

ELŐTERJESZTÉS

**A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának
2022. október 24-i ülésére**

Előterjesztő: II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.

Harján Dávid vezérigazgató

Egyeztetve: Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály

dr. Toók Gabriella osztályvezető

Tárgy: Tulajdonosi döntés a 11510/45 hrsz. alatt nyilvántartott 1026 Budapest II. kerület Szilágyi Erzsébet fasor 73. sz. alatti Társasház 2022. szeptember 15. napján tartott közgyűlésén hozott 2022/09/03/b és a 2022/09/03/c számú a határozatok érvénytelenségének megállapítása iránti peres eljárás megindításáról, valamint a 2022/09/03/c számú határozatban megállapított költség kifizetésének jóváhagyásáról

Tisztelt Bizottság!

A Budapest II. kerület Szilágyi Erzsébet fasor 73. sz. alatti társasház (11510/45 hrsz.) 15 db albetétből áll. A társasház az „A” jelű lakóépületből és a „B”, a „C”, a „D” és az „E” jelű gépkocsitároló épületekből áll. Az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint az Önkormányzat tulajdonát képezi a 11510/45/A/2 hrsz.-ú, az ingatlan-nyilvántartás szerint 67 m² alapterületű, alagsor 1. sz. alatt található lakás megjelölésű ingatlan az ahhoz tartozó 71/1000 osztatlan közös tulajdoni hányaddal, a 11510/45/C/13 hrsz.-ú, az ingatlan-nyilvántartás szerint 13 m² alapterületű, alagsor alatt található garázs megjelölésű ingatlan az ahhoz tartozó 13/1000 osztatlan közös tulajdoni hányaddal és a 11510/45/E/15 hrsz.-ú, az ingatlan-nyilvántartás szerint 11 m² alapterületű, alagsor alatt található garázs megjelölésű ingatlan az ahhoz tartozó 11/1000 osztatlan közös tulajdoni hányaddal. (A tulajdoni lapon az ingatlanhoz tartozó osztatlan közös tulajdoni hányad 1/1000 tévesen szerepel, ennek kijavítása iránt kérelmet szükséges előterjeszteni.) Az Önkormányzat tulajdonosi részesedése a Társasházban összesen: 95/1000. A társasház 2005. március 29. napján elfogadott Szervezeti-Működési Szabályzattal rendelkezik. A társasházban Havasi Csaba tulajdonostárs 730/1000 tulajdoni hányaddal rendelkezik. Az Önkormányzat 2022. június 20. napján létrejött bérleti szerződés útján határozatlan időre bérbe adta a 11510/45/A/2 hrsz.-ú ingatlant iroda céljára Havasi Csaba részére. Az Önkormányzat tulajdonát képező 11510/45/C/13 hrsz.-ú ingatlan jogcím nélküli használója Faragó Virág, a társasház jelenlegi közös képviselője volt, az általa használt helyiség birtokbaadása a mai napig nem tört még. A 11510/45/E/15 hrsz.-ú garázs megjelölésű ingatlan évekkel ezelőtt elbontásra került.

A közös képviselő 2022. július 1. napján kelt, a II. Kerületi városfejlesztő Zrt. részére 2022. július 3. napján elektronikus úton megküldött levelében írásbeli szavazásra hívta fel a tulajdonostársakat a társasház 2022. évi költségvetése elfogadása céljából. A közös képviselő a felhívás mellékleteként csatolta a „Közös költség és célbefizetési előírást” 2022. évre, valamint a 2022. évi költségvetést. A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. 2022. július 5. napján kelt levelében kérte a közös képviselőtől, hogy intézkedjen az írásbeli szavazás visszavonása és a közgyűlés összehívása iránt a társasházakról szóló 2013. évi CXXXIII. törvény (Thtv.) 35. § (1) bekezdésében foglalt rendelkezése alapján: „35. § (1) Közgyűlést szükség szerint, de legalább évente egyszer kell tartani. Az éves elszámolásról, a költségvetés megállapításáról szóló közgyűlést évente a szervezeti-működési szabályzatban meghatározott időpontig, de legkésőbb május 31-éig meg kell tartani.” A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. – egyebek mellett – felhívta a közös képviselő figyelmét arra, hogy ugyan az előző közös képviselő elkészítette a 2021. évi beszámolót és elszámolást, azonban a közgyűlés a beszámoló elfogadását nem tárgyalta, a beszámoló elfogadásáról nem döntött, ezért a 2022. évi költségvetés elfogadása előtt, a 2021. évi beszámoló elfogadásáról is döntenie kell. A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. többek között kifogásolta, hogy az írásbeli szavazás előterjesztéséből nem világos, hogy milyen munkálatokhoz milyen összeget osztanak szét, a mellékelt 2022. évi költségvetésből ez nem derül ki, hiányolta azt is, hogy a társasház közgyűlése a költségvetésben jelölt felújítási munkák megrendeléséről még nem is döntött, ezért indokolatlan a célbefizetés két részletben történő előírása. A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. az Önkormányzat tulajdonostárs képviseletében a határozati javaslatnál „NEM”-mel szavazott. A közös képviselő 2022. augusztus 18. napján megküldött levelében tájékoztatta a tulajdonosokat, hogy a társasház írásbeli szavazása érvényes volt, a tulajdonosok 771/1000 tulajdoni hányadú IGEN szavazattal a 2022.007/1. számú határozatot elfogadták. A közös képviselő értesítését követően a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. 2022. augusztus 23. napján kelt levelében további észrevételeket

tett a költségvetés tekintetében, és kérte a költségvetésben felsorolt beruházások összegeinek alátámasztására vonatkozó árajánlatok megküldését. A közös képviselő 2022. szeptember 1. napján megküldte a javított költségvetést, valamint arról tájékoztatta a tulajdonosokat, hogy a célbefizetésnél a határidő 2022. október 15-re módosul. A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. 2022. szeptember 7. napján kelt levelében ismételten kérte a közös képviselőt, hogy a 2022.007/1. számú határozat visszavonása érdekében **a társasház közgyűlését hívja össze**. A közös képviselő 2022. szeptember 8. napján érkezett meghívóval a közgyűlést 2022. szeptember 15. napjára összehívta. A meghívó mellékleteként a közös képviselő csatolta a tulajdonostársak egyenlegközlőit, a korábbi közös képviselővel felvett átadás-átvételi jegyzőkönyvet, a 2021. évre vonatkozó beszámolót, a 2022. évi költségvetést, a célbefizetés előírásra vonatkozó kimutatást, mellékelte 2020-2022. években kelt árajánlatokat a vaskapu felújításra, kapunyitó berendezésre, kémény és tetőjavításra, ereszjavításra, párkányjavításra, a homlokzatjavításra, csatornázási munkákra. A meghívóval együtt megküldte az erkélyek és a teraszok szigetelésére vonatkozó szakvéleményt, alagsori falak szigetelésére vonatkozó szakvéleményt és szakértői nyilatkozatot is. A 2021. évre vonatkozó beszámolóját a felújításokról és 2022. évre tervezett felújításokról a közgyűlési jegyzőkönyvvel együtt küldte meg a közös képviselő.

Az összehívott közgyűlésen 903/1000 tulajdoni hányadot képviselő tulajdonostársak voltak jelen. A tulajdonostársak a közgyűlésen a következő 2022/09/03/a határozatot hozták meg: *„A közgyűlés a 2022. szeptember 16-án kelt írásbeli szavazás keretében meghozott 2022/007/01. határozatot visszavonja.”* Az „Igen” szavazatok száma: 903/1000, „nem” és „tartózkodó” szavazatok száma: 0. A közgyűlés 771/1000 igen szavazattal, 135/1000 tartózkodás és 0 „nem” szavazat mellett elfogadta a 2022/09/03/b határozatot, amelyben *„a közgyűlés a 2022. évi költségvetést az abban foglalt felújítási munkákkal elfogadja”*. A 2022/09/03/c határozatban *„a közgyűlés a 2022. évre kiírt célbefizetést és közös költség díjakat elfogadja. A célbefizetés és a közös költség előírást a közgyűlési anyag mellékleteként csatolt táblázat tartalmazza. A célbefizetést a tulajdonosoknak a felújítási számlára (...) kell teljesíteni 2022. november 15. napjáig.”* A határozatot a tulajdonostársak 771/1000 „igen”, 0 „nem” és 135/1000 „tartózkodik” szavazattal fogadták el a tulajdonostársak. Az Önkormányzat képviseletében a II. kerületi Városfejlesztő Zrt. a 2022/09/03/b és a 2022/09/03/c határozatok meghozatala során tartózkodott a szavazásnál.

II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. álláspontja szerint az elmúlt években felgyorsult műszaki állapot romlás miatt az épület teljeskörű felújítása – a közel 100 éves épület élettartamát figyelembe véve – időszerűvé vált. Az elkészített statikai és épületszerkezeti szakvéleményekben foglaltak megalapozottak, többek között az épület tartószerkezetei nedvesedésének megakadályozását, épületkörüli járda készítését, a teraszok vízszigetelésének javítását/cseréjét, a közművezetékek cseréjét, a homlokzat felújítását indokolt elvégezni. Az időben és költségben is több éven áthúzódó munkálatok előkészítése a felújítás volumenével nincs összhangban, a szükséges társasházi közgyűlési határozatok hiányoznak, a társasházi anyagokból és a közös képviselet tájékoztatásaiból nem derülnek ki pontosan az egyes munkákra vonatkozó részletek, az elvégzésre előkészített munkák túlterjeszkednek a feltétlenül szükségeseken (pl. bejárati kapu, kocsibeálló kialakítása) és a megfelelő sorrendiség sem alátámasztott. Hiányzik egy független szakértő által teljeskörűen összeállított ütemezés, tervek készítése, hatósági (településképi) eljárások lefolytatása, amelynek egyik fő oka, hogy a társasházi tulajdonosi szerkezet miatt (a tulajdoni hányadok közel 80%-a egy tulajdonos kezében összpontosulnak) az egyéni érdek felülírja az objektív érdeket. A közös képviselő tájékoztatása szerint a felújítási munkák egy részét a többségi magántulajdonos (Havasi Csaba) saját nevében rendelte meg és finanszírozta a közös tulajdonra vonatkozóan, közgyűlési határozatok hiányában. A korábbi közös képviselő tavalyi évben történt leváltásában ennek jelentős szerepe volt.

