

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

5.2
.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. március 16-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII., Baross u. [REDACTED] szám alatti, [REDACTED] helyrajzi számú társasház alapító okiratának módosítására

Előterjesztő: Kisfalu Kft, Kovács Ottó igazgató

Készítette: dr. Görcsös Mónika irodavezető

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése:

A Budapest VIII., Baross u. [REDACTED] szám alatti, [REDACTED] helyrajzi számú, 181 m² alapterületű, 4 szobás lakás ingatlan a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat 92/181 tulajdoni arányában és [REDACTED] 89/181 tulajdoni arányában van. A lakás bérlői [REDACTED] ([REDACTED], 2 szobás, 90 m²) és [REDACTED] ([REDACTED], 2 szobás, 91 m²) voltak, önálló bérleti szerződések alapján.

1989-ben mindkét bérlő kapott eladási ajánlatot az Önkormányzattól, amelyre mindketten jelezték vételi szándékukat. Az értékesítés során az Önkormányzat az egész ingatlant értékesítette [REDACTED] lánya, [REDACTED] részére ([REDACTED]). Ekkor derült ki, hogy [REDACTED] számú lakás az ingatlan-nyilvántartás szerint nem létezik. A nem létező [REDACTED] számú lakás jogi helyzetének rendezésére az Önkormányzat kísérletet tett, eredménytelenül. 1998-ban a Pesti Központi Kerületi Bíróság ítéletében kimondta a [REDACTED] számú lakás 1/1 tulajdoni illetőségére vonatkozó adásvételi szerződés részbeni érvénytelenségét. E szerint az adásvételi szerződés a [REDACTED] számú lakásra vonatkozóan csak 89/181 tulajdoni hányadra jött létre, míg a lakásból az Önkormányzatot illeti meg, a 92/181 tulajdoni hányad.

[REDACTED] az eladási ajánlat alapján nem tudott élni elővásárlási jogával, mivel az általa bérelt lakás az ingatlan-nyilvántartásban nem szerepelt, továbbá a bérleti szerződés szerint [REDACTED] számú lakás a bérlő részére elidegenítésre került, és a Földhivatal, a szerződésben foglalt lakás és alapterület adatok alapján a tulajdonjog bejegyzést nem utasította el, hanem bejegyezte a teljes 181 m² alapterületre [REDACTED] tulajdonjogát. [REDACTED] jelenleg is bérlő.

A társasház 1948-ban került az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre. A lakások műszaki leválasztása megtörtént, de a változások ingatlan-nyilvántartáson való átvezetésére nem került sor. A fellelhető iratokból megállapítható, hogy a bérbeadó a lakásokat önálló ingatlanokként adta bérbe, amely előtt az alapító okiratot a bérbeadónak módosítani kellett volna. A bérlemények 1993. évi elidegenítésének megkezdése előtt az Önkormányzat nem vizsgálta felül az ingatlan-nyilvántartás állapotát, ezért a lakások helyzetének rendezésére sem került sor.

A társasház alapító okiratának módosítása az ingatlan-nyilvántartás adatainak valóság szerinti megállapításához szükséges.

A változtatás közös költség fizetési kötelezettséget nem érinti, mivel az Önkormányzat a tulajdoni hányada arányában azt havonta teljesíti. A társasház 33 albetétes, amelyből 5 db önkormányzati tulajdonú, 16,81 % tulajdoni hányaddal.

Amennyiben a Tisztelt Bizottság jóváhagyja a módosításra vonatkozó előterjesztést, Társaságunk kezdeményezi a közgyűlés összehívását a Társasházi Törvényben foglaltak szerinti közgyűlési határozat meghozatala érdekében.

Az ingatlan-nyilvántartás adatainak módosításához nem szükséges az Önkormányzat költségére a teljes alapító okirat módosítása, mivel az a közös tulajdont nem érinti, így költségek a két albetétre vonatkozóan keletkeznek. Az alapító okirat módosításhoz szükséges hatósági bizonyítvány kiállítása arról, hogy a lakások önálló rendeltetési egységek.

II. A betérjesztés indoka:

Az előterjesztéssel kapcsolatos tulajdonosi döntés meghozatalára a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása:

Javasoljuk a Tisztelt Bizottságnak, hogy járuljon hozzá a társasház tulajdont alapító okirat módosításához, vállalja annak költségét, tekintettel arra, hogy az érintett bérlő és tulajdonostárs a kialakult helyzetért nem felelős.

Javasoljuk továbbá a Tisztelt Bizottságnak, hogy az alapító okirat módosításához szükséges eljárások Önkormányzat nevében történő lebonyolítására a Kisfalu Kft-t hatalmazza fel.

A két önkormányzati tulajdonú lakásingatlan külön albetétként történő bejegyeztetésével, az alapító okirat módosításának aláírásával, illetve annak földhivatali bejegyzésével a valóságnak megfelelő ingatlan adatok kerülnek rendezésre. Az alapító okirat módosításának költségeit a Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat viseli. A társasház tulajdont alapító okirat módosításának költsége az Önkormányzat és a Kisfalu Kft. között fennálló vagyongazdálkodási szerződés 85. pontja alapján 45.000,- Ft/albetét + Áfa, valamint a felmerülő költségek (pl.: záradékolás költsége). A 2014. évi jogszabály változás miatt a földhivatali ügyintézéshez hatósági bizonyítvány (az Önkormányzat számára illetékmentes) és földhivatali záradékolás (6.600,- Ft/albetét) szükséges.

Az alapító okirat módosítás fedezete a 2015. évi költségvetés 11602 cím kiadási előirányzaton rendelkezésre áll.

IV. Jogszabályi környezet:

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) számú rendelet 50. § (2) pontjának a.) alpontja alapján a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság hozzájárulásával lehet „...társasházi alapító okirat módosításához hozzájárulni.”

Fentiek alapján kérem a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot, hogy az alapító okirat módosításával kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjenek.

HATÁROZATI JAVASLAT

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

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy felkéri Kisfalu Kft-t a [REDACTED] helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a Budapest VIII., Baross u. [REDACTED] szám alatti lakással kapcsolatban, a Budapest VIII., Baross u. [REDACTED] szám alatti, [REDACTED] helyrajzi számú társasház alapító okirat módosításával kapcsolatos intézkedések megtételére.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója


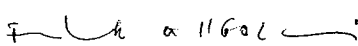

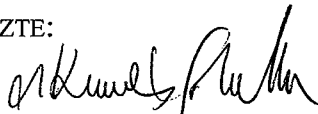

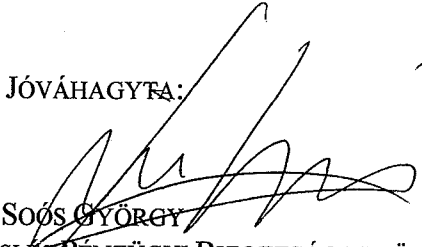
Határidő: 2015. március 23.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft.

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

Budapest, 2015. március 9.


Kovács Ottó
igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT	
LEÍRTA:	DR. GÖRCSES MÓNIKA IRODAVEZETŐ 
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:	
JOGI KONTROLL:	
ELLENŐRIZTE:	
 DR. KOVÁCS GABRIELLA ALJEGYZŐ	2015 MARE 10.
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:	JÓVÁHAGYTA:
 DANADA-RIMÁN EDINA JEGYZŐ	 SOÓS GYÖRGY A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE