

ELŐTERJESZTÉS

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának 2023. június 26-i ülésére

Előterjesztő: II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.

Harján Dávid vezérigazgató

Tárgy: Tulajdonosi döntés a 13492 hrsz. alatt nyilvántartott 1026 Budapest II. kerület Margit krt. 2. sz. alatti Társasház 2023. május 30. napján tartott közgyűlésén hozott 2023.05.30./4)A.-D. és 2023.05.30./5) számú határozatok érvénytelenségének megállapítása iránti peres eljárás megindításáról

Tisztelt Bizottság!

A Budapest II. kerület Margit krt. 2. sz. alatti társasház (13492 hrsz.) 22 db albetétből áll. Az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint az Önkormányzat tulajdonát képezi az alábbi ingatlanok:

	Helyrajzi szám	Cím	Megnevezés	Eszmei hányad	Terület (m ²)
1	13492/0/A/2	1027 Budapest II. Ker. Margit krt. 2. fszt.	üzlethelyiség	52/2290	52
2	13492/0/A/4	1027 Budapest II. Ker. Margit krt. 2.	üzlethelyiség	5/2290	5
3	13492/0/A/22	1027 Budapest II. Ker. Margit krt. 2. alagsor	egyéb helyiség	44/2290	44
4	13492/0/A/18	1027 Budapest II. Ker. Margit krt. 2. 3. em. 12.	lakás	26/2290	26
	Összesen			127/2290	

A 13492/0/A/4 hrsz.-ú ingatlan évekkel ezelőtt elbontásra került. A társasház szervezet-működési szabállyal rendelkezik. A társasház négyemeletes, a 4. emeleten külön tulajdonban áll a jelenleg beépítetlen 130 m²-es és 96 m²-es alapterületű tetőtér. A házban lift nem került kiépítésre.

A közös képviselő 2023. május 22. napján kelt és ugyanezen napon megküldött meghívóval 2023. május 30. napjára közgyűlést hívott össze. A meghívóban 4. napirendi pontban szerepelt a lépcsőházi orsótér kizárólagos használatba adása a liftközösség számára, felvonó létesítéséhez való hozzájárulás a liftközösség számára a kizárólagos használatba adott lépcsőházi orsótérben, valamint az 5. napirendi pont alatt a társasház megtakarításaiból a liftközösséget létrehozó lakások tulajdonosaira jutó hányadaira jutó hányad kiadása a felvonó létesítési költségeire.

A 2023. május 30. napján megtartott közgyűlésen a tulajdonostársak az alábbi 2023.05.30./4) és 2023.05.30./5) határozatokat hozták meg.

„A 2023.05.30./4) Határozat

A.) A Budapest II. Margit körút 2. Társasház közgyűlése 1.344 Th. igen, 604 Th. nem és 101 Th. tartózkodás mellett úgy dönt, hogy a közös tulajdonú lépcsőházi orsótér kizárólagos használatát ingyenesen engedélyezi a liftközösséget létrehozó lakások mindenkori tulajdonosainak a részére a lakóépület fennállásáig. A határozat végrehajtására a közgyűlés a közös képviselőt hatalmazza fel.

B.) A Budapest II. Margit körút 2. Társasház közgyűlése 1.503 Th. igen, 445 Th. nem és 101 Th. tartózkodás mellett úgy dönt, a liftközösséget létrehozó lakások mindenkori tulajdonosainak a részére a kizárólagos használatba adott lépcsőházi orsótérben felvonó építését engedélyezi a liftközösséget létrehozó lakások tulajdonosainak költségére, továbbá hozzájárul ahhoz, hogy a felvonó a társasház elektromos hálózatához csatlakozzon önálló mérőóra létesítésével. A határozat végrehajtására a közgyűlés a közös képviselőt hatalmazza fel.

C.) A Budapest II. Margit körút 2. Társasház közgyűlése 1.510 Th. igen, 353 Th. nem és 186 Th. tartózkodás mellett úgy dönt, hogy a felvonó üzemeltetését a liftközösség tulajdonosainak költsége terhére a közös képviselő végezze, külön elszámolás mellett. A határozat végrehajtására a közgyűlés a közös képviselőt hatalmazza fel.

D.) A Budapest II. Margit körút 2. Társasház közgyűlése 1.510 Th. igen, 353 Th. nem és 186 Th. tartózkodás mellett úgy dönt, hogy a liftközösségen kívüli személyek a felvonót csak abban az esetben használhatják, ha annak létesítési költségéhez egyszeri, valamint a folyamatos üzemeltetéshez időszaki hozzájárulást fizetnek a liftközösség tulajdonosai számára. A liftközösséghez való csatlakozás feltételei és a csatlakozási hozzájárulás meghatározására később kerül

sor. A határozat végrehajtására a közgyűlés a közös képviselőt hatalmazza fel.”

„A 2023.05.30./5) Határozat

A Budapest II. Margit körút 2. Társasház közgyűlése 1.231 Th. igen, 818 Th. nem és 0 Th. tartózkodás mellett úgy dönt, hogy a liftközösséget létrehozó tulajdonosok részére a társasház üzemeltetési számláján lévő megtakarításból kiadja a tulajdoni hányaduk alapján a liftközösséget létrehozó tulajdonosok részére jutó pénzösszeget a felvonó létesítési költségére. A határozat végrehajtására, azaz a liftközösség tagjaira jutó összeg kifizetésére a közgyűlés a közös képviselőt hatalmazza fel.”

A közgyűlési jegyzőkönyv szerint egyes tulajdonosok liftközösséget kívánnak létrehozni polgári jogi társaság formájában a közgyűlési határozat elfogadásától számított 30 napon belül. A közgyűlési jegyzőkönyv és a meghívó nem tartalmazza a leendő liftközösség tagjait, a lift kialakítását támogató tulajdonostársak nevét, a létesíteni kívánt lift műszaki tartalmát (típusát, terveket, engedélyek meglétét) a lift kialakításának költségét, és azt sem, hogy a lift milyen határidővel kerülne kialakításra.

A tényálláshoz hozzátartozik, hogy a két tetőtéri ingatlan tulajdonosa a – közös tulajdonú épületrészek megvásárlásával egyidejűleg – a tetőtérben lakásokat kívánt kialakítani, a beruházással egyidejűleg a társasházban liftet is létesített volna. A közös tulajdonú épületrész értékesítéséről a társasház közgyűlése nem döntött. Ugyanakkor a 2021/07.01./3) határozatban a közgyűlés úgy döntött, hogy megtiltja a tetőtéri ingatlanok beépítését és annak lakás céljára történő használatát. A kapott szóbeli tájékoztatás szerint e határozat érvénytelenségét a bíróság utóbb megállapította. A közös képviselő tájékoztatása szerint egyes tulajdonostársak a tetőtér beépítése tárgyában kiadott építési engedéllyel szemben jogorvoslattal éltek, amely közigazgatási per jelenleg folyamatban van.

Előzményekhez tartozik, hogy a társasház közgyűlése 2022.05.31./04.) határozatában 456 Th igen, 1.135 Th nem és 280 tartózkodás mellett, nem fogadta el, hogy a társasház új felvonót létesítsen, az ehhez szükséges önerő meglétét követően új közgyűlés fog erről dönteni. A társasháznak jelenleg nincs elegendő megtakarítása.

II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. az előterjesztés tárgyát képező határozatok meghozatalánál az Önkormányzat képviselőjében nem-mel szavazott. A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. álláspontja a következő.

A 2023.05.30./4) A.) határozat: A határozatban a társasház közösség az orsótér kizárólagos használatát ingyenesen engedélyezné a liftközösséget létrehozó lakások mindenkorai tulajdonosai részére a lakóépület fennállásáig. A rendelkezés a társasházakról szóló 2003. évi CLXIII. törvény (Thtv.) 23. § (1) bekezdésébe („23. § (1) Minden tulajdonostárs jogosult a közös tulajdon tárgyainak birtoklására és használatára, ez azonban nem sértheti a többi tulajdonostárs ezzel kapcsolatos jogát és jogos érdekét.”), a 24. § (1) és (2) bekezdés a) pontjába („24. § (1) A közös tulajdonba tartozó épületrész, épületberendezés, nem lakás céljára szolgáló helyiség és lakás fenntartásának költsége, valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadás (a továbbiakban együtt: közös költség) a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk szerint terheli, ha a szervezeti-működési szabályzat másképp nem rendelkezik. (2) A szervezeti-működési szabályzatban kell meghatározni: a) a közös költség tulajdoni hányadtól eltérő megfizetése esetén, az érintett költségnemeket és a számítás módját”), a 26. § (2) bekezdésébe („26. § (2) A közösség a házirendben meghatározza a közös tulajdonban lévő épületrészek, területek és helyiségek használatára vonatkozó részletes szabályokat is.”) ütközik, továbbá az a kisebbségben maradó tulajdonostárs jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, emellett a határozat a Thtv. 28. § (1) bekezdés b) pontja („28. § (1) A közgyűlés kizárólagos hatáskörében határoz: b) a közös tulajdonban álló épületrészek használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról és a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások vállalásáról;”), valamint a szervezet-működési szabályzat B.) Közös tulajdon fejezet rendelkezéseibe ütközik („A közös tulajdonú építményrészeket, felszereléseket és berendezéseket mindegyik tulajdonostárs a többi tulajdonostárs jogának és jogos érdekének sérelme nélkül rendeltetés-szerűen használhatja”).