A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. a tárgyi társasháznál helyszíni ellenőrzést tartott és szemrevételezés útján a megállapította, hogy a társasházi közös tulajdonú épületrészek felújítása keretében az épületen kívüli vízvezetékek, csatornavezetékek cseréje, a terület rendezése, murvázása, munkaárkok kiemelése, visszatöltése, az épület körüli utólagos vízszigetelési munkák folytak. Az épület lábazati fala szigetelési munkálata is megvalósult, a gyalogos járda felújított. Szemrevételezéssel megállapítható volt, hogy a homlokzat és nyílászárók felújítási munkái, a hideg- és térburkolati-, bádigos munkák, vízelvezetési munkák is megkezdődtek. A 2022. évi költségvetésben szereplő munkák közül az elektromos kapunyitó kiépítése és a bejárati kovácsolt vaskapu cseréje megtörtént, terep és kertrendezési munkákat is végeztek.

A társasház Szervezeti-Működési Szabályzat III. fejezet 3.1. pontja a felújítási alap képzése tekintetében a következőket tartalmazza: *„A tulajdonostársak a közös tulajdon felújítási munkáinak fedezetére egyszerű szótöbbséggel felújítási alapot képeznek. A közgyűlési határozatban meg kell jelölni, hogy a felújítási alapba megszavazott összeget milyen fizetési feltételekkel (egyösszegű, részletekben történő befizetés, határidő stb.) kell teljesíteni. A felújítási alapba történő tulajdonostársi befizetések mértéke a vonatkozó közgyűlési határozat alapján az*

alapító okirat III. fejezetében megjelölt tulajdoni hányaduk alapján kerül megállapításra. A felújítási alap pénzeszközeit a közös költségtől elkülönített hitelintézeti számlán kell elhelyezni. Az alap pénzeszköze csak a közgyűlési határozat alapján és kizárólag a Társasházi törvény értelmező rendelkezéseinek megfelelő felújítási munkálatok költségeinek fedezésére használható fel. A közös képviselő javaslatára a közgyűlés a jelen szabályzatban megjelölt tulajdoni hányadhoz viszonyított egyszerű többséggel rendkívüli befizetésről is dönthet.”

A szervezeti-működési szabályzat II. 1. pontja pedig azt tartalmazza, hogy a közgyűlés határoz a közös tulajdonban álló épületrészek használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról, felújításáról, a közösséget terhelő kötelezettségek elvállalásáról.

A 2022.09/03/b sz. határozat mellékletét képező költségvetésben a felújítási munkák címszavakban kerültek feltüntetésre, ezért a felújítási munkák elvégzéséről szóló döntésből nem állapítható meg, hogy a költségvetésben felsorolt felújítási munkákat, milyen árajánlat és milyen műszaki tartalom alapján kívánja a társasház közösség elvégezni. A közgyűlésen a tulajdonostársak emellett a felújítási alap képzéséről határozatot nem hoztak. A 2022.09/03/c sz. határozatban a célbefizetés befizetés előírásáról a közgyűlés pedig úgy döntött, hogy a konkrét felújítási munkák megrendeléséről nem született határozat. A felújítási munkák megrendeléséről a szervezeti-működési szabályzat fent idézett rendelkezése alapján II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. álláspontja szerint az ajánlatok bemutatásával és a műszaki tartalom ismertetésével szükséges dönten, de erre jelen esetben nem került sor. A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. szerint a közgyűlés a közösséget terhelő konkrét kötelezettségvállalás elfogadása esetén (így különösen a felújításról és ennek keretében vállalkozói ajánlat elfogadásáról) dönthet további tulajdonosi hozzájárulás (célbefizetés) teljesítéséről a kötelezettségvállalás költségeinek finanszírozása érdekében. A közgyűlési határozat a fentiekre tekintettel a Szervezet-Működési Szabályzat II. 1. pontjába, a III. 3.1. pontjában írt rendelkezésébe, valamint a Thtv. 28. § (1) bekezdés b) pontjába ütközik, de sértheti az Önkormányzat kisebbségi érdekeit is, mivel a kisebbségi tulajdonos előtt nem ismert, hogy a társasház a költségvetésben felsorolt felújítási munkákat, milyen árajánlat és milyen műszaki tartalom alapján kívánja elvégezni. (28. § (1) A közgyűlés kizárólagos hatáskörében határoz: b) a közös tulajdonban álló épületrészek használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról és a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások vállalásáról;). A költségvetés elfogadásáról, felújítási alap képzéséről, a felújítási munkák megrendeléséről szóló határozat a tulajdonostársak egyszerű többségével meghozható, amely jelen esetben rendelkezésre állt.

A homlokzat és a kovácsoltkapu felújításához a településképi védelméről szóló a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 45/2017. (XII. 20.) önkormányzati rendelet szerinti településképi döntés szükséges, amely – a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. tudomása szerint – jelenleg nem áll a társasház rendelkezésére. A közös képviselő tájékoztatta a társaságunkat, hogy a szükséges eljárás lefolytatása iránt az intézkedéseket megteszi.

Összegezve a fentieket a kisebbségi tulajdonos a közös tulajdonú épületrészek felújítása tekintetében nem kapott megfelelő tájékoztatást, azonban megállapítható, hogy a felújítási munkák az épület, műszaki állapotára tekintettel indokoltak, a felújításra előírányzott célbefizetés összege nem tűnik eltúlzottnak. A felújításra előírányzott célbefizetést a társasház elkülönített számláján elkülönítve kell kezelni, így annak felhasználása ellenőrizhető. A közös képviselő legkésőbb a 2022. évi beszámoló elfogadásakor köteles az elvégzett munkákról tájékoztatni a tulajdonostársakat.

