



Előterjesztés

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének 2025. október 21-i rendkívüli ülésére

a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat tulajdonában álló lakóházak társasházzá alakítása esetén a Budavári Városfejlesztő és Vagyongkezelő Kft.-nek a társasházi alakuló közgyűlések összehívására és a tulajdonosi képviseletre való felhatalmazására

A képviselő-testületi ülés formája: nyilvános ülésen tárgyalandó
Elfogadásához szükséges többség: egyszerű többség

1. ELŐTERJESZTÉS

Tisztelt Képviselő-testület!

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, valamint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény módosításáról szóló 2021. évi CXXIII. törvény 2021. november 18. napján hatályba lépett rendelkezései alapján a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat (a továbbiakban: Budavári Önkormányzat) kötelessé vált a tulajdonában álló lakásokat értékesíteni a jogszabályban foglalt feltételeknek megfelelő azon jogosultak számára, akiknek a vételi joga és szándéka fennáll.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakás tv.) 45. § (1)-(2) bekezdése az alábbiak szerint rendelkezik:

„45. § (1) Ha e rendelkezés hatálybalépését követően világörökségi helyszínen és védőövezetében az önkormányzati, valamint az állami tulajdonú lakásra a 2020. december 31. napján hatályban lévő határozatlan idejű bérleti jogviszony időtartama eléri az öt évet, abban az esetben a lakásra vételi jog illeti meg a (2) bekezdésben megjelölt magánszemélyeket, amennyiben a lakás 1995. november 30. napján

a) műemléképületben lévő lakásnak minősült;

b) elidegenítési és terhelési tilalommal terhelt lakás volt és a tilalom e rendelkezés hatálybalépésekor már nem áll fenn; vagy

c) az önkormányzat 1994. január 1-jét megelőzően hozott döntése alapján átalakításra, korszerűsítésre, felújításra, bontásra kijelölt épületben volt vagy az épület a település rendezési terve alapján rehabilitációra kijelölt területen volt, és a kijelölés e rendelkezés hatálybalépésekor már nem áll fenn.

(2) Az (1) bekezdés szerinti vételi jog

a) a magánszemély bérlőt;

- b) a magánszemély bérlőtársakat együttesen és egyenlő arányban;*
c) a magánszemély társbérlőket együttesen az általuk kizárólagosan használt lakóterületek arányában;
d) az a)–c) pontban felsoroltak helyett hozzájárulásukkal azok egyenesági rokonát, valamint örökbe fogadott gyermekét illeti meg.”

A Lakás tv. 51. § (1) bekezdése alapján vételi jog gyakorlása esetén az első forgalmi érték közlésére előírt határidő lejártát megelőzően az épületet társasházzá kell alakítani. Ugyanezen rendelkezés (2) bekezdése értelmében a társasház alapító okirat tervezetének előkészítésébe a leendő tulajdonostársakat be kell vonni. Az alapító okirat tervezetének meg kell felelnie a leendő tulajdonostársak többségi akaratának.

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat tulajdonában álló lakóházak társasházzá alakítása esetén a Budavári Önkormányzat Gazdasági Műszaki Ellátó és Szolgáltató Szervezetnek a társasházi alakuló közgyűlések összehívására és a tulajdonosi képviseletre való felhatalmazásáról szóló 1013/2024. (XI. 28.) önkormányzati határozatával felhatalmazta a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Gazdasági Műszaki Ellátó és Szolgáltató Szervezetet (székhely: 1011 Budapest, Iskola utca 16., törzskönyvi azonosító szám (PÍR): 501024, adószám: 15501026-2-41, képviseli: Vas Hunor igazgató, a továbbiakban: GAMESZ), hogy a Budavári Önkormányzat tulajdonában álló, a Lakás tv. 51. §-a által érintett lakóházak tekintetében a Budavári Önkormányzat tulajdonos nevében és megbízásából eljárva a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvényben (a továbbiakban: Thtv.) meghatározottak szerint a társasházi alakuló közgyűléseket összehívja, és az alakuló közgyűléseken a Thtv. 12. § (1)-(2) bekezdése, valamint a 14. § (1) bekezdése szerinti ügyekben előzetesen egyeztetett elvek mentén a Budavári Önkormányzatot tulajdonosként képviselje.

Tekintettel arra, hogy a GAMESZ 2025. június 30. napjával megszűnt, majd ezt követően közszolgáltatási szerződés alapján az önkormányzati tulajdonú lakások, így a társasház-alakítással érintett épületekben található lakások tekintetében a Budavári Városfejlesztő és Vagyonkezelő Kft. (székhely: 1011 Budapest, Iskola utca 10., cégjegyzékszám: 01-09-265573, adószám: 10858433-2-41, képviseli: Vas Hunor ügyvezető, a továbbiakban: Társaság) gyakorolja a bérbeadói jogokat és látja el a tulajdonosi képviseletet, továbbá azon társasházak esetében, amelyekben önkormányzati tulajdonú lakás vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség található, a Budavári Önkormányzat tulajdonos képviseletében eljárva a Társaság vesz részt a társasházi közgyűléseken, célszerű és indokolt a Társaságot felhatalmazni arra, hogy az érintett lakásokat magukba foglaló lakóépületek tekintetében a Budavári Önkormányzat tulajdonos nevében és megbízásából eljárva a Thtv. meghatározottak szerint a Társasház alakuló közgyűlését összehívja, és azon a Budavári Önkormányzatot képviselje. A Thtv. 12. § (1) bekezdése értelmében az alakuló közgyűlés határoz a társasház közös képviselőjének vagy – a közös képviselő helyett – intézőbizottsága elnökének és tagjainak, valamint szükség esetén a számvizsgáló bizottság tagjainak megválasztásáról, valamint a fizetési számla megnyitásáról. A Thtv. 14. § (1) bekezdésére figyelemmel a szervezeti-működési szabályzatot a közösség az alakuló

közyűlésen - de legkésőbb az azt követő hatvan napon belül megtartott közgyűlésen – állapítja meg.

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

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Möt.) 46. § (1) bekezdése alapján a Képviselő-testület ülése nyilvános továbbá az Möt. 50 §-a alapján levezethető főszabály szerint a képviselő testület egyszerű többséggel szavaz.

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és a döntési javaslat elfogadására.

2. DÖNTÉSI JAVASLAT

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete .../2025 (.....) önkormányzati határozata

a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat tulajdonában álló lakóházak társasházzá alakítása esetén a Budavári Városfejlesztő és Vagyongkezelő Kft.-nek a társasházi alakuló közgyűlések összehívására és a tulajdonosi képviseletre való felhatalmazásáról

1. A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a Budavári Városfejlesztő és Vagyongkezelő Kft.-t (székhely: 1011 Budapest, Iskola utca 10., cégjegyzékszám: 01-09-265573, adószám: 10858433-2-41, képviseli: Vas Hunor ügyvezető), hogy a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat tulajdonában álló, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 51. §-a által érintett lakóházak tekintetében a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat tulajdonos nevében és megbízásából eljárva a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvényben (a továbbiakban: Thtv.) meghatározottak szerint a társasházi alakuló közgyűléseket összehívja, és az alakuló közgyűléseken a Thtv. 12. § (1)–(2) bekezdése, valamint a 14. § (1) bekezdése szerinti ügyekben előzetesen egyeztetett elvek mentén a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzatot tulajdonosként képviselje.
2. A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert a jelen határozat tartalma szerinti meghatalmazás aláírására.

Határidő: 2025. október 21.

Felelős: polgármester

3. AZ ELŐTERJESZTÉS MEGFELELŐSÉGÉRE VONATKOZÓ ALÁÍRÁSOK

Az előterjesztés
szakmailag
megalapozott:



dr. Bartos Diána Petra
aljegyző

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



Kis Tímea
Gazdasági Igazgató

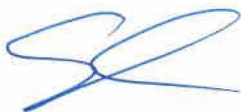
Az előterjesztés törvényességi
vizsgálata megtörtént:



dr. Bartos Diána Petra
aljegyző

Budapest, 2025. október „17”

Az előterjesztés
tárgyalásra alkalmas:



dr. Sölch Gellért
jegyző

Az előterjesztést a Képviselő-
testület ülésére benyújtom:



Böröcz László
polgármester

Budapest, 2025. október „17”