A Thtv.-hez fűzött nagykommentár szerint: „A használat, hasznosítás és a birtoklás módjának meghatározása történhet a szervezeti-működési szabályzatban (különösen a házirendben), de egyedi közgyűlési határozattal is. Közgyűlési határozat azonban csak abban a körben szabályozhatja e viszonyokat, amennyiben azokat nem kell a házirendnek rögzítenie. A közös tulajdonban lévő épületrészek, területek és helyiségek használatára vonatkozó részletes szabályokat a házirendben kell meghatározni [Társasházi tv. 26. § (2) bek.]. A közgyűlés olyan döntést is hozhat, hogy valamely egyébként közös tulajdonhoz tartozó tárgyat egy vagy több tulajdonostárs kizárólagosan jogosult használni. Az ilyen határozat meghozatala során azonban különös figyelemmel kell lenni a többi

tulajdonostárs jogaira, jogos érdekeire.”

Jelen ügyben a társasház szervezeti-működési szabályzata az tartalmazza, hogy a közös tulajdonú épületrészeket mindegyik tulajdonostárs jogosult használni, ezért a kizárólagos használati jog a szervezeti-működési szabályzat rendelkezésébe ütközik. A kizárólagos használati jog biztosítása kizárólag szervezeti-működési szabályzat módosítása útján lehetséges, de erre nem került sor. A tulajdoni hányadot meghaladó mértékű ingyenes használat biztosítása pedig álláspontunk szerint kisebbségi érdeket sért.

A polgári jogi társaság a Polgári Törvénykönyvről szóló 2003. évi V. törvény (Ptk.) 6:498.§-6.513.§-ai alapján önálló jogképességgel nem rendelkezik. A polgári jogi társaság a társasági szerződésében (jelen esetben a létrehozni kíván liftközösség), a társaságot létrehozó tagok arra vállalnak kötelezettséget, hogy a közös céljuk elérése érdekében együttműködnek, a közös cél megvalósításához szükséges vagyoni hozzájárulást teljesítenek, és tevékenységük kockázatát közösen viselik.

A társasház kizárólagos használati jogot a tulajdonostársak részére biztosíthat, a Thtv. 23. § (2) bekezdés, valamint a 28. § (1) bekezdés b) pontja alapján, így a közgyűlés jogosult a közös tulajdonú épületrészek hasznosításáról dönteni. A közgyűlési hatáskör elvonását eredményezi, és így e rendelkezésekkel ellentétes, ha a polgári jogi társaság tagjainak személyéről nem a társasház, azaz a közgyűlés dönt, mivel a határozat alapján a polgári jogi társaságot létrehozni kívánó tulajdonostársak fogják eldönteni, hogy kik lehetnek a társaság tagjai, így kik lesznek jogosultak az orsótér kizárólagos használatára.

A 2023.05.30./ (4)B.) határozat: A határozatban a közgyűlés arról döntött, hogy a liftközösséget alkotó tulajdonostársak a kizárólagos használatban adott épületrészen liftet építsenek be saját költségükön. A hozzájárulás megadása a kisebbség jogos és lényeges érdekét sérti, mert a hozzájárulás megadására anélkül került sor, hogy a beépíteni kívánt berendezés (lift) műszaki tartalma ismert lett volna, a beépítés feltételei, így különösen az építési munkákra vonatkozó részletszabályok pedig nem kerültek meghatározásra, pl., hogy a lift beépítése kizárólag a 146/2014. (V. 5.) Korm. rendelet szerinti engedély birtokában kezdhető meg. A közös tulajdonú épületrészbe beépített lift berendezés alkotórészként közös tulajdonba kerül, amelyről szintén rendelkezni kellett volna.

E körben megjegyezzük, hogy új lift beépítése főszabályként a rendes gazdálkodás körét meghaladó kötelezettségvállalásnak minősül, amelyhez a Thtv. 38.§ (3) bekezdése alapján a tulajdonostársak egyhangú határozata szükséges. Ugyanakkor a Thtv. 38.§ (3) bekezdése csak arra az esetre vonatkozik, ha az említett kiadásokat a közösség közösen vállalja, ahhoz viszont nem szükséges egyhangú határozat, ha az egyébként a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadást egy (vagy több) tulajdonostárs akként vállalja magára, hogy azt utóbb sem fogja áthárítani a közösségre.

A polgári jogi társaság jogképességének hiányára tekintettel - a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. álláspontja szerint - a közgyűlés jogosult meghatározni azoknak a tulajdonostársaknak a körét, akik jogosultak a közös tulajdonú épületrészben építkezni. A határozat alapján erre a polgári jogi társaságot létrehozni kívánt tulajdonostársak lennének jogosultak.

A 2023.05.30./ (4)C.) határozat szerint a felvonó üzemeltetését a liftközösség tulajdonosainak költsége terhére a közös képviselő fogja végezni külön elszámolás mellett. A határozat a társasház szervezeti-működési szabályzatába ütközik, mivel az úgy rendelkezik, hogy az üzemeltetési költségeket a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk arányában viselik.

A fenti határozat sérti a kisebbségi tulajdonostársak lényeges érdekeit is, mert az nem tartalmazza egyértelműen, hogy az üzemeltetéssel felmerült valamennyi költség és felelősség a kizárólagos használatra jogosult tulajdonostársakat terheli.

A 2023.05.30./ (4) D.) határozat: A határozat szerint a liftközösségen kívüli személyek a felvonót csak abban az esetben használhatják, ha létesítési költségeire egyszeri, valamint folyamatos üzemeltetési költséget fizetnek a liftközösség tulajdonosai számára. A liftközösséghez való csatlakozás feltételeinek és a hozzájárulás mértékének megállapítására nem került sor. A határozat a Thtv. 28. § (1) bekezdés b) pontjába ütközik, mert a közgyűlés hatáskörébe tartozik a közös tulajdonú épületrész birtoklásának és hasznosításának feltételei meghatározása, e határozat alapján a liftközösség lesz jogosult meghatározni, hogy ki és milyen feltételekkel jogosult a liftet a jövőben használni.

A 2023.05.30./5) határozat: A határozatban a közgyűlés arról döntött, hogy a liftközösséget létrehozó tulajdonostársak részére az üzemeltetési számlán lévő megtakarítás tulajdoni hányad arányos részét kifizeti a lift beépítésének költségei fedezetére. E határozat sérti a Thtv. 24. § (1) bekezdését („24. § (1) bekezdés: A közös tulajdonba tartozó épületrész, épületberendezés, nem lakás céljára szolgáló helyiség és lakás fenntartásának költsége, valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadás (a továbbiakban együtt: közös költség) a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk szerint terheli, ha a szervezeti-működési szabályzat másképp nem rendelkezik.”), a 38. § (3) bekezdését („38. § (3) A rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások vállalásához a tulajdonostársak egyhangú határozata szükséges.”), továbbá a 28. § (1) bekezdés e) pontjába („28. § (1) A közgyűlés kizárólagos hatáskörében határoz: a közösség éves költségvetésének és elszámolásának, a számviteli szabályok szerinti beszámolójának elfogadásáról, valamint a közös képviselő vagy az intézőbizottság részére a jóváhagyás megadásáról”) ütközik, valamint sérti a szervezeti-működési szabályzat azon rendelkezését, hogy a közös tulajdonú épületrész fenntartásával kapcsolatos költséget a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk arányában viselik, továbbá ellentmond a 2023.05.30./4) B.) határozatnak is, továbbá a kisebbség lényeges és jogos érdekének sérelmével jár.

A 2023.05.30./4) B.) határozatban a közgyűlés arról döntött, hogy a liftközösség tagjai saját költségükön létesítenék a felvonót. Az, hogy a közgyűlés úgy döntött, hogy a társasházi megtakarításból az érintett tulajdonosok részére visszafizet meghatározott összeget, azt eredményezi, hogy az építető tulajdonostársak nem kizárólag a saját költségükön, hanem részben a társasházi közösség által biztosított forrásból építkeznek. Ez egyrészt azt is jelenti, hogy a tulajdonostársak a felvonó létesítésének teljes költségét nem vállalják át, másrészt azt is jelenti, hogy a megtakarításból fennmaradt összeg csak a kívülálló tulajdonostársak befizetéseiből fog állni, azaz a kívülálló tulajdonostársak fogják viselni a társasházi épület egyéb fenntartásának költségeit, amely sérti a Thtv. fenti rendelkezéseit. Miután a tulajdonostársak a felvonó létesítésének költségeit nem vállalják át teljes egészében és annak költségét a társasház tulajdonostársainak közössége is viseli, a felvonó létesítéséhez, mint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadáshoz a közgyűlés egyhangú határozata szükséges, amely jelen esetben nem volt meg.

A határozatban sem az érintett tulajdonostársak köre, sem a visszatérítendő pontos összeg nem került meghatározásra, ugyanakkor a közös képviselőt felhatalmazták a határozat végrehajtására. Ezzel a határozat a közgyűlés hatáskörét vonja el, mert így a közös képviselő fogja ezt eldönteni, pedig az elszámolás elfogadása a közgyűlési hatáskör a Thtv. 28. § (1) bekezdés e) pontja alapján.

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 – per megindítója kérelmére – 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 érdeksérelmet. Fel kell függeszteni a végrehajtást, ha a határozat végrehajtása a keresetet indító fél számára olyan érdeksérelmellel 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 Budapest, II. kerület 13492/0/A/4 hrsz-ú, üzlethelyiség 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, ezzel kapcsolatos intézkedések megtételét a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. javasolja.

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. pontja 1.1.12. alpontja (1.1. A GTB a Képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Vagyronrendelet 6. § (2) bekezdés alapján - nettó ötvenmillió forint értékhatárig - gyakorolja a tulajdonosi jogokat és e jogkörben dönt: 1.1.12. az önkormányzati tulajdonnal kapcsolatos - a közterületi közművekkel, bekötésekkel és közterületi útépítésekkel kapcsolatos esetek kivételével - tulajdonosi hozzájárulások megadásáról;) ad felhatalmazást.

A határozat meghozatalához egyszerű többséggel meghozott határozat szükséges.

Határozati javaslatok

1/A.

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat, mint a 1027 Budapest, Margit krt. 2. (Budapest II. kerület 13492 hrsz.) 127/2290 közös tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostárs, a 1027 Budapest II. Margit krt. 2. sz. alatti Társasház közgyűlése által a 2023. május 30. napján tartott közgyűlésen hozott 2023.05.30./ (4.)A-D) 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 2023.05.30./ (4.)A-D) sz. határozatok végrehajtásának felfüggesztését.**

A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri Annus Bélánét, a Gazdasági Igazgatóság igazgatóját, és Harján Dávidot, a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. vezérigazgatóját, hogy tegyék meg a szükséges intézkedéseket.

Felelős: Annus Béláné igazgató

Határidő: 2023. július 28.

1/B.

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat, mint a 1027 Budapest, Margit krt. 2. (Budapest II. kerület 13492 hrsz.) 127/2290 közös tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostárs, a 1027 Budapest II. Margit krt. 2. sz. alatti Társasház közgyűlése által a 2023. május 30. napján tartott közgyűlésen hozott 2023.05.30./ (4.)A-D) 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 Annus Bélánét, a Gazdasági Igazgatóság igazgatóját, és Harján Dávidot, a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. vezérigazgatóját, hogy tegyék meg a szükséges intézkedéseket.

Felelős: Annus Béláné igazgató

Határidő: azonnal

2./A.

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat, mint a 1027 Budapest, Margit krt. 2. (Budapest II. kerület 13492 hrsz.) 127/2290 közös tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostárs, a 1027 Budapest II. Margit krt. 2. sz. alatti Társasház közgyűlése által a 2023. május 30. napján tartott közgyűlésen hozott 2023.05.30./ (5.) sz. határozat érvénytelenségének megállapítása iránt a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 42.§ (1) bekezdése alapján **peres eljárást indít, amelynek keretében nem kéri a bíróságtól a 2023.05.30./ (5.) sz. határozat végrehajtásának felfüggesztését.**

A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri Annus Bélánét, a Gazdasági Igazgatóság igazgatóját, és Harján Dávidot, a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. vezérigazgatóját, hogy tegyék meg a szükséges intézkedéseket.

Felelős: Annus Béláné igazgató

Határidő: 2023. július 28.

2/B.

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat, mint a 1027 Budapest, Margit krt. 2. (Budapest II. kerület 13492 hrsz.) 127/2290 közös tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostárs, a 1027 Budapest II. Margit krt. 2. sz. alatti Társasház közgyűlése által a 2023. május 30. napján tartott közgyűlésen hozott a 2023.05.30./ (5.) sz. határozat 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 Annus Bélánét, a Gazdasági Igazgatóság igazgatóját, és Harján Dávidot, a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. vezérigazgatóját, hogy tegyék meg a szükséges intézkedéseket.

Felelős: Annus Béláné igazgató

Határidő: azonnal

Budapest, 2023. június 20.


Harján Dávid
vezérigazgató

Mellékletek:

1. melléklet – tulajdoni lap másolatok
2. melléklet –közgyűlési jegyzőkönyv és meghívó

II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.
1024 Budapest
Keleti Károly u. 15/A
Adószám: 14821888-2-41

1. melléklet

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály

Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/240324/2023

2023.06.19

BUDAPEST II.KER.

Belterület 13492/0/A/2 helyrajzi szám

1027 BUDAPEST II.KER. Margit körút 2. földszint. ajtó:2.

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

üzlethelyiség	52	0 0	52/2290	állami
---------------	----	-----	---------	--------

Bejegyző határozat: 999997/1999/

2. bejegyző határozat: 40710/1991/1991.01.25

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II R É S Z

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 96850/1/2001/01.03.29

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

jogállás: tulajdonos

név: II.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály

Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/240331/2023

2023.06.19

BUDAPEST II.KER.

Belterület 13492/0/A/4 helyrajzi szám

1027 BUDAPEST II.KER. Márgit körút 2. földszint. ajtó:4.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

üzlethelyiség	5	0 0	5/2290	állami
---------------	---	-----	--------	--------

Bejegyző határozat: 999997/1999/

2. bejegyző határozat: 40710/1991/1991.01.25

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 96850/1/2001/01.03.29

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

jogállás: tulajdonos

név: II.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE



Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály

Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/240335/2023

2023.06.19

BUDAPEST II.KER.

Belterület 13492/0/A/18 helyrajzi szám

1027 BUDAPEST II.KER. Margit körút 2. 3. emelet. ajtó:12.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	26	1 0	26/2290	állami
-------	----	-----	---------	--------

Bejegyző határozat: 999997/1999/

2. bejegyző határozat: 40710/1991/1991.01.25

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írtó okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 96850/1/2001/01.03.29

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

jogállás: tulajdonos

név: II.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály

Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/240338/2023

2023.06.19

BUDAPEST II.KER.

Belterület 13492/0/A/22 helyrajzi szám

1027 BUDAPEST II.KER. Margit körút 2. - 1. emelet. ajtó:1.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

egyéb helyiség	44	0 0	44/2290	állami
----------------	----	-----	---------	--------

Bejegyző határozat: 999997/1999/

2. bejegyző határozat: 40710/1991/1991.01.25

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 96850/1/2001/01.03.29

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

jogállás: tulajdonos

név: II.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

Társasház: 1027 Budapest, Margit krt. 2.

2. melléklet

Tisztelt Tulajdonos!

KÖZGYŰLÉSI MEGHÍVÓ

2023. május 30-án (kedd) 17:00 órai kezdettel

Helye: 1027 Budapest, Margit krt. 8. Montage Budapest kávézó

- A közgyűlés határozatképes, ha a tulajdoni hányadnak több mint a felével rendelkező tulajdonostársak jelen vannak./Ttv.36 § (1.) bek./
- A közgyűlés csak a meghirdetett napirend tekintetében hozhat határozatot /Ttv.34.§.(4.)bek./
- A tulajdonostársak Tulajdoni hányad szerint illeti meg a szavazati jog /Ttv.38.§.(1.)bek/

Napirendi pontok:

1. Levezető elnök, jegyzőkönyvvezető, jegyzőkönyv hitelesítők megválasztása, Napirendi pontok elfogadása
Határozat hozatal
2. 2022. évi Beszámolójának megtárgyalása, elfogadása
Határozat hozatal
3. 2023. évi Költségvetés tervezetének megtárgyalása, elfogadása
Határozat hozatal
4. A lépcsőházi orsótér kizárólagos használatba adása a liftközösség számára, felvonó létesítéséhez hozzájárulás a liftközösség számára a kizárólagos használatba adott lépcsőházi orsótérben
Határozat hozatal
5. A társasház megtakarításaiból a liftközösséget létrehozó lakások tulajdonosaira jutó hányad kiadása a felvonó létesítési költségeire
Határozat hozatal
6. Rezsicsökkentésből származó megtakarítás megtárgyalása, elfogadása
Határozat hozatal
7. Egyéb, határozatot nem igénylő témák megbeszélése

- Ha a közgyűlés nem határozatképes az ismételt közgyűlés **2023. május, 30-án (kedd) 17:15 kezdettel**, az eredetivel azonos napirenddel és helyen a határozatképességtől függetlenül tartjuk meg Ttv.37.§.(2) bek.
- A megismételt közgyűlés a jelenlévők tulajdoni hányadára tekintet nélkül határozatképes. Ttv. 37. §(3) bek.
- A tulajdonos meghatalmazással, két tanú aláírásával, az öt képviselő személyt bízta meg, hogy helyette helyesen a ház érdekében szavazzon. Ttv.33.§(3.) bek.

Budapest, 2023. május 22.

Tisztelettel:

RioFrio Kft.
1089 Budapest, Delej u. 51.
Adószám: 23840084-7-42

Sárkány Attila
Közös képviselő

Határozati javaslatok a 2023.05.30-án tartandó Margit krt. 2. Társasház Beszámoló közgyűlés napirendi pontjaihoz

1. Levezető elnök, jegyzőkönyvvezető, jegyzőkönyv hitelesítők megválasztása, Napirendi pontok elfogadása

Határozati javaslat: A közgyűlés igen szavazattal, nem szavazattal és tartózkodás mellett elfogadja levezető elnöknek:, jegyzőkönyvvezetőnek:, jegyzőkönyv hitelesítőnek: és Továbbá elfogadja a napirendi pontokat.

2. 2022. évi Beszámolójának megtárgyalása, elfogadása

Határozati javaslat: A közgyűlés igen szavazattal, nem szavazattal és tartózkodás mellett elfogadja a 2022. évi Beszámolót.

3. 2023. évi Költségvetés tervezetének megtárgyalása, elfogadása

Határozati javaslat: A közgyűlés igen szavazattal, nem szavazattal és tartózkodás mellett elfogadja a 2023. évi költségvetési tervezetet, valamint, hogy a közös költség kötelezettség változatlan marad.

4. A lépcsőházi orsótér kizárólagos használatba adása a liftközösség számára, felvonó létesítéséhez hozzájárulás a liftközösség számára a kizárólagos használatba adott lépcsőházi orsótérben

Határozati javaslat: A Budapest II. Margit körút 2. Társasház közgyűlése igen, nem és tartózkodás mellett úgy dönt, hogy a közös tulajdonú lépcsőházi orsótér kizárólagos használatát ingyenesen engedélyezi a liftközösséget létrehozó lakások mindenkor tulajdonosainak a részére a lakóépület fennállásáig. A határozat végrehajtására a közgyűlés a közös képviselőt hatalmazza fel.

„A Budapest II. Margit körút 2. Társasház közgyűlése igen, nem és tartózkodás mellett úgy dönt, a liftközösséget létrehozó lakások mindenkor tulajdonosainak a részére kizárólagos használatba adott lépcsőházi orsótérben felvonó építését engedélyezi a liftközösséget létrehozó lakások tulajdonosainak a költségére, továbbá hozzájárul ahhoz, hogy a felvonó a társasház elektromos áramhálózatához csatlakozzon önálló mérőóra létesítésével. A határozat végrehajtására a közgyűlés a közös képviselőt hatalmazza fel.

A Budapest II. Margit körút 2. Társasház közgyűlése igen, nem és tartózkodás mellett úgy dönt, hogy a felvonó üzemeltetését a liftközösség tulajdonosainak költsége terhére a közös képviselő végezze, külön elszámolás mellett. A határozat végrehajtására a közgyűlés a közös képviselőt hatalmazza fel.

A Budapest II. Margit körút 2. Társasház közgyűlése igen, nem és tartózkodás mellett úgy dönt, hogy a liftközösségen kívüli személyek a felvonót csak abban az esetben használhatják ha annak létesítési költségéhez egyszeri, valamint a folyamatos üzemeltetéséhez időszaki hozzájárulást fizetnek a liftközösség tulajdonosai számára. A liftközösséghez csatlakozás feltételei és a csatlakozási hozzájárulás meghatározására később kerül sor. A határozat végrehajtására a közgyűlés a közös képviselőt hatalmazza fel.

5. A társasház megtakarításaiból a liftközösséget létrehozó lakások tulajdonosaira jutó hányad kiadása a felvonó létesítési költségeire

Határozati javaslat: A Budapest II. Margit körút 2. Társasház közgyűlése igen, nem és tartózkodás mellett úgy dönt, hogy a liftközösséget létrehozó tulajdonosok részére a társasház üzemeltetési számláján lévő megtakarításból kiadja a tulajdoni hányaduk alapján a liftközösséget létrehozó tulajdonosok részére jutó pénzösszeget a felvonó létesítési költségére. A határozat végrehajtására, azaz a liftközösség tagjaira jutó összeg kifizetésére a közgyűlés a közös képviselőt hatalmazza fel.