Az Önkormányzat és a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. között az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek egyes tulajdonosi- és bérbeadói feladatainak, továbbá az önkormányzati vagyongazdálkodás körébe eső egyes feladatoknak az ellátása tárgyában 2012. június 1. napján létrejött megbízási szerződés 4.2. pontja rögzíti, hogy a „Jelen szerződés alapján Megbízott meghatalmazása kiterjed az éves rendes gazdálkodás körét meg nem haladó (a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény, a továbbiakban: Thtv. 56. § 3. pont) tulajdonosi jogok gyakorlásával és kötelezettségek vállalásával kapcsolatos jognyilatkozatok megtételére, továbbá a Megbízó önállóan forgalomképes tulajdonrészeire (albetéteire) vetítve egyenként 500 000 Ft összeget meg nem haladó eseti tulajdonosi joggyakorlásról vagy kötelezettségvállalásról szóló döntésekre, amennyiben azok nem járnak az albetétén fennálló, vagy az albetétéhez a közös tulajdonból hozzátartozó tulajdoni arány megváltozásával.”

A megbízási szerződés 4.2. pontja alapján az 500.000,- Ft összeget meghaladó célbefizetés összegének kifizetéséhez a T. Bizottság részéről a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. felhatalmazása szükséges. Amennyiben a T. Bizottság úgy dönt, hogy az Önkormányzat a közgyűlési határozat megtámadása iránt peres eljárást indít, úgy a perindítás a határozat végrehajtását nem gátolja, mert amíg a jogerős bírósági ítélet meg nem állapítja egy közgyűlési határozat

érvénytelenségét, azt az érintettek kötelesek végrehajtani kivéve, ha a bíróság a végrehajtást felfüggeszti.

A Thtv. e szakaszához fűzött kommentárja szerint: „A végrehajtás felfüggesztésére a bíróságnak **csak indokolt esetben van lehetősége**. Azzal összefüggésben nem ad semmilyen támpontot a törvény, hogy milyen körülmények tehetik indokolttá a végrehajtás felfüggesztését. A végrehajtás felfüggesztése körében a bíróságnak elsősorban **nem azt kell mérlegelnie**, hogy milyen mértékben tekinthető valószínűnek a kereset alapossága, hanem azt, hogy a támadott határozat végrehajtása, vagy annak felfüggesztése okoz-e nagyobb érdeksérelemet. Fel kell függeszteni a végrehajtást, ha a határozat végrehajtása a keresetet indító fél számára olyan érdeksérelemmel jár, amely utóbb már nem vagy csak részben orvosolható. Akkor is indokolt lehet a felfüggesztés, ha a közgyűlési határozat végrehajtását követően az eredeti állapot már nem állítható helyre. A felfüggesztési kérelem elbírálásakor figyelemmel kell lenni arra is, hogy a társasház működését a határozat végrehajtásának a felfüggesztése ne akadályozza. Adott körülmények között lehetőség van a határozatnak csak a felperes vonatkozásában történő felfüggesztésére is. A felfüggesztésről a bíróság végzéssel dönt, mely végzéshez kötve van, azt a per folyamán nem változtathatja meg.”

A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. a 11510/45/A/2 és a 11510/45/C/13 és a 11510/45/E/15 hrsz-ú ingatlanra külön befizetés átutalása a Bizottság erre irányuló döntése alapján intézkedik. Amennyiben a bíróság – erre irányuló perindítás esetén – a határozat érvénytelenségét állapítja meg jogerős ítéletében és a határozat végrehajtását nem függeszti fel, az érvénytelen határozat alapján kifizetett összeg, ha túlfizetés keletkezik, visszakövetelhető, valamint beszámítható, mint közös költség túlfizetés.

A Budapest, II. kerület 11510/45/E/15 hrsz-ú, garázs megjelölésű ingatlan ismeretlen körülmények között (2014. előtt) elbontásra került. Amennyiben egy külön tulajdon fizikailag megszűnik (lebontják, megsemmisül stb.) az nem jelenti a hozzá tartozó közös tulajdoni hányad automatikus megszűnését, és a tulajdonos viseli a közös tulajdon terheit, ami indokolatlan költséget okoz a tulajdonosnak. Az elbontott felépítmény jogi helyzetét rendezni szükséges, az ezzel kapcsolatos intézkedések megtételét a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. javasolja.

A döntésre az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet 6. § (2) bekezdése, valamint a Képviselő-testület által kialakított bizottságok hatásköréről, a bizottságok és tanácsnokok feladatköréről szóló 24/2019.(XI.18.) önkormányzati rendelet 1. sz. melléklet 1.12. pontja a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságnak ad felhatalmazást.

Határozati javaslatok

1/A.

A Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat, mint a 1026 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 73. sz. alatti Társasházban (Budapest II. kerület 11510/45 hrsz.) 95/1000 közös tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostárs, a 1026 Budapest II. Szilágyi Erzsébet fasor 73. sz. alatti Társasház közgyűlése által a 2022. szeptember 15. napján tartott közgyűlésen hozott 2022/09/03/b és a 2022/09/03/c sz. határozatok érvénytelenségének megállapítása iránt a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 42.§ (1) bekezdése alapján **nem indít peres eljárást**.

