



# BUDAVÁRI ÖNKORMÁNYZAT

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat

## Előterjesztés

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete

2024. szeptember 26-i rendes ülésére

a 1016 Budapest, Gellérthegy utca 33. szám alatti társasház alapító okiratának módosítására

A képviselő-testületi ülés formája:	nyilvános ülésen tárgyalandó
Elfogadásához szükséges többség:	egyszerű többség
Az előterjesztést előzetesen tárgyalja:	Műemlékvédelmi és Tulajdonosi Bizottság

## 1. ELŐTERJESZTÉS

---

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában áll a 1016 Budapest, Gellérthegy utca 33. szám alatti társasházban (a továbbiakban: Társasház) 1 db lakás ingatlan – a Budapest I. kerület, belterület 7246/2/A/1 hrsz-ú önálló ingatlan – és 1 db nem lakás céljára szolgáló helyiség (trafóház) – a Budapest I. kerület, belterület 7246/2/A/28 hrsz-ú önálló ingatlan –, valamint a közös tulajdonból az ahhoz tartozó 387/10.000 (3,87%) eszmei tulajdoni hányad.

dr. Hajdu György ügyvéd, a Társasházzal korábban adásvételi szerződést kötött Gáspár Ágota vevő jogi képviselője 2024. május 21. napján, majd 2024. június 19. napján benyújtott kérelem és kérelemkiegészítés útján a Társasház alapító okiratának módosításához, a módosító okiratok aláírásához kérte az Önkormányzat hozzájárulását az alábbiak okán:

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály által Budapest I. kerület, belterület 7246/2 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a 1016 Budapest, Gellérthegy utca 33. szám alatti, összesen 1091 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlanon 1016 Budapest, Gellérthegy u. 33. szám alatti Társasház nével a tulajdonostársak és jogelődjeik társasházi tulajdont létesítettek, majd a Társasházi Alapító Okiratot 1999. október 26. napján módosították. A közös tulajdoni hányadok módosulásának átvezetésére sem a Társasház alapító okiratában, sem az ingatlan-nyilvántartásban nem került sor az elmúlt több mint 20 évben. Ennek a helyzetnek a rendezése teszi most szükségessé a Társasház alapító okiratának módosítását.

A jelenleg is hatályos, fent írt alapító okirat módosításakor a tulajdonostársak közös tulajdonában álló - a korábbi Alapító Okirat 3. oldalán XXVI. pontban megjelölt - házfelügyelői lakás önálló ingatlanként történő kialakításáról és elidegenítéséről a 2001. november 19. napján tartott közgyűlésen a tulajdonostársak több, mint 4/5-e határozatot hozott, továbbá ezen felhatalmazás alapján a Társasház képviseletében eljáró Nagy András közös képviselő és Gáspár Ágota vevő között 2001. december 3. napján ingatlan adásvételi szerződés jött létre az újonnan kialakítandó 47. (lakás) albetét vonatkozásában.

A fenti előzményeknek megfelelően a tulajdonostársak az újonnan kialakítandó 47. számú albetét létrehozása, valamint a közös tulajdoni hányadok ennek megfelelő változása érdekében a jelen kérelemhez csatolt okirat aláírásával a Társasház alapító okiratát módosítják és a változásokkal egységes szerkezetbe foglalják. A tulajdonostársak a csatolt okirat aláírásával egyúttal megerősítik azt, miszerint a 2001. november 19. napján hozott közgyűlési határozat felhatalmazása alapján 2001. december 3. napján megkötött adásvételi szerződésben foglalt feltételek mellett a módosított alapító okirat szerint 47. albetét alatt jelzett ingatlant elidegenítik Gáspár Ágota vevő részére.

A jogi képviselő tájékoztatta az Önkormányzatot, hogy figyelemmel arra, miszerint 47 tulajdonostárs van, és figyelemmel arra is, hogy sokan közülük külföldön élnek, így több alkalommal is megkezdődött az aláírási folyamat, azonban máig nem került az ingatlanügyi hatóság által átvezetésre a fentiekben írt változás.

A jogi képviselő tájékoztatást adott arról is, hogy Nagy András a Társasház közös képviselőjének kérelmére az Önkormányzat a 43/2020. (V. 25.) polgármesteri határozat útján megadta a hozzájárulását a változásokkal egységes szerkezetbe foglalt – a jelen módosítással azonos tartalmú - alapító okirat aláírásához, azonban az aláírások a vártnál több időt vettek igénybe, azok beszerzése korábban nem vált lehetővé.

A jogi képviselő csatolta a módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt - a tulajdonostársak által aláírt - alapító okirat négy eredeti példányát és kérte azok Önkormányzat általi aláírását és az aláírt példányok visszajuttatását.

A 2024. június 19-én – hiánypótlási felhívásra - benyújtott kérelemhez került csatolásra a képviseleti jogosultságot igazoló meghatalmazás eredeti példánya, a kialakuló lakásingatlan alaprajzát ábrázoló, érvényes záradékkal ellátott eredeti vázrajz, az elidegenítéshez kapcsolódó társasházi közgyűlési határozatok, illetve a vételár megfizetéséről szóló közös képviselői és vevői nyilatkozatok.

Az Önkormányzat 2001. július 12-én kötött megállapodást a Társasházzal, melyben rögzítésre került, hogy a Társasháznak a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, többször módosított 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Lakástörvény) 85/A. §-a szerint elhelyezési kötelezettsége állt fenn a társasházi alapító okirat szerint XXVI. számmal jelölt, 1,5 szoba, komfortos, 49 m<sup>2</sup> alapterületű lakásban jogcím nélkül lakó, volt házfelügyelővel és családjával szemben. A megállapodás értelmében az Önkormányzat az Lakástörvény 85/B és 85/D §-ai szerint önkormányzati lakás bérbeadásával teljesítette a Társasházat terhelő, volt házfelügyelővel és családjával szembeni elhelyezési kötelezettséget. Mindennek alapján a Társasházat az Lakástörvény 85/B § (2) bekezdés c) pontja szerint fizetési kötelezettség terhelte az elhelyezést ténylegesen teljesítő Önkormányzattal szemben. A Társasház a társasházi közös tulajdonban lévő, elidegenítésre kerülő lakás lakott és üres, beköltözhető forgalmi értékének különbözet, mint ellenérték, a Társasházat terhelő pénzbeli térítés 4.900.000,-Ft összegben került meghatározásra.

A Társasház a társasházi közös tulajdonban lévő, korábban házfelügyelői lakásként funkcionáló ingatlan-részt 12.800.000.- Ft összegű vételáron értékesítette, mely összegből – a közös képviselői tájékoztatás értelmében – 5.517.780.- Ft összeg került kifizetésre az Önkormányzat részére. A kifizetett összeg a fent körülírt pénzbeli térítés összegéből, valamint az önkormányzati, elidegenítéskori tulajdoni hányad (7,82 %) alapján számított 1.000.960.- Ft összegből tevődött össze.

A Gazdasági Iroda tájékoztatása értelmében – 2005 előtti adatok hiányában – a pénzügyi nyilvántartó programban az Önkormányzat részére való pénzkifizetés megtörténte nem ellenőrizhető.

A jogi képviselő által csatolt eredeti példány okiratok a tájékoztatás értelmében minden tulajdonostárs által aláírásra kerültek, néhány hiányzó adat időközben beszerzésre került, egyes adatok beszerzés alatt állnak, a csatolt változási vázrajz aláírása pedig nem szükséges, a változási vázrajz nem képezi az alapító okirat mellékletét, annak aláírása nem lehetséges.

Az előterjesztés előkészítése során megállapításra került, hogy a benyújtott okiratokban néhány helyen hiányoznak egyes aláírások, egyes tulajdonostársak adatai hiányosan kerültek feltüntetésre, egyes tulajdonostársak az aláírási folyamat során vélhetően cserélődtek, emiatt a tulajdonos neve áthúzásra és módosításra került, a jogi képviselő székhelye utóbb javításra került. Az okiratokban eszközölt javítások mellett külön jogi képviselői aláírás nem szerepel, az aláírt okiratokon jogi képviselői aláírás és bélyegzőlenyomat szerepel, az aláírások kelte vagy egyéb dátum jelölésre nem került.

A benyújtott és aláírni kért Társasház alapító okirat a jelen előterjesztéshez mellékletként az abban szereplő személyes adatokra tekintettel nem kerül csatolásra, a dokumentum a döntéshozatal során az ülésen megtekinthető.

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 16/1995. (XI. 30.) önkormányzati rendelete 8. § (3) bekezdése alapján önkormányzati vagyontárgyat érintő kérdéskörben átruházott hatáskör hiányában a Képviselő-testület dönt.

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

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

A fentiek alapján kérem a T. Képviselő-testületet az alábbi döntési javaslat elfogadására.

## **2. DÖNTÉSI JAVASLAT**

**Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete**

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

**a 1016 Budapest, Gellérthegy utca 33. szám alatti társasház alapító okiratának módosításáról**

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 16/1995. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 8. § (3) bekezdésében biztosított tulajdonosi jogkörében eljárva úgy határoz, hogy a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat 387/10.000 tulajdoni hányada arányában hozzájárul a 1016 Budapest, Gellérthegy utca 33. szám alatti társasház alapító okiratának - kizárólag a közös tulajdonban álló házfelügyelői lakás korábban megtörtént elidegenítésének következtében kialakult adatok átvezetésére irányuló - módosításához és egyúttal felhatalmazza a mindenkori Polgármestert arra, hogy az Önkormányzat - mint az Önkormányzat tulajdonában lévő Budapest I. kerület, belterület 7246/2/A/1 és 7246/2/A/28 hrsz-ú önálló ingatlanok tulajdonosa - képviseletében az Önkormányzathoz 2024. május 21-én benyújtott kérelemhez mellékelte tartalmú társasház alapító okirat módosítást aláírja. Az okiratok aláírása kizárólag a jogi képviselő jelenlétében eszközölhető, az

okirat jogi megfelelőségért, annak ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre való alkalmasságáért kizárólag a jogi képviselő tartozik felelősséggel.

Határidő: 2024. október 31.

Végrehajtásért felelős: polgármester


### 3. AZ ELŐTERJESZTÉS MEGFELELŐSÉGÉRE VONATKOZÓ ALÁÍRÁSOK

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

Budapest, 2024. szeptember 17.

Az előterjesztés  
tárgyalásra alkalmas:



Czukkerné dr. Pintér Erzsébet  
jegyző

Az előterjesztést a Képviselő-  
testület ülésére benyújtom:



Áradiné Naszályi Márta  
polgármester