



BUDAVÁRI ÖNKORMÁNYZAT

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat

Sürgősségi előterjesztés

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének

2024. április 11-i rendes ülésére

a 1014 Budapest, Dísz tér 3. földszint 1. és földszint 2. számú lakások jogviszonyrendezésére és a
1014 Budapest, Dísz tér 3. szám alatti épület
társasházalapításához kapcsolódó előkérdés eldöntésére

A képviselő-testületi ülés formája: nyilvános ülésen tárgyalandó

Elfogadásához szükséges többség: egyszerű többség

1. ELŐTERJESZTÉS

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) kizárólagos tulajdonában áll a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály által nyilvántartott, Budapest I. kerület, belterület 6518 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a 1014 Budapest, Dísz tér 3. szám alatt található ingatlan (a továbbiakban: Épület).

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény), valamint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény módosításáról szóló 2021. évi CXXIII. törvény 2021. november 18. napján hatályba lépett rendelkezései alapján az Önkormányzat kötelessé vált a tulajdonában álló lakásokat értékesíteni a jogszabályban foglalt feltételeknek megfelelő azon jogosultak számára, akiknek a vételi joga és szándéka fennáll. A Lakástörvény 51. § (1) bekezdése alapján vételi jog gyakorlása esetén az első forgalmi érték közlésére előírt határidő lejártát megelőzően az Épületet társasházzá kell alakítani.

Az URBS Ingatlan Kft. a teljes Épületre vonatkozóan elvégezte a műszaki felmérést, amelynek eredményeként az Épületre elkészített ún. munkaközi alaprajzon a földszinten 26. számon 132,42 m² alapterületű önálló ingatlanként kialakuló ingatlan került ábrázolásra.

Tulajdonosi vizsgálatot követően megállapításra került, hogy az elkészített munkaközi alaprajzon rögzített adatok eltérnek a jelenleg hatályos lakásbérleti szerződésekben rögzített adatoktól.

A megjelölt alapterületnek megfelelő területen két önálló lakás bérbeadása valósul meg, amely lakások bérlői korábban benyújtották az Önkormányzathoz a forgalmi érték megállapítására irányuló kérelmüket, melynek értelmében a Lakástörvény által biztosított vételi joguk gyakorlásának lehetőségével élni kívánnak. A lakásbérleti szerződésekben rögzített adatok értelmében történő elidegenítéshez a bérleti joganyagban két, különálló bérleményként szereplő lakás egy ingatlanként való kezelése nem lehetséges, a bérleti szerződéseknek megfelelő állapot szerinti jogszerű eladás feltétele, hogy a két bérlemény két önálló ingatlanként kerüljön nyilvántartásba vételre, az ingatlan-nyilvántartásban két önálló helyrajzi számon szerepeljen.

A bérlakások alapterülete 44 m² (jelenleg fszt. 1. számú lakás) és 78 m² (jelenleg fszt. 2. számú lakás). A fszt. 1. számú lakáshoz tartoznak jelenleg az 5-9. sorszámú jelölt helyiségek, valamennyi többi helyiség a fszt. 2. számú lakás része.

Az Önkormányzat iránymutatást kért az URBS Ingatlan Kft-től arra vonatkozóan, hogy a nyilvántartásba vétel a munkaközi alaprajzon feltüntetettől eltérően megvalósítható e, a nem egy önálló ingatlanként történő jelölés bármilyen módon szabályszerű e, a lakásbérleti szerződéseknek megfelelő módon módosítható e az alaprajz vonatkozó része.

Az URBS Ingatlan Kft. állásfoglalása szerint elképzelhető lehetne olyan lehetőség is, hogy a 26.1. szám alatti közlekedő társasházi közös tulajdonba kerül (ebben a helyiségben található a külön villany és a külön gázórák). Ebben az esetben a 26.5, 26.6, 26.7, 26.8 és 26.9 számú helyiségeket magában foglaló egység lenne egy albetét és a másik albetét a 26.2, 26.3, 26.4, 26.10, 26.11, 26.12, 26.13, 26.14 számú helyiségeket magában foglaló egység lenne, ami olyan albetét lenne, ami nem alkot egy összefüggő helyiségcsoportot. Ebben az esetben valószínűsíthető azonban, hogy a földhivatal nem jegyzi be a műszakilag nem egybenyitott albetétet.

Továbbá elképzelhető olyan lehetőség is, hogy a 26.1 szám alatti közlekedő társasházi közös tulajdonba kerül (ebben a helyiségben található a külön villany és a külön gázórák). Ebben az esetben a 26.5, 26.6, 26.7, 26.8 és 26.9 lenne egy albetét és a másik albetét a 26.2, 26.3, 26.4 lenne egy következő albetét amelynek jelenleg nincs fürdőszobája, ami jelen állapotban meghatároz egy bizonyos komfortfokozatot és a 26.10, 26.11, 26.12, 26.13, 26.14 pedig egy harmadik albetét lenne amelynek jelenleg nincs konyhája, ami jelen állapotban meghatároz egy bizonyos komfortfokozatot, a lakásbérleti szerződés szerinti összkomfortos komfortfokozatnak mindez nem felel meg. Műszakilag ennek a két albetétnek közös közműveik vannak.

Az URBS Ingatlan Kft. állásfoglalása értelmében az alaprajzon a földszint 2. számú bejáratától kezdődően műszakilag egy összefüggő lakóegység található, ami rendelkezik szobával, konyhával, fürdőszobával, wc-vel, stb., tehát teljes egybefüggő területét vizsgálva megfelel a lakás feltételeinek.

A 26.5, 26.6, 26.7, 26.8 és 26.9 számok alatti helyiségegyüttes akkor kerülhetne önálló albetétbe, ha a 26.1 jelű közlekedő társasházi közös tulajdon lenne, mert ekkor az udvar felől önállóan megközelíthető lenne. Ennek az az akadálya, hogy ebben az esetben ez a 26.1 jelű közlekedő „kettévágná és műszakilag megosztaná a tőle balra és jobbra kialakuló helyiség együtteseket, ráadásul így a 26.1 jelű helyiségtől balra és jobbra lévő, így már különálló egy-egy helyiségegyüttes nem lehetne egy lakás, mert műszakilag nem lenne önálló és a komfortfokozathoz szükséges helyiségek egymásból nem lennének elérhetőek, csak a 26.1-es számú helyiségen átjárva, mert a konyha így az egyik helyiségegyüttesbe kerülne, a fürdő pedig a másikba.

Fentiek alapján ez a társbérlet műszakilag nem szüntethető meg a közösen használt és az egyik lakást kettéosztó 26.1-es számú közlekedő megnevezésű helyiség és a 26.1-es jelű közlekedő helyiségben lévő villany és gázmérők miatt sem.

Mindezek miatt a jelen társbérlet egy albetétbe tud kerülni és a bérlők együttesen vehetik meg négyzetméterarányosan az alaprajzon jelölt, földszint 2. szám alatti bérleményt. Ezt követően, mint tulajdonosok kialakíthatnak saját költségen, műszaki átalakítással két optimális elrendezésű lakást már tulajdonosként, a szükséges hatóságokat bevonva.

A jogszerű eladás a lakásbérleti szerződéseknek megfelelő állapot szerinti elidegenítést jelent, hogy a két bérlemény két önálló ingatlanként kerüljön nyilvántartásba vételre, az ingatlan-nyilvántartásban két önálló helyrajzi számon szerepeljen.

Ilyen megoldási javaslatot az URBS Ingatlan Kft. nem tudott adni, amelyben két albetét alakulna ki úgy, hogy mindkettő önállóan elérhető lenne társasházi közös tulajdonok felől és önálló közmű ellátással rendelkezne.

A helyiségcsoport albetétesítése elengedhetetlenül szükséges a társasházásításhoz. Attól, hogy a jogosult bérlők jelezték a vételi szándékukat, az URBS Ingatlan Kft. álláspontja, hogy előállhat olyan helyzet, hogy ez a helyiségcsoport a jelen feltételekkel nem idegeníthető el.

Az önkormányzati nyilvántartás és a hatályos lakásbérleti szerződések értelmében a 1014 Budapest, Dísz tér 3. földszint 1. szám alatti lakás bérlője az 1987. március 18-án kelt lakásbérleti szerződés alapján Kajdi László.

A 1014 Budapest, Dísz tér 3. földszint 2. szám alatti lakás bérlői a 2004. augusztus 24-én kelt lakásbérleti szerződés értelmében bérlőtársi jogviszonyban dr. Peresa Magdolna és Bóta Beatrix. A földszint 2. szám alatti lakás bérleti jogát a bérlőtársak 1990-ben szerezték meg lakáscsere útján, jogviszonyuk az általuk bérlet lakásra az 1990. június 29-én kelt, 1990. augusztus 15-én módosított lakásbérleti szerződés értelmében folyamatos.

A lakásbérleti szerződések alapján a földszint 1. számú lakás (a továbbiakban: Lakás1) alapterülete 44 m² és hozzá tartozik 4 m² alapterületű közlekedő, amely közlekedő a valóságban nem a Lakás1 része. A földszint 2. számú lakás (a továbbiakban: Lakás2) alapterülete 78 m². A Lakás1-hez tartozó közlekedő műszakilag nem tartozik a Lakás1-hez, az valójában egy közös terület, ahonnan a Lakás1 és a Lakás2 helyiségei megközelíthetők.

A rendelkezésre álló iratok értelmében az I. kerületi Tanács Végrehajtó Bizottsága Lakásügyi Osztály 1975. április 22-én kelt, 10.167/75. számú határozat szerint annak ellenére, hogy a Lakás1 és Lakás2 közös előtérből nyílik, mindkét lakást önálló bérleménynek minősítette. Az I. kerületi Tanács arra tekintettel szüntette meg a társbérletet, hogy műszakilag nem tartozik a közös előtér az önálló bérleményekhez. A szóban forgó előtér azonban mindkét lakás rendeltetésszerű használatához szükséges. A használat terjedelmének mindehhez szükséges igazodnia. A társbérleti jelleg egyoldalú megváltoztatása nem volt indokolt, a megváltoztatást követően a használat a továbbiakban is a műszaki paraméterekhez igazodott. A használat jogát a Lakás1 és Lakás2 mindenkorai bérlői a jelenlegi valós állapot és műszaki megosztás alapján egymás érdekeinek sérelme nélkül gyakorolhatják.

A Lakás1 és a Lakás2 tekintetében is benyújtásra kerültek a Lakástörvény rendelkezései értelmében a forgalmi érték megállapítása iránti kérelmek.

Az Önkormányzat Polgármesteri Hivatal egyeztetést kezdeményezett a műszaki felmérés után, a Lakás1 bérlőjének megkeresését követően és az URBS Ingatlan Kft. állásfoglalásának birtokában. A valós állapotról és a műszaki felmérés eredményéről a Lakás1 bérlője is tudomással bírt, az egyeztetés során ígéretet tett, hogy maga keresi fel a Lakás2 bérlőit, hogy egymással is egyeztessenek egy esetleges optimális műszaki átalakítással megvalósítható elrendezésről és erről visszajelzést ad(nak) az Önkormányzat részére, vonatkozó, megoldásra törekvést magában foglaló bérlői visszajelzésre azonban nem került sor.

Az Önkormányzat a társasházalapítással jogszabályi kötelezettségét teljesíti, az Épületben lévő vételi joggal érintett lakások bérlőinek és az Önkormányzatnak egyaránt elsődleges célja jelenleg, hogy a társasházalapítás folyamata tovább haladhasson, amelyhez kapcsolódóan – a valós állapotot rögzítő

alaprajok figyelembevételével – a jelen előterjesztéshez kapcsolódó döntés előzetes meghozatala szükséges.

A Lakás1-re jelenleg fizetett szociális alapú lakásbérleti díj összege bruttó: 13.570.- Ft/hó, a Lakás2-re jelenleg fizetett szociális alapú lakásbérleti díj összege bruttó: 24.055.- Ft/hó.

A Lakás1 elvégzett műszaki felmérés szerinti alapterülete 45 m², annak részei a 26.5, 26.6, 26.7, 26.8 és 26.9 számú és közlekedő, fürdő, konyha, kamra, szoba elnevezésű helyiségek.

A Lakás2 elvégzett műszaki felmérés szerinti alapterülete 83 m², annak részei a 26.2, 26.3, 26.4, 26.10, 26.11, 26.12, 26.13, és 26.14 számú és konyha, szoba, WC, közlekedő, szoba, fürdő, WC, tárolóhelyiség elnevezésű helyiségek.

A 26.1 jelű, 5 m² alapterületű közlekedő a Lakás1 és a Lakás2 mindenkori bérlői által közösen használat közös helyiség.

A Lakástörvényhez fűzött Nagykommentár értelmében társbérleti jogviszonyról akkor beszélhetünk, ha a (társ)bérlő a lakásnak egy vagy több helyiségét kizárólagosan, a többi helyiséget pedig a többi társbérlővel közösen használhatja. A társbérlő önálló bérlőnek minősül.

Megállapítható, hogy 26.1-26.14 jelű helyiségek műszakilag egy lakóegységet képeznek, amely egység egy lakás rendeltetésű ingatlanként (a továbbiakban: Lakás) vehető nyilvántartásba a társasházalapítás során. A Lakás – annak ellenére, hogy annak részei jelenleg önálló bérleményekként hasznosítottak – a valós állapot értelmében társbérlet, annak jelenlegi bérlői társbérlőnek minősülnek, a Lakás 26.5, 26.6, 26.7, 26.8 és 26.9 jelű helyiségeit Kajdi László, míg 26.2, 26.3, 26.4, 26.10, 26.11, 26.12, 26.13, és 26.14 jelű helyiségeit dr. Peresa Magdolna és Bóta Beatrix használja kizárólagosan. A Lakás 26.1 jelű, 5 m² alapterületű, közlekedő elnevezésű helyisége a társbérlők általi közös használatban van, ebben a helyiségben található a külön villany és a külön gázórák. A lakásbérleti jogviszonyok valós - műszaki felméréssel alátámasztott – állapothoz történő igazítása elengedhetetlenül szükséges a társasházalapítás elvégzéséhez.

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 46. § (1) bekezdése alapján az ülés nyilvános. Az Mötv. 50. §-a alapján levezethető főszabály szerint a Képviselő-testület egyszerű többséggel szavaz.

Tájékoztatom a T. Képviselő-testületet, hogy a döntési javaslatok elfogadása forrásigénnyel nem jár.

A sürgősségi előterjesztés indoka a társasházalapítás, mint törvényi kötelezettség mielőbbi elvégzése.

Kérem a T. Képviselő-testületet az előterjesztés megvitatására és az alábbi döntési javaslatok elfogadására!

2. DÖNTÉSI JAVASLATOK

1.

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete

...../2024. (.....) önkormányzati határozata

a 1014 Budapest, Dísz tér 3. földszint 1. és földszint 2. számú lakások jogviszonyrendezéséről

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-a szerinti tulajdonosi jogkörében eljárva megállapítja, hogy a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat)

tulajdonában álló, 1014 Budapest, Dísz tér 3. földszint 1. és földszint 2. számú lakásként, két önálló bérleményként bérbeadás után hasznosított lakások műszakilag egy egységet képeznek, azok műszaki különválasztása nem történt meg, figyelemmel arra, hogy a lakások önállóan nem, kizárólag az azokhoz tartozó közös közlekedőből, előtérből közelíthetők meg, melynek okán a társbérleti lét jelenleg is fennáll. A műszakilag egy egységet képező, lakás rendeltetésű épület-rész (a továbbiakban: Lakás) egy, jelenleg kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló épületben található. A Lakás alapterülete: 132 m². A Lakás helyiségei: közlekedő1, fürdő1, konyha1, kamra, szoba1, konyha2, szoba2, WC1, közlekedő2, szoba3, fürdő2, WC2, tárolóhelyiség és közlekedő3. A Lakáson belül két társbérleti lakrész található.

Az Önkormányzat felkéri a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Gazdasági Műszaki Ellátó és Szolgáltató Szervezet (a továbbiakban: GAMESZ) bérbeadót, hogy a lakásbérleti szerződéseket módosítsa, a lakásbérleti jogviszonyokat a társbérleti állapothoz igazítsa a jelen előterjesztés mellékletét képező alaprajznak megfelelően alábbiak szerint:

A Társbérlet1 elnevezésű lakrészhez kizárólagosan tartozó helyiségek: közlekedő1, fürdő1, konyha1, kamra, szoba1, a lakrész teljes kizárólagos alapterülete: 45 m². A Társbérlet1 társbérelője: Kajdi László.

A Társbérlet2 elnevezésű lakrészhez kizárólagosan tartozó helyiségek: konyha2, szoba2, WC1, közlekedő2, szoba3, fürdő2, WC2, tárolóhelyiség, a lakrész teljes kizárólagos alapterülete: 83 m². A Társbérlet2 társbérelői: dr. Peresa Magdolna és Bóta Beatrix.

A Lakás közlekedő3 elnevezésű, 5 m² alapterületű helyisége a Társbérlet1 és a Társbérlet2 társbérelői (együtt a továbbiakban: Társbérelők) általi közös használatban van, ebben a helyiségben található a külön villany és a külön gázórák.

A fizetendő lakbér mértéke a jogviszonyrendezés időpontjától akként kerül meghatározásra, hogy a mindenkor hatályos jogszabály szerint számítandó szociális lakbér összegéből a Társbérlet1 elnevezésű lakrész alapterülete (45 m²) után számított lakbér-összeget a Társbérlet1 társbérelője, míg a Társbérlet2 elnevezésű lakrész alapterülete (83 m²) után számított lakbér-összeget a Társbérlet2 társbérelői fizetik meg, az 5 m² alapterületű és a Társbérelők közös használatában lévő helyiség alapterülete (5 m²) után a mindenkor hatályos jogszabály szerint számítandó lakbér összegének megfizetését a Társbérelők együttesen, egymás - a Társbérlet1 társbérelője és a Társbérlet2 társbérelői - között egyenlő arányban megosztva viselik.

A Társbérelők a lakbér esedékességével egyidejűleg kötelesek viselni a bérbeadó által kiszámlázott külön szolgáltatási díjakat.

A közüzemi díjakat a Társbérelők közvetlenül a közüzemi szolgáltatóknak kötelesek megfizetni a közüzemi szolgáltatókkal kötött szerződések szerint.

A Társbérelőknek a lakásbérleti szerződés módosításakor az Önkormányzattal szemben adó tartozása, bérleti- és külön szolgáltatási díj-, késedelmi kamat tartozása, illetőleg adók módjára behajtandó köztartozása nem állhat fenn.

Határidő: 2024. május 31.

Végrehajtásért felelős: polgármester

2.

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete

...../2024. (.....) önkormányzati határozata

a 1014 Budapest, Dísz tér 3. szám alatti épület társasházalapításához kapcsolódó előkérdés eldöntéséről

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-a szerinti tulajdonosi jogkörében eljárva megállapítja, hogy az előterjesztésben foglaltak ismeretében a 1014 Budapest, Dísz tér 3. szám alatti épületnek az URBS Ingatlan Kft. által elvégzett műszaki felmérés alapján elkészített és az előterjesztés mellékletét képező földszinti alaprajzát jóváhagyja, amely alaprajz értelmében a Dísz tér 3. szám alatti épület földszintjén található, az alaprajz szerint földszint 2. számú ingatlan 132 m² alapterületű, lakás rendeltetésű önálló ingatlanként kerül nyilvántartásba vételre a társasházalapítás során.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy az - alaprajzok jogszerű elkészítésére az Önkormányzattal fennálló vállalkozási szerződésben foglaltak szerint köteles - URBS Ingatlan Korlátolt Felelősségű Társaság vállalkozót hívja fel a tárgyi alaprajz jelen határozatban foglaltaknak megfelelő záradékolásra történő benyújtására.

Határidő: 2024. április 30.


Végrehajtásért felelős: polgármester

3. AZ ELŐTERJESZTÉS MEGFELELŐSÉGÉRE VONATKOZÓ ALÍRÁSOK

Az előterjesztés
szakmailag
megalapozott:


dr. Láng Orsolya
aljegyző

Az előterjesztés
és a döntés költségvetési
kihatásainak vizsgálata és
megjelenítése megtörtént:


Petrovitsné Fehér Judit
irodavezető
Gazdasági Iroda

Az előterjesztés törvényességi
vizsgálata megtörtént:



dr. Láng Orsolya
aljegyző

4. AZ ELŐTERJESZTÉS MELLÉKLETE

Melléklet - Alaprajz

Budapest, 2024. április „9.”

Az előterjesztés
tárgyalásra alkalmas:


Czukkerné dr. Pintér Erzsébet
jegyző

Az előterjesztést a Képviselő-
testület ülésére benyújtom:


Váradiné Naszályi Márta
polgármester



FÖLDSZINT ALPRAJZA

a 6518 helyrajzi számú földrészleten létesített épület
társasházi alapító okiratához
1014 Budapest, Disz tér 3