A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri dr. Toók Gabriellát a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetőjét, hogy a szükséges intézkedéseket tegyék meg.

Felelős: Órsi Gergely polgármester

Határidő: azonnal

1/B.

A Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat, mint a 1026 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 73. sz. alatti Társasházban (Budapest II. kerület 11510/45 hrsz.) 95/1000 közös tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostárs, a 1026 Budapest II. Szilágyi Erzsébet fasor 73. sz. alatti Társasház közgyűlése által a 2022. szeptember 15. napján tartott közgyűlésen hozott 2022/09/03/b és a 2022/09/03/c sz. határozatok érvénytelenségének megállapítása iránt a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 42.§ (1) bekezdése alapján **peres eljárást indít, amelynek keretében nem kéri a bíróságtól a 2022/09/03/c. sz. határozat végrehajtásának felfüggesztését**.

A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri dr. Toók Gabriellát a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetőjét, hogy a szükséges intézkedéseket tegyék meg.

Felelős: Órsi Gergely polgármester

Határidő: 2022. november 11.

2.

A Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat, mint a 1026 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 73. sz. alatti Társasházban (Budapest II. kerület 11510/45 hrsz.) 95/1000 közös tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostársa meghatalmazza a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.-t, hogy a 1026 Budapest II. Szilágyi Erzsébet fasor 73. sz. alatti Társasház közgyűlése által a 2022. szeptember 15. napján tartott közgyűlésen hozott 2022/09/03/c sz. határozat alapján a Budapest Főváros II. Önkormányzat nevében a Budapest, II. ker., 11510/45/A/2 hrsz-ú ingatlanra eső 1.489.154,- Ft, azaz egymillió-négyszáznyolcvankilencezer-százötvennégy forint célbefizetés összegét külön célbefizetés jogcímén fizesse meg a társasház részére.

A 11510/45/C/13 ingatlanra eső 173.862,-Ft és a 11510/45/E/15 hrsz-ú ingatlanra eső 147.114,- Ft összegű külön befizetés átutalása iránt a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. saját hatáskörben intézkedik.

A Bizottság a felkéri Harján Dávidot, a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. vezérigazgatóját, hogy a szükséges intézkedéseket tegye meg.

Felelős: vezérigazgató

Határidő: 2022. november 15.

Budapest, 2022. október 17.

II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.
1024 Budapest, Keltő Károly u. 15/A

Harján Dávid
vezérigazgató

Mellékletek:

1. melléklet – tulajdoni lap másolatok
2. melléklet – közös képviselő beszámolója, közgyűlési jegyzőkönyv, költségvetés és célbefizetési előírás

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/407662/2022

2022.09.01

Szektor : 53

BUDAPEST II.KER.

Belterület 11510/45 helyrajzi szám

1020 BUDAPEST II.KER. Szilágyi Erzsébet fasor 73. "Felülvizsgálat alatt"
1020 BUDAPEST II.KER. Szilágyi Erzsébet fasor 73. "Felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. .k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv. ha m2 k.fill
- Kivett lakóház, udvar, egyéb épület	0	2793	0.00	

1. bejegyző határozat: 133416/1/1996/96.07.03

Társasház

A földrészlethez tartoznak az alapító okirat szerint közös tulajdonban álló épületrészek,
berendezések és helyiségek.

II. RÉSZ

4. hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 133416/1/1996/96.07.03

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: társasháztulajdon

név: TÁRSASHÁZ TULAJDON

cím: - - -

A tulajdonosokat a 11510845/A/1-10, 11510/45/B/11-12, 11510/45/C/13, 11510/45/D/14,
11510/45/E/15 különlakók tartalmazzák.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 190901/1/2005.05.05.31

- szervezeti és működési szabályzat csatolása.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 133893/1/2017/17.07.10

Társasház módosítás bejegyzése iránti kérelem elutasítása

és ennek során a 11510/45/A/1 hrsz.-s ingatlan /iroda/ megosztása iránti kérelem elutasítása.

jogosult:

név: LIBERTY IMMO KFT.

cím: 1026 BUDAPEST II.KER. Szilágyi Erzsébet fasor 73.mfszt.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1 / 1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 8000004/407646/2022
2022.09.01

BUDAPEST II.KER.

Belterület 11510/45/A/2 helyrajzi szám

1026 BUDAPEST II.KER. Szilágyi Erzsébet fasor 73. alagsor. ajtó:1.
I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:				
megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	67	1 1	71/1000	önkormányzat
Bejegyző határozat: 100049/1/2015/15.05.19				

1. bejegyző határozat: 133416/1/1996/96.07.03
Társasház
Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II.RÉSZ
1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 133416/1/1996/96.07.03
jogcím: eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név: II.KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1027 BUDAPEST II.KER. Mechwart liget 1.

III.RÉSZ
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST
TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/407653/2022

2022.09.01

BUDAPEST II.KER.

Belterület 11510/45/C/13 helyrajzi szám

1020 BUDAPEST II.KER. Szilágyi Erzsébet fasor 73. alagsor. "Felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

garázs	13	0 0	13/1000	önkormányzat
--------	----	-----	---------	--------------

Bejegyző határozat: 133416/1/1996/1996.07.03

1. bejegyző határozat: 133416/1/1996/96.07.03

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 133416/1/1996/96.07.03

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: II. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1027 BUDAPEST II.KER. Mechwart liget 1.

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZEST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 80 00004/407657/2022

2022.09.01

BUDAPEST II.KER.

Belterület 11510/45/E/15 helyrajzi szám

1020 BUDAPEST II.KER. Szilágyi Erzsébet fasor 73. alagsor. "Felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

garázs	11	0 0	1/1000	önkormányzat
--------	----	-----	--------	--------------

Bejegyző határozat: 133416/1/1996/1996.07.03

1. bejegyző határozat: 133416/1/1996/96.07.03

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 133416/1/1996/96.07.03

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: II.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1027 BUDAPEST II.KER. Mechwart liget 1.

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZEST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

KÖZGYŰLÉSI MEGHÍVÓ

Tisztelt Tulajdonosok!

A Budapest II. kerület, Szilágyi Erzsébet fasor 73. számú Társasház közös képviselőjeként meghívom Önöket a Társasház éves közgyűlésére.

A közgyűlés időpontja: 2022. szeptember 15. csütörtök délelőtt 11 óra.

A közgyűlés helye: Társasház kert

Határozatképtelenség esetén a megismételt közgyűlés időpontja: 2022. szeptember 15. 11 óra 30 perc

A megismételt közgyűlés helye: Társasház kert

(A megismételt közgyűlés a jelenlevők tulajdoni hányadára tekintet nélkül határozatképes azzal, hogy ahol a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Tt.) a szavazatoknak a tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított meghatározott arányát követeli meg a határozat elfogadásához, ennek hiányában a kérdésben határozat nem hozható.)

Napirendek

1. napirendi pont: A közgyűlés tisztviselőinek megválasztása
2. napirendi pont: 2021. évi pénzügyi beszámoló elfogadása (Ginka Bt elszámolása)
3. napirendi pont: 2022. évi költségvetés elfogadása, 2022. évi felújítások elfogadása, 2022. évi közös költség díjak és célbefizetés meghatározása, fizetési határidő megszavazása
(új közös képviselő Faragó Virág által készített költségvetés)
4. napirendi pont: Folyó ügyek, tájékoztatás



Budapest, 2022. szeptember 7.

Faragó Virág közös képviselő

Meghatalmazás

Alulírott....., mint a Budapest II. kerület, Szilágyi Erzsébet fasor 73. számú Társasház tulajdonostársa meghatalmazom-t, hogy a társasház 2022. szeptember 15-ei közgyűlésén engem teljes joggal képviseljen, helyettem és nevemben szavazzon. A meghatalmazás határozatképtelenség esetén a megismételt közgyűlésre is kiterjed.

Kelt: Budapest, 2022.....

Meghatalmazó

Meghatalmazott

Tanú 1.
Név
Cím
Aláírás

Tanú 2.
Név
Cím
Aláírás

2022. szeptember 16.
2023-18/2022

KÖZGYŰLÉSI JEGYZŐKÖNYV

Felvéve a Budapest II. kerület, Szilágyi Erzsébet fasor 73. számú Társasház éves közgyűlésén.

A közgyűlés időpontja: 2022. szeptember 15. csütörtök délelőtt 11 óra.

A közgyűlés helye: Társasház kert

Határozatképtelenség esetén a megismételt közgyűlés időpontja: 2022. szeptember 15. 11 óra 30 perc
A megismételt közgyűlés helye: Társasház kert

A megismételt közgyűlés a jelenlevők tulajdoni hányadára tekintet nélkül határozatképes azzal, hogy ahol a társasházakról szóló 2003. évi (XXXIII.) törvény (a továbbiakban: Tl.) a szavazatoknak a tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított meghatározott arányát követeli meg a határozat elfogadásához, ennek hiányában a kérdésben határozat nem hozható.

Megállapítjuk, hogy a rendes/megismételt közgyűlés11.....óra.....17.....perckor Határozatképes TH: 903/1000

Napirendek és Határozatok

1. napirendi pont: A közgyűlés tisztviselőinek megválasztása

2022/09/01 Határozat

A közgyűlés megválasztja a közgyűlés tisztviselőit.

Levezető elnök: [redacted]

Jegyzőkönyv vezetője: [redacted]

Hitelesítő: [redacted]

Igen: 903/1000

Nem: 0

Tartózkodik: 0

A közgyűlés a határozatot903/1000.....TH szavazattal elfogadta/nem fogadta el.

2. napirendi pont: 2021. évi pénzügyi beszámoló elfogadása (Ginka Bt. elszámolása)

A Társasház képviselői bevizsgálták a 2021. évi pénzügyi beszámolót, amelyről kérésre kiegészítést kaptak a k. Bt. elszámolását képviselője.

2022/09/02 Határozat

A közgyűlés a Ginka Bt. által készített 2021. évi pénzügyi elszámolást és Faragó Virág beszámolóját az elvégzett munkákról elfogadja.

Igen: 903/1000

Nem: 0

Tartózkodik: 0

A közgyűlés a határozatot903/1000.....TH szavazattal elfogadta/nem fogadta el.

