



Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselő-testülete számára

3/7

Előterjesztő: dr. Pesti Ivett igazgatóság elnöke

A képviselő-testületi ülés időpontja: 2016. június 2.

..... sz. napirend

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros utca 3./a szám alatti társasház alapító okiratának módosítására

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:

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

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

Társaságunk Lakásgazdálkodási Irodájának tájékoztatása szerint a Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros utca 3./a szám alatti, 1 szoba, komfortos komfortfokozatú, 38 m² alapterületű önkormányzati lakás bérlője volt 1987. szeptember 22. napján bekövetkezett haláláig. A bérleti jogviszonyt unokája, folytatta. Kérelmére a Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros utca 3./a szám alatti, 1 szobás, 19 m² alapterületű szükséglakást 1988. december 28. napján kelt bérlési szerződéssel, műszaki egyesítés céljából megkapta.

Az 1998. szeptember 21. napján kelt bérlési szerződés – bérlőtársi jogviszony elismerése címén – a tárgyi lakás 1.5 szoba, komfortos komfortfokozatú, 57 m² alapterülettel készült el, határozatlan időre szólóan (sz.:) és l részére.

Ezt követően 1998. november 23-án is készült egy újabb bérlési szerződés – műszaki egyesítés címén – amely külön-külön részletezi az ingatlanok paramétereit:

- 1.) az alap lakást: 1 szoba komfortos, 38 m², határozatlan idejű bérletként,
- 2.) a csatolandó lakást: félszoba, komfort nélküli, 19 m² határozatlan idejű bérletként a műszaki csatolás befejezéséig tüntették fel.

A két lakás – a bérlőtársaknak felróható okból - a valóságban nem került csatolásra, a műszaki osztály által kötelezően előírt fennmaradási engedélyt nem szerezték be, ezért 2014. február 27-én a Budapest VIII.

ÉRKEZETT

2016. MÁJ 25. 19²² 66

kerület, Nagy Fuvaros utca 3./a szám alatti, 19 m² alapterületű lakást az Önkormányzati Házkezelő Iroda munkatársai birtokba vették.

A társasházi Alapító Okirat 2004. évben történő elkészítésekor az 1998. november 23-án kelt, 1,5 szobás, 57 m² alapterületű bérleti szerződést – műszakilag egyesített lakásként – vették alapul a Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros utca 3./a szám alatti lakás albetétként történő felvételekor 57 m² alapterülettel.

Tekintettel arra, hogy a műszaki egyesítés nem történt meg, és a 19 m² alapterületű szükséglakást - amely a valóságban nem került csatolásra - az Önkormányzat birtokba vette, szükséges az Alapító Okirat módosítása oly módon, hogy külön albetétként jegyeztessék be a földhivatali ingatlan-nyilvántartásba a Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros utca 3./a szám alatti, 1 szobás, 38 m² alapterületű önkormányzati tulajdonú lakást, valamint a Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros utca 3./a szám alatti, 1 szobás, 19 m² alapterületű önkormányzati tulajdonú egyéb helyiséget. Ez utóbbi lakásként történő nyilvántartásba vételére a hatályos jogszabályok alapján már nincs lehetőség tekintettel arra, hogy lakásnak legalább 1 db 15 m² alapterületű lakószobával kell rendelkeznie, és a fennmaradó területen kell megvalósulnia a további szociális funkcióknak (konyha, fürdőszoba, WC). A lakás mellékhelyiséggel nem rendelkezik, így szabályos kialakítására nincs mód.

A Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros utca 3./a szám alatti, 35030 hrsz.-ú lakóépület társasházi tulajdont alapító okirata 2004. március 26-i keltezéssel készült el. A társasház 31 db lakással és 4 db nem lakás céljára szolgáló helyiséggel került megalapításra.

Miután az Alapító Okiratnak a valóságos állapotot kell tükröznie, ezért szükséges az okirat módosítása az ingatlan-nyilvántartás adatainak valóság szerinti megállapításához. Ezáltal az albetét hasznosíthatóvá válik eladás, bérbeadás tekintetében.

A változtatás az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségét nem érinti. A társasház 35 albetétes, amelyből 8 db önkormányzati tulajdonú, 19,28 % tulajdoni hányaddal. Az alapító okirat módosítás után 9 db albetét lesz, változatlanul 19,28 % önkormányzati tulajdonnal, hiszen ezzel az önkormányzat tulajdoni hányada nem változik.

Társaságunk kezdeményezte közgyűlés összehívását a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvényben foglaltak szerinti alapító okirat módosítása érdekében. A Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros utca 3./a. szám alatti társasház 2016. április 06. napján megtartott közgyűlésén határozatot hozott arról, hogy hozzájárul az Alapító Okirat módosításához az Önkormányzat kérelmének megfelelően.

Az alapító okirat módosításhoz építési hatóság által kiállított hatósági bizonyítvány szükséges arról, hogy az érintett ingatlanok önálló rendeltetési egységek. A bizonyítvány beszerzésének megindítása a Képviselő-testület döntését követően lehetséges.

Javasoljuk a Tisztelt Képviselő-testületnek, hogy járuljon hozzá a társasházi alapító okirat módosításához, vállalja annak költségének viselését, tekintettel arra, hogy az okirat nem a valóságnak megfelelő adatokat tartalmazza az önkormányzati tulajdonban lévő albetétek vonatkozásában.

Javasoljuk továbbá a Tisztelt Képviselő-testületnek, hogy az alapító okirat módosításához szükséges eljárások Önkormányzat nevében történő lebonyolítására a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t hatalmazza fel.

II. A betérjesztés indoka

Az előterjesztéssel kapcsolatos tulajdonosi döntés meghozatalára a Képviselő-testület jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

Az érintett önkormányzati tulajdonú ingatlanok külön albetétként történő bejegyeztetésével, az alapító okirat módosításának aláírásával, illetve annak földhivatali bejegyzésével a valóságnak megfelelő ingatlanadatok nyilvántartásba vétele a cél, ezzel az ingatlan-nyilvántartási adatok rendezésre kerülnek.

Az alapító okirat módosításának költségeit a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. fizeti a közszolgáltatási szerződésben biztosított kompenzációból. Az alapító okirat módosítással felmerülő költség (45.000,- Ft/albetét) 1.575.000,- Ft + ÁFA megbízási díj (műszaki dokumentáció díja, jogi díj), és 200.000,- Ft földhivatali igazgatási szolgáltatási díj (albetétenként 6.600,-Ft, de maximum 200.000,-Ft). Mivel a módosítás az Önkormányzat érdeke, az összes albetétre vonatkozó Alapító Okirat módosítás költsége a kérelmezőt terheli.

IV. Jogszabályi környezet

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet 50. § (2) bekezdése alapján a Képviselő-testület jogosult az Önkormányzat által kezdeményezett társasházi döntés meghozatalára.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a társasház tulajdont alapító okirat módosításával kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjék.

Határozati javaslat

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- 1.) kezdeményezi saját költségre a 35030 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros u. 3./a számú társasház alapító okiratának módosítását.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. június 2.

- 2.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a 35030 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros utca 3./a szám alatti társasház alapító okiratának módosításával kapcsolatos intézkedések megtételére, az okirat módosítás megrendelésére, az alapító okiratban 35030/0/A/8 helyrajzi számon, fszt. 8. ajtószámmal, 2 szobás, 57 m² alapterülettel szereplő, valóságban földszint 8. ajtószámú, 1 szobás, 38 m² alapterületű, és földszint 8./A ajtószámú, 1 szobás, 19 m² alapterületű lakások külön albetétként történő felvételére, tekintettel arra, hogy a két lakás műszaki egyesítése nem történt meg.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. június 30.

- 3.) a Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros u. 3./a fszt. 8./A szám alatti, 19 m² alapterületű lakást a lakásállományból törli, és a továbbiakban nem lakás céljára szolgáló, egyéb megnevezésű helyiségként tartja nyilván, tekintettel arra, hogy a hatályos jogszabályok alapján az alapterület nagysága okán a lakás funkció nem valósítható meg.


Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. június 2.

- 4.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t, hogy a társasházi alapító okirat módosításához szükséges hatósági bizonyítványt az Önkormányzat helyett és nevében eljárva, az Önkormányzatot megillető illetékmentesség igénybevételével szerezzze be.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2016. június 30.

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

Budapest, 2016. május 23



dr. Péti Ivett
igazgatóság elnöke

Törvényességi ellenőrzés:

Danada-Rimán Edina

jegyző

nevében és megbízásából:


dr. Mészár Erika
aljegyző


2016 MÁJ 24.

