



# Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat  
Képviselő-testülete számára

4/2

Előterjesztő: dr. Pesti Ivett igazgatóság elnöke

A képviselő-testületi ülés időpontja: 2016. április 7.

..... sz. napirend

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Baross utca 111./c szám alatti ingatlan társasházzá alapítására**

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni, a határozat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: CZUPPON ZSOLT MB. IRODAVEZETŐ

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL: *Valle*

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DANADA-RIMÁN EDINA

JEGYZŐ

TARTÓS TÁVOLLÉTÉBEN

DR. MÉSZÁR ERIKA

ALJEGYZŐ

Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság véleményezi

Emberi Erőforrás Bizottság véleményezi

Határozati javaslat a bizottság számára:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását.

Tisztelt Képviselő-testület!

## I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest VIII. kerület, Baross utca 111./c szám alatti, 35728/28 helyrajzi számon nyilvántartott, 1728 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan osztatlan közös tulajdonát képezi 2196/10000 arányban (1 db helyiség) a Fővárosi Közterület-fenntartó Nonprofit Zrt.-nek, 4384/10000 arányban (1 db helyiség) a Budapest Főváros Önkormányzatának és 3420/10000 arányban (2 db helyiség) Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzatának (a továbbiakban: Önkormányzat). Az épületben 4 db helyiség van.

Az ingatlanon belül a Önkormányzat tulajdonát képező 377 m<sup>2</sup>, valamint 91 m<sup>2</sup> (összesen 468 m<sup>2</sup>) alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérlője a Jégcsillag Kft., (cégjegyzékszám: 01 09 568138, székhely: 1038 Budapest, Tündérliget u. 2., adószám: 12242731-2-41, képviseli: Szecsei Krisztina ügyvezető). Az ingatlanok határozott idejű, 2019. december 31-ig szóló bérleti szerződéssel, élelmiszer- ital, vegyes kereskedelem céljára kerültek bérbeadásra.

A tulajdonosok részéről az ingatlanl kapcsolatosan felmerülő fenntartási és működési költségek megosztása, az egyéb felújítási, beruházási igények megvalósítása - az ingatlan osztatlan közös tulajdoni

ÉRKEZETT

2016 MÁRC 31. 18<sup>20</sup> Bg.

jellegére tekintettel - indokoltá tették, hogy a tulajdonosok képviselői felvegyék a kapcsolatot egymással és egyeztessenek az ingatlan további jogi sorsát illetően. Ezen egyeztetések során alakult ki a felek képviselői között az az egységes álláspont miszerint az ingatlant a tulajdonosok közösen társasházzá alapítják, annak arányos költségviselése mellett.

A Fővárosi Közterület-fenntartó Nonprofit Zrt. levélben erősítette meg, hogy az ingatlan társasházzá alapításához hozzájárul a rájuk eső költségek viselésével.

Budapest Főváros Önkormányzata Tulajdonosi, Gazdasági- és Közterület-hasznosítási Bizottsága már hozzájárult az ingatlan társasházzá alapításához az alábbiak szerint:

„támogatja a Budapest, VIII. kerület, 35728/28 helyrajzi számú, Baross u. 111./c szám alatti, 1728 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett áruházzal megnevezésű ingatlan társasházzá történő alapítását azzal, hogy a társasház műszaki felmérését, továbbá a társasházi okiratokat, így az alapító okiratot, valamint a szervezeti- és működési szabályzatot Budapest Józsefváros Önkormányzata tulajdonostárs végeztesse, illetve készíttesse el. Vállalja továbbá a társasházzá alapítás költségeinek Budapest Főváros Önkormányzata tulajdoni hányadára jutó költségeinek megfizetését a 887401 Vállalkozási és vagyonkezelési feladatok előirányzat terhére, maximum 100.000.-Ft összeg erejéig.”

Az Önkormányzat részéről a tulajdonosi döntés meghozatalára a Képviselő-testület jogosult.

A társasház tulajdont alapító okirata, illetve a műszaki dokumentáció elkészítésére a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. keretmegállapodással rendelkezik.

A társasházzá alapítás költségei az alábbiak szerint alakulnak:

- műszaki felmérés, alapító okirat szerkesztés: 4\*37.000,- Ft + ÁFA/albetét, azaz 148.000,- Ft + ÁFA
- földhivatali igazgatási szolgáltatási díj: 4\*6.600,- Ft/albetét, azaz 26.400,- Ft (ÁFA mentes).

A költségek tulajdoni hányad arányában történő megosztása alapján, az egyes tulajdonosokat az alábbi terhek érintik:

- Fővárosi Közterület-fenntartó Nonprofit Zrt.: bruttó 41.276,- Ft + 6.600,- Ft
- Budapest Főváros Önkormányzata: bruttó 82.402,- Ft + 6.600,- Ft
- Budapest Józsefvárosi Önkormányzat: bruttó 64.282,- Ft + 13.200,- Ft.