KÖZGYŰLÉSI JEGYZŐKÖNYV

3. napirendi pont: 2022. évi költségvetés elfogadása, 2022. évi felújítások elfogadása, 2022. évi közös költség díjak és célbefizetés meghatározása, fizetési határidő megszavazása

██████████ TÁJÉKOZTATTA A KÖZGYŰLÉST, HOGY
NEM TUDTA KIFIZETNI A TERVEZETT CÉLBEFIZETÉST.
II. ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐJE JELEZTE, HOGY TELEPÜLÉSI KÉP-
ELTÁJÁZT KELL LEZOLTATNI A FÉRKŐTÁRSRA A 45/2017
ÖNKORMÁNYZATI RENDELET ALAPJÁN.

2022/09/03 Határozat

a. A közgyűlés a 2022. szeptember 16-án kelt írásbeli szavazás keretében meghozott 2022/007/01. határozatot
visszavonja. IGEN: 805/1000 NEM: 0 TARTÓZKODIK: 0

b. A közgyűlés a 2022. évi költségvetést az abban foglalt felújítási munkákkal elfogadja.

IGEN: 741/1000 NEM: 0 TARTÓZKODIK: 135/1000

c. A közgyűlés a 2022. évre kiírt célbefizetést és közös költség díjakat elfogadja. A célbefizetés és a közös költség
előírást a közgyűlési anyag mellékleteként csatolt táblázat tartalmazza. A célbefizetést a tulajdonosoknak a
felújítási számlára (OTP 11702005-21459069) kell teljesíteni 2022. november 15. napjáig.

IGEN: 771/1000 NEM: 0 TARTÓZKODIK: 135/1000

A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRVA.

2022. 09. 15. 12⁰⁰

LEV. ELNÖK:

JEGYZŐKÖNYV VEZETŐ:

HITELESÍTŐK:

Beszámoló 2021. évre

2022. évi felújítási tervek

II. Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 73. Társasház

A társasház a **2021. évben** jelentős felújításokat hajtott végre., amelyek folytatását a tulajdonosi többség 2022. évben folytatni tervezi.

Víz, csatorna fővezeték csere

a 2021-es évben ki lett cserélve a teljes kerti csatornarendszer, ami a ház szennyvizeit és csapadékát gyűjti össze. Az ingatlan kerti szakaszán kicserélték a víz gerincvezetékét is, a ház alapvezetékei az épületen belül ne lettek felújítva, ott az elmúlt években szakaszos cserék történtek egy-egy lakás felújításakor.

A csatornázási munkákat követően a föld visszatöltésre került, és a ház fala mellett készült új munkaárok, hogy hozzá lehessen férni az épület felvizesedett lábazatához.

Falszigetelés

Az épület lábazatát kívülről vízigetelő injektálással kezelték, majd a falazatot levakolták, dörken lemezt helyeztek elé és dréncsövet építettek a fal tövéhez geotextilbe tekert kulé kavics ágyba. Ez után lett visszatöltve a munkaárok, majd megkezdődött a következő felújítási szakasz.

Tereprendezés, járda készítés, gépi földmunka

A terület rendezése, murvázása, a munkaárkok kiemelése, visszatöltése és a felesleges többlet föld és sirt gépi munkával készült el.

A földmunka után kiépítették a ház körüli járdát beton térkőből, a parkolóhelyeket murvával alakították ki.

Rendezésre került a kert is, az elszáradt, veszélyes ágakat levágták a fákról, a korábban évek óta kertben hagyott, kivágott fák és zöldhulladékrészben elszállításra kerültek, részben le lettek mulcsolva.

Teraszok felújítása

2021. évben megkezdődött a ház keleti oldalán a legrosszabb állapotban lévő teraszok felújítása, amely a teljes aljzbontás és műkő elemek bontása után a korábban Molnár Henriett építész által kifizetett szigetelést foglalja magában.

Ez után a műköves újra gyártotta az elbontott és már nem javítható, szétfagyott kő elemeket, ennek beépítése már a 2022. évben történt meg, és hátra van még a terasz végleges burkolása a megfelelő rétegrenddel az eredeti állapotok szerint mészkő lapokkal.

2022. év tervezett munkái

Az idei évben a bejárat kapu teljes rekonstrukciója, motoros kapunyitó beépítése, a homlokzat legrosszabb állagú részeinek felújítása, tetőjavítás, terasz szigetelések folytatása és a megkezdettek befejezése, további tereprendezés, kert rendbetételének folytatása, közös területek lomtalanítása a tervezett feladat, természetesen a karbantartás, javítás jellegű munkák mellett. (pl. csőtörés)

A ház lakóitól komoly áldozatot kívántak és kívánnak a fent leírt munkák, de sajnos az épület az elmúlt évek elmaradt karbantartásai és felújításai miatt olyan leromlott állapotba került, ami nem volt tovább tartható.

A felújítások célbefizetéseivel kapcsolatban szeretném megjegyezni, hogy Havasi Csaba többségi tulajdonos 2021. év végi hátraléka azért keletkezett, mert a ház teraszfelújítási munkáit, a műköves munkákat, illetve az épület drénezését, részleges falszigetelését és a teljes gyalogos járda kialakítását ő fizette a társasház helyett, amelyet jóváírás formájában el kíván számoltatni majd a társasházzal. A fenti tételek pontos elszámolását a soron következő közgyűlés elé fogjuk terjeszteni, a munkák befejeztével a kifizetett számlák bemutatásával és tételes elszámolással.

A többi lakói hátralék bízom benne, hogy szintén rendeződni fog az idei évben, ezzel kalkuláltam is a 2022. évi költségvetésben.

A komoly összegű célbefizetésekre azért van szükség, mert az épület az elmúlt évtizedekben csak a tavalyi évben felhasznált csekély összegű LTP megtakarítást halmozta fel, hitelt nem akartak felvenni a tulajdonosok, és nem képezték felújítási alapot sem a közös költség mellé.



Faragó Virág

Bp. 2022. szeptember 14.

*Lehelt
2022.08.31-ig
munkálzat*

Társasház 1025. Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 73.

2022. évi költségvetés

		Lakások TH	Garázsok TH	Terv 2022.
KIADÁSOK				
Épület közmű költségek				
Csatomádij				300 000 Ft
Vízdíj				150 000 Ft
DBH (kéményseprés és szemétszállítás díja)				220 000 Ft
Összesen				670 000 Ft
Működési költségek, javítás, karbantartás				
Aramdíj				110 000 Ft
Banki költségek				130 000 Ft
Biztosítási díj				460 000 Ft
Képviselési díj				696 000 Ft
Könyvelési díj				120 000 Ft
Illeték, eljárás költség, egyéb hatósági ill. ügyvédi költség, szakértői díj				50 000 Ft
Kaputelefon javítás, kapu karbantartás				50 000 Ft
Kertfenntartás				600 000 Ft
Hőkötrás				100 000 Ft
Házkarítás				504 000 Ft
Karbantartási díj anyagköltséggel				150 000 Ft
Tisztítószerek				36 000 Ft
Vizes munkák, duguláselhárítás				150 000 Ft
Zárszerelés, egyéb lakatos munka				60 000 Ft
Tetőjavítás				250 000 Ft
Villanyszerelési munka				100 000 Ft
Összesen				3 456 000 Ft
Felújítások, beruházások				
Kovácsoltvas kapu teljes felújítása				4 500 000 Ft
Elektromos nagykapu nyitás kiépítése				650 000 Ft
Tereprendezés, gépi munka, további murvázás				1 600 000 Ft
Kerti világítás kiépítése				950 000 Ft
Kerti járda építés, térkövezés, kocsibeálló, táblázati szigetelés				5 674 000 Ft
Részleges homlokzati felújítás				20 000 000 Ft
Homlokzatfelújításhoz kapcsolódó bádósos munka				2 180 000 Ft
Községi területek tisztántartása és kintakartása, konténeres elszállítás, vakolatjavítások, metselés, tető föntelánítás, azbesztos pala elszállítása				2 800 000 Ft
Összesen				38 354 000 Ft
Összes kiadás (TH-ra vetítve)				Ft
Közös költség számítás				
Főépület (KKTG x TH / Hónap)		351 Ft		
Garázsok (Garázs TH / hónap)		191 Ft		
Célszámítások				
Főépület (CÉLBE x TH)		20 974 Ft		
Garázsok (CÉLBE x TH)		13 374 Ft		
Ellenőrzés				
				3 773 952 Ft
				240 864 Ft
				4 014 816 Ft
				18 792 704 Ft
				1 390 896 Ft
				20 183 600 Ft

Társasház 1026. Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 73.

2022. évi költségvetés

		Terv 2022.
BEVÉTELEK		
Tulajdonosi kktg befizetések 2022 évi előírás (Csak garázsok)		211 776 Ft
Tulajdonosi kktg befizetések 2022 évi előírás (Főépület tulajdonosai)		4 024 224 Ft
Tulajdonosi célbefizetés felújításokra 2022 évi előírás		20 183 600 Ft
Tulajdonosi hátralék befizetése		14 228 659 Ft
Egyéb bevételek		
Banki kamatbevétel		10 Ft
Biztosítói kártérítés		120 000 Ft
Összes bevétel		38 768 269 Ft
Összes kiadás		38 354 000 Ft
Nyitó pénzkészlet		1 896 269 Ft
Eredmény		414 269 Ft

Bp. 2022. 08. 18.

Faragó Virág


Társasház

II. Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 73.

Közös költség és célbefizetés előírás 2022.

Név	Albetét	Tulajdoni hányad TH/1000	Közös költség Havi	Célbefizetés
II. Önkormányzat	Garázs 5.	13	2 509 Ft	173 862 Ft
II. Önkormányzat	Garázs 5.	11	2 123 Ft	147 114 Ft
II. Önkormányzat	Alagsor 1.	71	24 921 Ft	1 489 154 Ft
	Garázs 2.	16	3 088 Ft	213 984 Ft
	Garázs 3.	16	3 088 Ft	213 984 Ft
	Alagsor 3.	41	14 391 Ft	859 934 Ft
	II. Em./ 3.	37	12 987 Ft	776 038 Ft
	II. Em./ 2.	65	22 815 Ft	1 363 310 Ft
	II.Em/4.	39	13 689 Ft	817 986 Ft
	Alagsor 2.	51	17 901 Ft	1 069 674 Ft
	Garázs 1.	35	6 755 Ft	468 090 Ft
	Garázs 4.	13	2 509 Ft	173 862 Ft
	Mfsz./1.	121	42 471 Ft	2 537 854 Ft
	Mfsz./2.	415	145 665 Ft	8 704 210 Ft
	II.Em./1.	56	19 656 Ft	1 174 544 Ft
		1000	334 568 Ft	20 183 600 Ft

2022. augusztus 18.


Faragó Virág közső képviselő

0140
Hagyomány 73 m.
di 4/2022