

ELŐTERJESZTÉS

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

Előterjesztő: II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.

Harján Dávid vezérigazgató

Tárgy: Tulajdonosi döntés a 13295/8 hrsz. alatt nyilvántartott 1022 Budapest II. kerület Kitaibel Pál utca 9. sz. alatti Társasház fűtési díj megfizetése iránti igényéről és a fűtési díj kifizetésének jóváhagyásáról, valamint a társasház fűtési rendszerről történő kiválás kezdeményezéséről

Tisztelt Bizottság!

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a 1022 Budapest II. kerület Kitaibel Pál utca 9. sz. alatt található, Budapest II. kerület, 13295/8/A/3 hrsz-ú, egyéb helyiség megnevezésű 66 m² alapterületű ingatlan, amelyet a Polgármesteri Hivatal Városrendészeti Osztálya több mint 8 éve használ gépkocsi és egyéb berendezések tárolása céljából. Az ingatlan fűtését a 1022 Budapest II. kerület Kitaibel Pál utca 9. sz. alatti társasház (13295/8 hrsz.) központi fűtésrendszere biztosítja. Az Önkormányzat – a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. útján – az ingatlanra megállapított közös költséget megfizette a Társasház részére, azonban a fűtési díj megfizetésére nem került sor, mivel a társasház korábbi képviselője által megküldött elszámolásokból a fűtési díj mértéke, illetve az Önkormányzatnál kimutatott fűtési díj hátralék mértéke nem volt egyértelműen megállapítható és okiratokkal alátámasztott.

A társasház közgyűlése 2021. szeptember 13-án új közös képviselőt választott. A társasház a 2022. július 8-i közgyűlésén elfogadta a társasház 2021. évi beszámolóját és a 2022. évi költségvetését. A beszámoló részét képező albetétenkénti elszámolásban a társasház az önkormányzati ingatlan után 1.431.137,- Ft fűtési díjtartozást tartott nyilván. Az 5/2022. (VII.08.) határozatban a közgyűlés úgy döntött, hogy megerősíti határozatát, mely szerint a közös költség összege 2016. óta 210,- Ft/nm, az önkormányzati tulajdont is ez a költség terhelte, az erre az albetétre eső fűtési díj összege 13.398,- Ft/hónap volt.

A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. a 2022. évre eső fűtési díjat, annak időarányos részét, a társasház részére megfizette.

A közös képviselő 2022. október 7. napján érkezett levelében értesítette Társaságunk útján az Önkormányzatot arról, hogy 2017-2021 évek tekintetében összesen 60 x 13.398,- Ft, azaz összesen 803.880,- Ft fűtési díj tartozást tart nyilván, amelynek megfizetését kérte a tulajdonostól. A közös képviselő 2022. november 10-én érkezett elektronikus levelében arról tájékoztatót, hogy a tőke követelés megfizetése esetén késedelmi kamatot és egyéb költséget az Önkormányzattal szemben nem érvényesít, a tőketartozás megfizetésének határideje 2022. december 31.

A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. a rendelkezésre álló iratok alapján megállapította, hogy bár a 2016-2021 időszakban hozott közgyűlési határozatokban a fűtési díj mértéke összegszerűen nem került meghatározásra, az éves beszámolók elfogadását követően, az évenként (2020. évet kivéve) megküldött, a tulajdonostársakat terhelő közös költség és fűtési díj egyenlegről készített kimutatásokban a fűtési díj összege 2016 év óta 203,- Ft/m²/ hó összegben került megállapításra és a fűtéssel rendelkező tulajdonostársak részére előírásra. Az Önkormányzat esetében a fűtési díj havi összege a 66 m² alapterületű ingatlan után számolva 13.398,- Ft/hó. Tekintettel arra, hogy az önkormányzati ingatlan fűtését a társasház fűtésrendszere biztosítja, a tulajdonos a szolgáltatásért díjat köteles fizetni a központi fűtésről és melegvíz-szolgáltatásról szóló 189/1998. (XI. 23.) Korm. rendelet 11. §-a alapján (11. § (1) A fogyasztó köteles a fűtést, illetőleg a melegvíz-szolgáltatást igénybe venni, és a szolgáltatásért díjat fizetni, kivéve, ha a központi hőellátó rendszerből a 12. § (1) bekezdés rendelkezései szerint kivált. (2) A bérbeadással nem hasznosított lakás, nem lakás céljára szolgáló helyiség fűtési díját annak tulajdonosa köteles megfizetni.) A társasház szervezeti-működési szabályzata a fűtési díj megállapítására és megfizetésére nem tartalmaz rendelkezéseket, ezért a hivatkozott Korm.rendelet rendelkezéseit kell alkalmazni. A közös képviselő 2022. október 7-én érkezett levelében a fűtési díjhátralékot 5 évre visszamenőleg határozta meg figyelembe véve



**II. KERÜLETI
VÁROSFEJLESZTŐ ZRT.**

Cg. 01-10-046405 ■ székhely: 1024 Budapest, Keleti Károly u. 15/a

iroda, levelezési cím: 1025 Budapest, Felső Zöldmáli út 128-130.

tel.: +36 1 5999 060 ■ fax: +36 1 5999 061 ■ e-mail: info@vf2.hu ■ www.vf2.hu

azt, hogy az ezt megelőző időszak tekintetében a követelés elévült, a közös képviselő tájékoztatása szerint késedelmi kamat nem kerül felszámításra.

