



1000093224436

ikt. szám: FPH058 /24 - 9 /2019

tárgy: Javaslat tulajdonosi hozzájárulás
megadására a 1053 Budapest, Egyetem tér
5. szám alatti társasház alapító okiratának
módosításához

előkészítő: Vagyongazdálkodási Főosztály / BFKV Zrt.

▫ egyeztetésre megküldve:

▫ a Fővárosi Közgyűlés állandó
bizottságai és a Tanácsnok részére

Előterjesztés

a Közgyűlés részére

Tisztelt Közgyűlés!

Budapest Főváros Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest belterület 24159/0/A/19 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1053 Budapest, Egyetem tér 5. I. em. 7. szám „felülvizsgálat alatt” szám alatt található, 260 m² alapterületű iroda rendeltetésű társasházi nem lakás céljára szolgáló külön tulajdon és hozzá kapcsolódó 545/10 000 arányú eszmei közös tulajdoni hányad (a továbbiakban: **Ingatlan**, lásd az 1. számú melléklet szerinti tulajdoni lapon). Az Ingatlan a Fővárosi Önkormányzat korlátozottan forgalomképes vagyoni körébe tartozik, nyilvántartás szerinti nettó értéke 65.140.933 Ft.

Az Ingatlant Budapest Főváros Önkormányzata (a továbbiakban: **Fővárosi Önkormányzat**) és Budapest Főváros Vagyongazdálkodási Központ Zártkörűen Működő Részvénytársaság (a továbbiakban: **BFKV Zrt.**) által kötött 2019. évi Éves Közszolgáltatási Szerződés 1. sz. mellékletének II./1. és II./7. számú al mellékletei tartalmazzák, mely alapján a BFKV Zrt. jogosult a tulajdonos Fővárosi Önkormányzatot képviselni.

A 1053 Budapest, Egyetem tér 5. szám alatti társasházközösségen (a továbbiakban: **Társasház**, lásd a 2. számú melléklet szerinti tulajdoni lapon) belül a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő Ingatlanhoz kapcsolódó közös tulajdoni hányad alapján 545/10 000 (5,45%) arányú tulajdonosi befolyást biztosít. Az Ingatlant határozatlan időtartamra bérli Öko-Hámmor Nonprofit Kft. Montessori oktatási-nevelési program alapú bölcsődét-óvodát és speciális fejlesztési igényű gyermekek fejlesztő központját működtet (lásd a 3. számú melléklet szerinti bérleti szerződést).

A Társasház megbízott jogi képviselője Dr. Dencső Dávid ügyvéd azzal a megkereséssel fordult a BFKV Zrt.-hez, hogy a társasházközösség alapító okiratának módosítását kívánja kezdeményezni annak érdekében, hogy a társasház alapító okirata a tényleges állapotnak megfelelően tartalmazza az érintett külön tulajdonokra, valamint közös tulajdonú épületrészekre vonatkozó jogokat, tényeket és ingatlan adatokat. (lásd a 4. számú melléklet szerinti megkeresést, a 5. számú melléklet szerinti alapító okiratot és annak 1. számú módosítását,

melyek jelenleg hatályosak, valamint a 6. számú melléklet szerinti, tulajdonosi jóváhagyást igénylő alapító okirat módosítása elnevezésű okiratot).

Az alapító okirat módosítás az egyes külön tulajdonok

- méretváltozásából (belső építési, átalakítási munkák eredményeként a 24159/0/A/46 albetét kerekítve nettó 318 m², a 24159/0/A/48 albetét kerekítve 92 m² alapterületűre változott),
- kialakítása okán (A 24159/0/A/47-es albetétből belső építési, átalakítási munkák eredményeként a 24159/0/A/51 kialakuló albetét kerekítve nettó 148 m², a 24159/0/A/52 kialakuló albetét kerekítve nettó 158 m² alapterülettel jött létre. A 24159/0/A/24 albetétből belső építési, átalakítási munkák eredményeként a 24159/0/A/49 kialakuló albetét kerekítve nettó 127 m², a 24159/0/A/50 kialakuló albetét kerekítve nettó 91 m² alapterülettel jött létre.), illetve
- rendeltetésváltozás átvezetése (24159/0/A/14 albetét megnevezésének lakássá történő módosítása) miatt vált szükségessé.

Az alapító okirat a társasházi külön tulajdonban lévő épületrészek alapterülete alapján határozza meg a külön tulajdonokhoz tartozó közös tulajdoni hányadok arányát, így a fenti alapterület változásokból adódó közös tulajdoni hányadok korrekcióját az alapító okirat szerint kell elvégezni.

A korrekció eredményeként a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában álló 24159/0/A/19 hrsz.-ú ingatlan esetében 545/10 000 tulajdoni hányadról 525/10 000 tulajdoni hányadra módosul a külön tulajdonhoz tartozó eszmei közös tulajdoni hányad.

A rendelkezésre álló építési, használatbavételi engedélykés és változási vázrajzok (lásd. 7. sz. melléklet szerinti határozatok és rajzok) vizsgálata, illetve a BFVK Zrt. által, az ingatlanon tartott helyszíni szemle alapján tett nyilatkozat alapján (lásd. 8. sz. melléklet szerinti Vagyongazdálkodási Főosztály osztályvezetőjének címzett nyilatkozat a helyszíni szemle megállapításairól) az alábbi megállapítások tehetők:

- A társasház alapító okirat változásai a meglévő közös területekben csökkenést nem jelentenek. A kialakult új albetétek (/49, /50, /51, /52) lakásmegosztással jöttek létre, a felmérésben szereplő alapterület növekedések belső galériák kialakítása miatt jöttek létre. A /46 albetét területnövekedését a padlástér és egy szomszéd lakó ingatlanának egy része megvásárlása adta. A vizsgált építési és használatbavételi engedélyekben foglaltakhoz képest a kivitelezéskor eltértek, azonban ez az eltérés a közös területeket nem érinti. A /14 albetét funkció-változása alapterület módosítást nem okozott.
- A társasház közös tulajdonú helyiségeinek területe nem csökkent, a Fővárosi Önkormányzat külön tulajdonú albetétjének területe nem csökkent, az átalakítások a használatban korlátozást nem jelentenek.

A Társasház 2019. április 24. napján közgyűlést tartott, amelynek keretében a változásokkal érintett albetétek alapterület módosulásainak utólagos jóváhagyásáról született döntés. A BFVK Zrt. képviselte a Fővárosi Önkormányzatot a közgyűlésen és a határozati javaslatra igennel szavazott. A határozati javaslat egyhangúlag került elfogadásra (lásd. 9. sz. melléklet szerinti közgyűlési határozat).

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 10. § (1) bekezdése szerint a társasházi alapító okirat módosításához valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges.

A Budapest Főváros Önkormányzata vagyonáról, a vagyonelemek feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 22/2012. (III. 14.) Főv. Kgy. rendelet 23. § (1) bekezdése értelmében a Fővárosi Önkormányzat korlátozottan forgalomképes vagyoneleme tulajdonjogának változásával járó (a tulajdonjog módosulását eredményező) döntések meghozatala a Fővárosi Közgyűlés hatáskörébe tartozik.

Javaslom a Tisztelt Közgyűlésnek, hogy az alapító okirat módosításához a hozzájárulását megadni szíveskedjen annak érdekében, hogy a 1053 Budapest, Egyetem tér 5. szám alatti társasház alapító okirata a tényleges állapotnak megfelelően tartalmazza valamennyi külön tulajdon adatát.

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy a jelen előterjesztést megtárgyalni és az alábbi döntést meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

A Fővárosi Közgyűlés úgy dönt, hogy:

1.

a Budapest Főváros Önkormányzata vagyonáról, a vagyonelemek feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 22/2012. (III. 14.) Főv. Kgy. rendelet 23. § (1) bekezdése alapján a 1053 Budapest, Egyetem tér 5. I. em. 7. szám „felülvizsgálat alatt” szám alatti, 24159/0/A/19 helyrajzi számon nyilvántartott, 260 m² alapterületű, a tulajdoni lapon „iroda” megnevezésű ingatlan tulajdonosaként hozzájárul a 1053 Budapest, Egyetem tér 5. szám alatti társasház (hrs. 24159) alapító okiratának módosításához az előterjesztés 6. számú melléklete szerinti tartalommal, mely alapján a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában álló 24159/0/A/19 helyrajzi számú külön tulajdonhoz tartozó társasházi eszmei közös tulajdoni hányad aránya 545/10 000 tulajdoni hányadról 525/10 000 tulajdoni hányadra módosul.

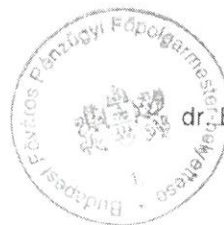
Egyidejűleg felkéri a Főpolgármestert, hogy gondoskodjon az előterjesztés 6. számú melléklete szerinti alapító okirat módosítása elnevezésű okiratnak a BFKV Zrt.-vel kötött Közzolgáltatási Keretszerződés mellékletét képező igazolás és általános meghatalmazás alapján meghatalmazottként eljáró BFKV Zrt. vezérigazgatója általi aláírásáról.

határidő: 60 nap
felelős: Főpolgármester

Határozathozatal módja: egyszerű szavazattöbbség

A 3. 5. 6. 7. 9. pontok szereplő adatok
kizárására a személyes adatok
védelme érdekében került sor, ami nem sérti a
közérdekű adatok megismeréséhez fűződő
jogokat.

Budapest, 2019. 05. 06.



dr. Bagdy Gábor József
főpolgármester-helyettes

Láttam:

Sáradi Kálmánné dr.
főjegyző

mellékletek:

1. Fővárosi albetét tulajdoni lap
2. Tulajdoni lap - társasház
3. Bérleti szerződés
4. Megkeresés
5. Alapító okirat és annak 1. számú módosítása
6. Alapító okirat módosítása tervezet
7. Építési, használatbavételi engedélyek + rajzok
8. Vagyongazdálkodási Főosztály osztályvezetőjének címzett nyilatkozat a helyszíni szemle megállapításairól
9. Közgyűlési Határozat

Szignálta:

Megyei dr. Hermann Judit

Szignálta:

dr. Lőrincz Zoltán
főosztályvezető