Fentiek alapján a társasház tulajdont alapító okirat elkészítéséhez és az alapító okirat földhivatali nyilvántartásba vételéhez a másik két tulajdonos képviselőre vonatkozó meghatalmazása is szükséges lesz, melynek beszerzése folyamatban van.

A fentebb leírtakra tekintettel javasoljuk a Tisztelt Képviselő-testületnek, hogy a Budapest VIII. kerület, Baross utca 111./c szám alatti ingatlan társasházzá alapításához járuljon hozzá, valamint ennek lebonyolításával, az alapító okirat elkészítésével bízza meg a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t. Az társasházzá alapítás költségeit Budapest Főváros Önkormányzata, a Fővárosi Közterület-fenntartó Nonprofit Zrt. és az Önkormányzat viseli a tulajdoni hányaduk arányában.

## **II. A betervezés indoka**

Az ingatlan társasházzá alapítása a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik A Fővárosi Közterület-fenntartó Nonprofit Zrt., valamint Budapest Főváros Önkormányzata írásban és határozatban is megerősítette az ingatlan társasházzá alapítás iránti kezdeményezést.

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

A döntés célja a Budapest VIII. kerület, Baross u. 111./c szám alatti ingatlan társasházzá alapítása, a fenntartási és működési költségek/feladatok jogszerű és a tulajdoni arányoknak megfelelő viselése.

A döntés előnyös az Önkormányzat számára, mivel az ingatlan társasházzá alapításával az üzemeltetési, fenntartási és felújítási költségek is a tulajdoni hányadok arányában oszlanak meg és az Önkormányzat a saját ingatlanát illetően szabadon hozhat tulajdonosi döntést, a többi tulajdonostárs hozzájárulásától függetlenül.

Az alapító okirat készítésének költsége albetétenként 37.000,- Ft + ÁFA, a földhivatali szolgáltatási díj 6.600,- Ft. A számla kifizetésére a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. által a közszolgáltatási díjból kerül sor. A másik két tulajdonostárs részére az alapító okirat módosításának költségeit a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. számlázza ki.

#### IV. Jogszabályi környezet

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdoni jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII.13.) önkormányzati rendelet 50.§ (1) bekezdés b) pontja alapján a Képviselő-testület határoz az Önkormányzat résztulajdonában lévő épület társasházzá alakításával és az ilyen társasház megszüntetésével kapcsolatos önkormányzati álláspontról.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az épület társasházzá alapításával kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

#### Határozati javaslat

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- 1) hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Baross utca 111./c szám alatti, 35728/28 hrsz.-ú épület társasházzá alapításához.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. április 7.

- 2) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a Budapest VIII. kerület, Baross utca 111./c szám alatti, 35728/28 hrsz.-ú épület társasház alapító okiratának elkészíttetésére és a Földhivatali eljárás bonyolítására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. április 7.

- 3) hozzájárul, hogy a társasházzá alapítás költségeinek finanszírozása az Önkormányzat és a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. között fennálló Közszolgáltatási Keretszerződés terhére történjen. Felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t, hogy az alapító okirat költségeit a tulajdoni hányadok arányában terhelje ki a tulajdonostársak részére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2016. április 7.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon

Budapest, 2016. március 29.



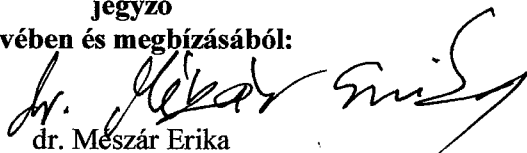
dr. Pesti Ivett  
igazgatóság elnöke

Törvényességi ellenőrzés:

**Danada-Rimán Edina**

jegyző

nevében és megbízásából:



dr. Mészár Erika

aljegyző

2016 MARE 30.

#### Melléklet:

- Fővárosi Közterület-fenntartó Nonprofit Zrt hozzájáruló levele
- Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Főosztály hozzájáruló levele

Iktató szám: 1009/2016

Érk.: 2016 FEBR 10.



**FKF** FŐVÁROS: KÖZTÉR-  
FENNTARTÓ NONPROFIT ZRT.

**BUDAPESTI FŐVÁROSIGAZGATÓSÁG ZRT.**

Cím: 1081 Budapest, Alföldi u. 7.  
PF.: 1439 Budapest, Pf. 637  
TEL.: +36 1 459 6700  
FAX: +36 1 459 6860  
WEB: www.fkf.hu  
E-MAIL: fkfzrt@fkf.hu

**INGATLANGAZDÁLKODÁSI OSZTÁLY**

CÍMZETT:  
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.  
Vagyongazdálkodási Igazgatóság

IKT. SZÁM:  
392/08609-1/2016

DÁTUM:  
2016.02.05.

CÍM:  
1083 Budapest, Losonci u. 2.

ÜGYINTÉZŐ:  
Palágyi Péter

TÁRGY:  
Baross u. 111/c társasházzá  
alapítása

*Regnum*

2016 FEBR 10.

Tisztelt Nováczki Eleonóra!

Köszönettel vesszük kezdeményező hozzáállásukat a Baross u. 111/c alatti ingatlan társasházzá alapításával kapcsolatban.

Ezúton nyilatkozunk, hogy az ingatlan társasházzá alapításához hozzájárulunk a meghatározásra került ránk eső költségek viselésével.

Az alapító okirat tervezetét és a társasházzá alapítás dokumentumait ellenőrzés és előzetes jóváhagyás céljából, elektronikusan Palágyi Péter ([palagyip@fkf.hu](mailto:palagyip@fkf.hu)) kollégánk részére elküldeni szíveskedjenek.

*Levi!*

2016 FEBR 16 *G*

Tisztelettel:

*Baracsi Judit*

Baracsi Judit

mb. ingatlangazdálkodási osztályvezető

*Papó Szilárd*

Papó Szilárd

ingatlanfejlesztési osztályvezető

Fővárosi Köztér- és Fenntartó  
Zártkörűen működő  
Nonprofit Kft. Nyilvánosság  
1081 Budapest, Alföldi u. 7.  
3.

PÉLDÁNYSZÁM:

3

MELLÉKLETEK:

KAPJÁK:

Címzett, ügyintéző, irattár

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
Iktatás dátuma: 2016-02-15	Hi:
Iktatószám: LUG-141/2/2016	
Ügyintéző:	
Melléklet:	lap E:

*Palassy*

4

Vagyongazdálkodási Főosztály

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

Iktató szám: 1668/2016

Érk.: 2016 MÁRC 02.



\*1000077646973\*

ikt. szám: FPH058 /1002 - 2 /2016

**Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.  
Vagyongazdálkodási Igazgatóság**

hiv. szám: LHÉ-141/1/2016.-

**Czuppon Zsolt  
mb. irodavezető**

1083 Budapest, Losonci u. 2.

*hereil.*2016 MÁRC 21 *Q*

ügyintéző: Mészáros Beatrix dr.

telefon: +36 1 327-1327

e-mail: Meszaros.Beatrix@budapest.hu

tárgy: Budapest, VIII. ker. Baross u. 111/c.  
szám alatti épület társasházzá  
alapítása

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
Értékelési szám	2016-03-21
Feladószám	243
Ügyintéző	
Melléklet	lap E

**Tisztelt Irodavezető Ur!**

Hivatkozással 2016. február 3-án kézhez vett, a Budapest, VIII. ker. Baross u. 111/c. szám alatti, a Budapest Főváros Önkormányzata, a Fővárosi Közterület-fenntartó Zrt. és a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat közös tulajdonában lévő épület társasházzá alapítására vonatkozó levelére az alábbiakról tájékoztatom.

Üdvözljük az ingatlan társasházzá alapítása iránti konkrét kezdeményezésüket!

Főosztályunk támogatja azt a javaslatot, hogy a nevezett ingatlan egyik tulajdonosa, a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat készíttesse el az épületre vonatkozó műszaki dokumentációt és az alapító okiratot is; tájékoztatom azonban, hogy a felmerült költségek elfogadásáról az alapító okirat jóváhagyása és aláírása vonatkozásában illetékes fővárosi döntéshozó szerv jogosult határozni.

Javasoljuk, hogy az alapító okirattal egyidejűleg kerüljön elfogadásra a majdani társasház szervezeti- és működési szabályzata ( a továbbiakban: SZMSZ ) is a fentiekkel megegyező előkészítésben.

Vezérigazgató Asszony szóbeli kérésének megfelelően tulajdonosi döntést készítünk elő a soron következő ülésre a társasházzá történő alapításra vonatkozó fővárosi szándékra és költségviselésre vonatkozóan, melyet követően intézkedni tudnak a társasház Alapító Okiratának és SZMSZ-ének előkészítéséről.

Az alapító okiratban a Fővárosi Önkormányzat tulajdoni illetőségének megfelelő elkülönült helyiség-csoportokat két önálló albetétben kívánjuk szerepeltetni, jelenlegi ismereteink szerint az egyes helyiség-csoportok alapterülete 398 és 139 m<sup>2</sup>.

További együttműködésüket és intézkedésüket köszönöm!

Budapest, 2016. február „24.”

Tisztelettel:

Lőrincz Valéria dr.

főosztályvezető



*Handwritten signature*