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, 2022. február 28. napján módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt megbízási szerződés 4.2. pontja rögzíti, hogy a „Jelen szerződés alapján Megbízott meghatalmazása kiterjed a 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 (ötszázezer forint) összeget meg nem haladó eseti tulajdonosi joggyakorlásról vagy kötelezettségvállalásról szóló döntésekre, amennyiben azok nem járnak az albetétten fennálló, vagy az albetétthez 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.

A Polgármesteri Hivatal Városrendészeti Osztálya tájékoztatása szerint az általuk használt ingatlant nem szükséges fűteni, mivel azt raktárként használják, ezért hozzájárultak a radiátor lekötéséhez. A fűtési rendszerből való kiválás esetén az ingatlan után a fűtési üzemeltetési költségek nem terhelik majd az Önkormányzatot. A kiválás műszakilag megoldható, annak költsége, az előzetes becslések alapján, nem lesz jelentős mértékű, a költségek a fűtési díj fizetési kötelezettség megszűnésével rövidtávon megtérülnek. Amennyiben később az Önkormányzat vissza kíván csatlakozni a rendszerbe, úgy az előreláthatóan technikai akadályba nem fog ütközni.

A Korm. rendelet 12. §-a a következők szerint rendelkezik:

„12. § (1) A lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiség tulajdonosa a szolgáltatás igénybevételét a rendszerből való kiválással a következő feltételek együttes fennállása esetén szüntetheti meg: a) az üzemben tartó - több épületet ellátó központi hőellátó rendszer esetén a szolgálat jogosultjával együtt - a kiváláshoz előzetesen hozzájárult, és b) a meglévő rendszer műszaki megoldása lehetővé teszi a kiválást, valamint c) a kiválás nem sérti más fogyasztó érdekét.

(2) Ha a kiválás érdekében a központi hőellátó rendszer átalakítása szükséges, annak költségeit a kiválni szándékozó tulajdonos köteles viselni.”

A Korm. rendelet fenti rendelkezésére tekintettel a fűtési rendszerből való kiváláshoz a társasház közgyűlésének hozzájáruló határozata szükséges.

A Bizottságnak a döntésre az önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 13/1992. (VII. 01.) Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete 52. § (5) bekezdés a) pontja és a 11. sz. melléklet 1.1.12. pontja (1.1. A GTB a Képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Vagyonrendelet 6. § (2) bekezdés alapján - nettó ötvenmillió forint értékhatárig - gyakorolja a tulajdonosi jogokat és e jogkörben dönt: az önkormányzati tulajdonnal kapcsolatos - a közterületi közművekkel, bekötésekkel és közterületi utépítésekkel kapcsolatos esetek kivételével - tulajdonosi hozzájárulások megadásáról) ad felhatalmazást.

A határozat meghozatalához egyszerű többséggel meghozott határozat szükséges.

Határozati javaslatok

1.

A Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat, mint 1022 Budapest II. kerület Kitaibel Pál utca 9. sz. alatti Társasházban (Budapest II. kerület 13295/8 hrsz.) 511/10000 közös tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostársa meghatalmazza a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.-t, hogy a Budapest Főváros II. Önkormányzat nevében fizessen meg a társasház részére a 13295/8/A/3 hrsz.-ú ingatlan után a 2017. január 1. és 2021. december 31. időszakra eső fűtési díj jogcímén 803.880,- Ft, azaz nyolcszázháromezer-nyolcszáznyolcvan forint összeget.



II. KERÜLETI
VÁROSFEJLESZTŐ ZRT.

Cg. 01-10-046405 ■ székhely: 1024 Budapest, Keleti Károly u. 15/a
iroda, levelezési cím: 1025 Budapest, Felső Zöldmáli út 128-130.
tel.: +36 1 5999 060 ■ fax: +36 1 5999 061 ■ e-mail: info@vf2.hu ■ www.vf2.hu

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

Felelős: Órsi Gergely polgármester útján Harján Dávid vezérigazgató
Határidő: 2022. december 31.

2/A.

A Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat, mint 1022 Budapest II. kerület 13295/8/A/3 hrsz. alatti ingatlan tulajdonosa, hogy a 1022 Budapest II. kerület Kitaibel Pál utca 9. sz. alatti Társasháznál (Budapest II. kerület 13295/8 hrsz.) **kezdemenyezi** a fűtési rendszerről történő kiválást, és felhatalmazza a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.-t a kiváláshoz szükséges nyilatkozatok megtételére.

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

Felelős: Órsi Gergely polgármester útján Harján Dávid vezérigazgató
Határidő: 2022. december 31.


2/B.

A Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat, mint 1022 Budapest II. kerület 13295/8/A/3 hrsz. alatti ingatlan tulajdonosa, hogy a 1022 Budapest II. kerület Kitaibel Pál utca 9. sz. alatti Társasháznál (Budapest II. kerület 13295/8 hrsz.) **nem kezdemenyezi** a fűtési rendszerről történő kiválását.

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

Felelős: Órsi Gergely polgármester útján Harján Dávid vezérigazgató
Határidő: 2022. december 31.

Budapest, 2022. november 14.


 Harján Dávid
 vezérigazgató
 II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.

Mellékletek:

1. melléklet – tulajdoni lap másolatok
2. melléklet – közös képviselő levele



II. KERÜLETI
 VÁROSFEJLESZTŐ ZRT.

Cg. 01-10-046405 ■ székhely: 1024 Budapest, Keleti Károly u. 15/a
 iroda, levelezési cím: 1025 Budapest, Felső Zöldmáli út 128-130.
 tel.: +36 1 5999 060 ■ fax: +36 1 5999 061 ■ e-mail: info@vf2.hu ■ www.vf2.hu

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: 8000004/521711/2022

2022.11.09

BUDAPEST II.KER.

Szektor : 61

Belterület 13295/8 helyrajzi szám

1022 BUDAPEST II.KER. Kitaibel Pál utca 9. "Felsővizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

m.n.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.Fi11

alaprész adatok

ter kat.jöv

ha m2 k.Fi11

- Kivett lakóház, udvar

0

1003

0 00

3.

Társasház

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

4. bejegyző határozat: 105457/1991.VII.8./

Illetli a BUDAPEST II.KER. Belterület 13295/10/B/1 HRSZ-t terhelő Egyéb szolgalmi jog

6. bejegyző határozat: 33290/1/2007/07.01.05

védett települési érték a Fővárosi Kögyölés 54/1993.(1994.II.1.)rendelete alapján.

II.RÉSZ

1. hányad: 0/0

bejegyző határozat, érkezési idő: 76084/1990.VI.11.

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: társasház tulajdon

név: TÁRSASHÁZ TULAJDON

cím: - - -

A tulajdonjogot a 13295/8/A/1-20 hszámú tulajdoni különlapok tartalmazzák.

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 41838/1/2005/05.01.13.

- szervezeti és működési Szabályzat benyújtva.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 78425/2/2014/14.03.28

Helyi építészeti örökségvédelem a 37/2013. (V.10.) Fővárosi Kögyölési rendelet alapján.

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: 8000004/521717/2022

2022.11.09

BUDAPEST II.KER.

Belterület 13295/8/A/3 helyrajzi szám

1022 BUDAPEST II.KER. Kitaibel Pál utca 9. alagsor. "Felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

egyéb helyiség	66	0 0	511/10000	önkormányzat
Bejegyző határozat: 999982/1999/				

2. bejegyző határozat: 76084/1990/

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá pító okiratban meghatározott költségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 38333/1994/1994.01.24

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Dátum: 2022. október 7.
Oldal: 1. oldal, összesen: 1
Fájlnév: futesi dij onkormanyzat.docx

2. melléklet



Társasház Buda
KÖZÖS KÉPVISELET
www.tarsashazbuda.hu
haz@tarsashazbuda.hu

Fűtési díj elszámolása

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat

1022 Budapest, Kitaibel Pál u. 9. garázs

Tisztelt Tulajdonos!

Az Önkormányzat a kazánház felújítása óta a helyisége után nem fizet fűtési költséget, a társasház 2017. január 1-jétől az összeget a tulajdonos számláján tartozásként tartja nyilván.

A fűtési díj havonta 13.398 Ft, 2017. január 1-2021. december 31-ig rendezetlen.

2017. évre	12 x 13.398 Ft = 160.776 Ft
2018. évre	12 x 13.398 Ft = 160.776 Ft
2019. évre	12 x 13.398 Ft = 160.776 Ft
2020. évre	12 x 13.398 Ft = 160.776 Ft
2021. évre	12 x 13.398 Ft = 160.776 Ft
ÖSSZESEN	803.880 Ft

Kérem, hogy az összeget a társasház OTP Banknál vezetett 11702036-20246534 sz. számlájára 30 napon belül megfizetni szíveskedjenek.

Budapest, 2022. október 7.


Pertl Gábor
Közös képviselő



Feladó: Pethone Katalin
Küldve: péntek 2022. november 11 8:21
Címzett: [REDACTED]
Tárgy: FW: [Kit9] Kitaibel u. 9. kgy. jkv.

From: Gábor Pertl [mailto:pertl.gabor@tarsashazbuda.hu]
Sent: Thursday, November 10, 2022 4:39 PM
To: Pethone Katalin
Subject: Re: [Kit9] Kitaibel u. 9. kgy. jkv.

Tisztelt Önkormányzat!

Ezúton nyilatkozom, hogy a társasháznak kamat és díj követelése a tartozással kapcsolatban nincsen, csak a tőketartozást kérjük megfizetni legkésőbb 2022.12.31-ig.

Üdvözlettel:

Pertl Gábor
közös képviselő



II. KERÜLETI
VÁROSFEJLESZTŐ ZRT.