évben 1.000.000,- Ft visszatérítendő kamatmentes támogatást, amelynek visszafizetése 2013. év végén lejár. A társasház 2014. évtől részletekben tudná a rá eső rész (40%) teljesíteni 48 hónap leforgása alatt.

A tulajdonosok 5.275/10.000 igen, 0/10.000 nem, 508/10.000 tartózkodás (önkormányzat) szavazattal az alábbi határozatokat hozták:

Határozat: A magántulajdonosok a 3.262.993,- Ft hatósági úton elvégzett munka ellenértékének viselési módját 60% önkormányzat és 40%-ban a magántulajdonosi részben tudja teljesíteni 48 havi részletben 2014. január 1-vel.

**6. napirendi pont: Tartozások kezelése, felszólítás, behajtás.**

2012.12.31-i állapot szerinti közös költség tartozás 1.076.270,- Ft

A hátralékosok a közös képviselő részéről felszólítást kaptak és a társasházi törvénynek megfelelően a tartozások behajtásra (jogi úton) kerülnek.

Egyéb kérdés nem lévén a levezető elnök a közgyűlést berekesztette.

kmf.

[Redacted signature]  
[Redacted signature]  
levezető elnök, jegyzőkönyv vezető

[Redacted signature]  
[Redacted signature]  
jegyzőkönyv hitelesítő

[Redacted signature]  
Szerényi-Nánási Emőke  
jegyzőkönyv hitelesítő

TAKARNET V3.2	Felhasználó	FCZ2851 (NDRP6)
---------------	-------------	-----------------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti I. Számi Földhivatal  
Budapest, XI. Budaörsi út 56. 1519 Pf. 413

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes művelat  
Mégrendelés száma: 000004/47860/2014  
2014.11.27

BUDAPEST VIII. KER.  
Belterület: 35869 helyrajzi szám

Szektor: 5

1089 BUDAPEST VIII. KER. Kálvária tér 4.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:  
alrcsatornák adatai

művelési ág/kivett megnevezés/

mín.o

terület

ha/m2

kat.t.jöv.

k.f.ell.

szennyvíz

adatok

kat.jöv.

ha/m2

k.f.ell.

Kivett lakóház, udvar

0

593

1000

törzs határozat:  
Társasház

3.

Társasház

A földterülethez tartoznak az alapító okirat szerint közös tulajdonban álló épületelemek, berendezések és helyiségek.

II. RÉSZ

4. hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 80080/1994.03.02.

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 246617/1993.12.06.

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: társasháztulajdon

név: TÁRSASHÁZ TULAJDON

cím: - - -

a tulajdonjogot a 35869/3/A/1-35869/0/A/1 sz. számú tulajdoni közlönylapok tartalmazzák.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 959173/2001/01.04.03

Jelzálogjog 1 262 993 Ft, azaz hárommillió-kétszázhatvanháromezer-kilencszázkilencvenhárom Ft

jogszólt:

név: KÖZSEPVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT FÖLDHASZNÁLATI HIVATALI VÁNYORRENDELŐKÖZÉSI IRODA

cím: 1092 BUDAPEST VIII. KER. Belső utca 63-67

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 57387/1/2013/12.10.05

törzs határozat: 85552/2/2013/13.04.25

Vezetéki jog

6 m2 nagyságú terület, földközvetlen, VMS-189/2012.

jogszólt:

név: ELMŰ HÁLTÁSI KFT.

cím: 1132 BUDAPEST VIII. KER. Váci út 72-74.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 78262/1/2013/13.04.10

törzs határozat: 85552/2/2013/13.04.25

Fellebbezés

Rz 57387/1/2013. számú I. Évek ingatlan-nyilvántartási határozat ellen.

jogszólt:

név: ERŐKORREKCIÓS INGATLANHASZNOSÍTÓ KFT.

cím: 1127 BUDAPEST III. KER. Ganz utca 16.

Folytatás következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap