



BUDAVÁRI ÖNKORMÁNYZAT

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat

Előterjesztés

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete
2025. február 13-i rendes ülésére

a Budapest, I. kerület Csalogány utca 36. szám alatti társasház alapító okiratának módosítására

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

1. ELŐTERJESZTÉS

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában áll a 1015 Budapest, Csalogány utca 36. szám alatti társasházban (a továbbiakban: Társasház) 1 db lakás – a Budapest I. kerület, belterület 13929/2/A/4 hrsz-ú önálló ingatlan, valamint a közös tulajdonból az ahhoz tartozó mindösszesen 203/1.000 (20,3%) eszmei tulajdoni hányad.

A Társasház dr. Török Gergely jogi képviselő útján 2023. december 14. napján kérelmet nyújtott be az Önkormányzathoz a Társasház társasháztulajdont alapító okiratának módosítása iránt.

Korábban az Önkormányzat és két – egy jelenleg is (Oszlányi Törtel) és egy jelenleg már nem (OSLE Invest Kft.) – társasházi tulajdonostárs osztatlan közös tulajdonában állt a társasházi korábbi padlástér megnevezésű önálló ingatlan.

A 2018. július 18-án létrejött közös tulajdont megszüntető szerződés értelmében a korábbi tulajdonostársak megállapodtak, hogy az alapító okirat szerinti 143,5 m² alapterületű padlástér ingatlanon fennálló közös tulajdonukat megszüntetik. A megszüntető megállapodás értelmében az OSLE Invest Kft. tulajdonostárs megvásárolta az Önkormányzat tulajdonrészét 4.664.400.- Ft vételáron, melyhez Oszlányi Törtel tulajdonostárs a hozzájárulását adta. A Gazdasági Iroda tájékoztatása értelmében a vételár 2018. július 3. napján az Önkormányzat részére banki átutalás útján megfizetésre került.

Budapest Főváros I. Kerület Budavári Önkormányzat Jegyzője által Budapesten, 2018. november 8. napján, 201800068634. ügyiratszámom kiállított hatósági bizonyítvány alapján a beépítetlen padlástér alapterülete nettó 143,52 m², bruttó 227,97 m² volt.

A tulajdonostársak rendelkeztek a közös tulajdon megszüntetéséhez kapcsolódó alapító okirat módosításról is.

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala 172547/2/2018. ügyiratszámú határozatával a Budapesten, 2018. október 29. napján kelt egységes szerkezetbe foglalt alapító okirat módosítás, a

vonatkozó szintenkénti alaprajzok és a 2018. július 18-án létrejött közös tulajdont megszüntető szerződés értelmében rendelkezett az ingatlan-nyilvántartási átvezetésről.

Az Önkormányzat tulajdoni hányada a közös tulajdon megszüntetése és az alapító okirat módosítás által 299/1.000 tulajdoni hányadról 203/1.000 tulajdoni hányadra módosult.

A padlástér a hatályos jogszabályok értelmében beépítésre került és annak területén két, önálló ingatlan alakult ki műszakilag, melyhez kapcsolódóan a társasházi alapító okirat módosítása vált szükségessé.

A tulajdonostársak döntöttek a módosítás kérdéséről és egyhangúlag támogatták azt a 2023. december 13. napján megtartott társasházi közgyűlés alkalmával. A vonatkozó alapító okirat módosítást – az Önkormányzat kivételével – valamennyi tulajdonostárs aláírta.

Az Önkormányzat képviseletében a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Gazdasági Műszaki Ellátó és Szolgáltató Szervezet (GAMESZ) munkatársa az alapító okirat módosításáról történő szavazás során tartózkodott.

A fentiekre tekintettel 2023 decemberében a jogi képviselő kérte, hogy az Önkormányzat, mint tulajdonostárs döntsön a Társasház alapító okirat módosításáról.

A jogi képviselő tájékoztatása alapján a padlástér vonatkozásában 2018. július 18. napján történt közös tulajdon megszüntetés bruttó 228 m² alapterületre vonatkozott, ami az akkori tetősíkot figyelembe véve 144 m² nettó területet jelentett. Az érintett ingatlanra 2019-ben kiadott építési engedély változatlanul 228 m² bruttó alapterületre 160 m²-es nettó alapterületű beépítést tett lehetővé. A nettó alapterület növekedésének oka a beépítésre kerülő tetősík ablakokból fakadó nettó négyzetméter növekedés, illetve az udvari homlokzat térdfalának 10 cm-rel történő emelkedése, valamint ennek a tetősík változására gyakorolt hatása. A 13 darab tetősík ablak egyenként 0,9 m²-el növelte a nettó alapterületet, összesen 12 m²-rel. A fennmaradó 4 m² növekedés a tető dőlésszög változásából fakad.

A Főépítési Iroda tájékoztatása szerint a tetőtér hasznos alapterületébe, azaz a nettó területbe csak az 1,9 m-es belmagasságnál nagyobb magasságú területeket számítják be. Egy utólagos tetőtérbeépítésnél könnyen előfordulhat, hogy a kivitelezési megoldások függvényében (pl. kis térdfal emelés, a kiálló tetőablakok alatti területek, stb.) a létrejövő nettó alapterület nagyobb lesz a korábban feltételezetténél, a tárgyi esetben is ez történt. A beépítés során a beépített bruttó alapterület a szerződött méretű, így a kissé megnövekedett nettó alapterület elfogadható. Az ebből adódó önkormányzati tulajdoni hányad változása természetes következmény, hátrányt nem jelent az Önkormányzat számára.

2021. augusztus 17-én megtörtént a beépített tetőtér (korábbi padlástér) földmérő általi felmérése alapján a vonatkozó változási vázrajz illetékes földhivatal általi záradékolása, és a felmért alapterület alapján nyilvántartásba vételre kerülő ingatlanok alapterületének figyelembevételével mellett kerül sor a valamennyi albetétéhez tartozó közös tulajdoni hányad kiszámítására.

A Társasházban található 13929/2/A/5 helyrajzi szám alatt felvett 144 m² területű padlástér megjelölésű ingatlanon annak tulajdonosai két önálló, műszakilag elkülönült tetőtér alakítottak ki:

1. az OTÉK szerinti 83,97 m² hasznos alapterületű tetőtér ingatlant a hozzá tartozó terasszal, amely ingatlan a csatolt alaprajzon 6. sorszámmal került megjelölésre, tervezett helyrajzi száma 13929/2/A/6,
2. az OTÉK szerinti 76,30 m² hasznos alapterületű tetőtér ingatlant, amely ingatlan a csatolt alaprajzon 7. sorszámmal került megjelölésre, tervezett helyrajzi száma 13929/2/A/7.

A kialakult ingatlanok az eredetileg fennállott, 13929/2/A/5 helyrajzi szám alatt felvett, padlástér használati módú ingatlan hasznos alapterületét meghaladó területen kerültek kialakításra, így a többi önálló ingatlanhoz rendelt közös tulajdoni eszmei hányad is módosul. A fentieknek megfelelően a Budapest I. kerület, belterület 13929/2/A/5 helyrajzi szám alatt felvett, padlástér használati módú ingatlan megszűnt, abból a fentiek szerinti két ingatlan került kialakításra, amelyre tekintettel a külön tulajdonok, azok térmértéke, helyiségei, valamint az azokhoz tartozó osztatlan eszmei tulajdoni hányad módosulnak. A Társasházban található többi, a tetőtéren kívül eső ingatlan esetében csak az azokhoz tartozó osztatlan eszmei hányad változik.

Az alapító okirat módosítás célja, hogy a korábban 13929/2/A/5 helyrajzi számú padlástérben kialakított két darab tetőtér ingatlan a közös tulajdonban maradó tulajdonból feltüntetett eszmei tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlanként, 13929/2/A/6 és 13929/2/A/7 helyrajzi számokon társasházi különlapokon megnyitásra és bejegyzésre kerüljön.

Az Önkormányzat tulajdoni hányada a tárgyi alapító okirat módosítás által 203/1.000 tulajdoni hányadról 196/1.000 tulajdoni hányadra módosul.

A jogi képviselő tájékoztatása szerint az alapító okirat módosításának költségeit nem a Társasház, hanem a két a fentiek szerinti, társasházi különlapokon megnyitásra és bejegyzésre kerülő ingatlanok érdekelt tulajdonostársai viselik, ezzel kapcsolatban az Önkormányzatnak nem merül fel költsége.

A jogi képviselő a fentiek alapján kérte a társasháztulajdont alapító okirat módosításának és a kapcsolódó vázrajzoknak az aláírását, amely kérelem alapján a Képviselő-testület a 668/2024. (V. 16.) önkormányzati határozatában foglaltak szerint az alapító okirat módosításához hozzájárult. A vonatkozó okiratok az Önkormányzat részéről 2024. május 30. napján aláírásra kerültek.

A Társasház képviseletében a jogi képviselő 2025. január 24-én kérelmet nyújtott be az Önkormányzathoz, miszerint a társasházi alapító okirat – az Önkormányzat által 2024. május 30. napján aláírt - módosítására vonatkozó társasházi kérelmet a BFKH Földhivatali Főosztálya elutasította, tekintettel arra, hogy az okirat mellékletét képező vázrajzon a XII. számmal jelölt és társasházi közös tulajdonú terület a 7,23 m² hasznos alapterületű lépcsőház, azonban a 7 m²-es épületrész közös tulajdonba kerülésére vonatkozóan okirat az ingatlan-nyilvántartási átvezetésre irányuló kérelemhez nem került csatolásra.

A jogi képviselő tájékoztatása értelmében a földhivatali elutasításra tekintettel az alapító okirat (annak 2. sorszámozott oldalának utolsó bekezdésétől kezdődően) az alábbiakkal került kiegészítésre:

„Felek rögzítik, hogy a padlástérben történt fenti ingatlan-kialakításra tekintettel közös tulajdonba került a vázrajzon XII. számmal jelölt 7,23 m² hasznos alapterületű lépcsőház. A 7 m²-es épületrész közös tulajdonba kerülésének jogcíme ajándékozás, Oszlányi Törtel András és Kovács Lajos, mint ajándékoztatók a társasház valamennyi tulajdonosa, mint megajándékozottak részére ajándékozzák a korábban a 13929/2/A/5 hrsz-ú külön tulajdonú ingatlan részét képező, közös tulajdonba visszakérülő lépcsőház tulajdonjogát. A Társasház valamennyi tulajdonosa, mint megajándékozott az ajándékot elfogadja, a lépcsőház társasházi közös tulajdonba kerül.

Felek kifejezetten rögzítik, hogy a jelen pont szerint társasházi közös tulajdonba kerülő lépcsőház önállóan nem forgalomképes; az kizárólag a 13929/21/A/6 és 13929/2/A/7 hrsz-ú ingatlanok megközelítésére szolgál, másra nem használható; annak társasházi közös tulajdonba történő ajándékozására a társasházi alapító okirat módosításának ingatlan-nyilvántartási bejegyezhetősége érdekében került sor, amelyre tekintettel az forgalmi értékkel nem bír, a társasház, illetve a tulajdonostársak részéről vagyonszerzés nem történik.”

A mellékelt alapító okirat módosítás a legutóbbi okirathoz képest tehát az egyes külön tulajdoni illetőségeket, illetve a hozzájuk tartozó eszmei tulajdoni hányadokat, a záradékolt vázrajzokat nem érinti.

A jogi képviselő kérte az Önkormányzatot, hogy mint tulajdonostárs támogassa és írja alá az alapító okirat módosítását, a benyújtott kérelemhez mellékelten csatolta a társasházi tulajdonostársak által már aláírt okiratot 10 (tíz) eredeti példányban, illetve a kapcsolódó közgyűlési jegyzőkönyv másolati példányát. A közgyűlési jegyzőkönyv értelmében a Társasház a 2025. január 7-én megtartott közgyűlésen döntött az alapító okirat módosításáról, az okirat – az Önkormányzat kivételével – valamennyi tulajdonostárs által aláírásra került.

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

A közgyűlési jegyzőkönyvben rögzítésre került, hogy a padlástér megosztását és az alapító okirat módosítását kezdeményező tulajdonostárs vállalta, hogy amennyiben a megosztás során fennmaradó, 7 m² nagyságú terület ajándékozás jogcímén közös tulajdonba kerülése illetékfizetési kötelezettséget keletkeztet a Társasház részére, azt megteríti a Társasháznak.

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

...../2025. (.....) önkormányzati határozata

a Budapest, I. kerület Csalogány utca 36. 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 203/1.000 tulajdoni hányada arányában hozzájárul a Budapest, I. kerület Csalogány utca 36. szám alatti társasház alapító okiratának - a korábban 13929/2/A/5 helyrajzi számú padlástérben kialakított két darab tetőtér ingatlan a közös tulajdonban maradó tulajdonból feltüntetett eszmei tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlanként, 13929/2/A/6 és 13929/2/A/7 helyrajzi számokon társasházi különlapokon megnyitása és ingatlannyilvántartási bejegyzése céljából történő, a kialakult adatok átvezetésére irányuló - módosításához és egyúttal felhatalmazza a Polgármestert arra,

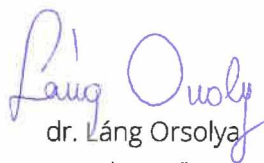
hogy az Önkormányzat - mint az Önkormányzat tulajdonában lévő Budapest I. kerület, belterület 13929/2/A/4 hrsz-ú önálló ingatlan tulajdonosa – képviseletében az Önkormányzathoz 2025. január 24-én benyújtott kérelemhez mellékelt tartalmú, a tulajdonostársak által aláírt társasháztulajdont alapító okiratot aláírja és az aláírt iratok jogi képviselő részére történő visszajuttatása érdekében intézkedjék.

Határidő: 2025. március 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:


Kis Tímea
irodavezető
Gazdasági Iroda

Az előterjesztés törvényességi
vizsgálata megtörtént:


dr. Láng Orsolya
aljegyző

Budapest, 2025. február „5.”

Az előterjesztés
tárgyalásra alkalmas:


dr. Sölch Gellért
jegyző

Az előterjesztést a Képviselő-
testület ülésére benyújtom:


Böröcz László
polgármester