6. Rezsicsökkentésből származó megtakarítás megtárgyalása, elfogadása

Határozati javaslat: A közgyűlés igen szavazattal, nem szavazattal és tartózkodás mellett elfogadja, hogy a rezsicsökkentésből származó megtakarítás, melynek mértéke 613.072,-Ft maradjon a Társasház üzemeltetési számláján, ne kerüljön személyenkénti felosztásra, valamint felújításra kerüljön felhasználásra.

A 4. és az 5. napirendi pontokat az alábbi indoklással kérték a tulajdonosok megtárgyalásra:

4. napirendi ponthoz: A lépcsőházi orsótér kizárólagos használatba adása a liftközösség számára, felvonó létesítéséhez hozzájárulás a liftközösség számára a kizárólagos használatba adott lépcsőházi orsótérben

Kérelmünk indokolásaként előadjuk, hogy a társasházban jelenleg nincs felvonó, azonban annak létesítése indokolt lehet egyrészt mert a lakók életminőségét javítaná, másrészt pedig az ingatlanok értékét növelné. A társasház rendelkezik megtakarítással, továbbá olyan közös tulajdonú ingatlanrészekkel.

Amennyiben a felvonót nem a társasház, hanem egyes tulajdonostársak (liftközösség) építenék és üzemeltetnék, úgy a társasházi közös tulajdoni részek használatáról/hasznosításáról a közgyűlés egyszerű többséggel határozhat.

A liftközösség létesítése esetén ahhoz kell közgyűlési hozzájárulás, hogy a liftet a közös területen felépíthessék és használhassák a lakások fennállásáig, egyszerű szótöbbséggel.

A liftközösséget létrehozni kívánó tulajdonosok a létrehozandó polgári jogi társaság jogi formáját a közgyűlési határozatok meghozatalát követő 30 napon belül alakítják ki és jelentik be a közös képviselő részére a tagjait.

5. napirendi ponthoz: A társasház megtakarításaiból a liftközösséget létrehozó lakások tulajdonosaira jutó hányad kiadása a felvonó létesítési költségeire

A társasház jelentős összegű megtakarításokkal rendelkezik. A liftközösség tulajdonosai kérik, hogy célhoz kötötten kerüljön kiadásra részükre a tulajdoni hányaduk alapján a társasház megtakarításából rájuk jutó rész annak érdekében, hogy a felvonó létesítési költségei fedezhetőek legyenek.

1027 Budapest, Margit krt. 2.

Pénzeszközök				
		2022. évi		
		Nyitó	Záró	
Összes egyenleg :		29 408 710	32 094 825	
1	Bank - Üzemeltetés	12 601 899	15 257 881	<div>Lekötések összesen</div> <div>Nyitó Záró</div> <div>16 059 061 16 060 706</div>
2	Lekötés - 1070 1266 7158	4 605 022	4 605 544	
3	Lekötés - 1810-2285-5420	6 796 254	6 796 921	
4	Lekötés - 0670 1201 0704	634 072	634 072	
5	Lekötés - 3310 1491 8298	4 023 713	4 024 169	
6	Megtakarítás 1172036-20283472	747 750	776 238	
7	Pénztár	0	0	

BEVÉTELEK				
		2022. évi		2023. évi Terv
		TERV	TÉNY	1 hora 12 hora
Összes bevétel :		9 890 000	11 236 184	915 667 11 188 000
Tulajdonosi befizetés		2 638 000	2 451 862	219 833 2 638 000
8	Közös ktg befizetés	2 638 000	2 451 862	219 833 2 638 000

Egyéb bevételek		2 000	515 384	8 333 300 000
9	bank kamat	2 000	30 224	8 333 100 000
10	Biztosító Kártérítés	0	485 160	0 200 000

Egyéb Adóköteles bevételek		7 250 000	8 268 938	687 500 8 250 000
11	Cetin Hungary (Telenor)	2 400 000	2 190 798	200 000 2 400 000
12	Horizont reklám	1 350 000	1 014 390	112 500 1 350 000
13	Molino Kft	3 500 000	5 063 750	375 000 4 500 000

KIADÁSOK				
		2022. évi		2023. évi Terv
		Terv	Tény	1 hora 12 hora
Összes kiadás :		7 426 000	8 550 069	646 583 7 759 000
Közüzemí díjak		1 035 000	923 139	85 833 1 030 000
14	ELMŰ	260 000	257 063	25 000 300 000
15	Vízdíj	80 000	43 974	5 000 60 000
16	Csatornadíj	130 000	72 826	8 333 100 000
17	Szemétszállítási díj	550 000	549 276	45 833 550 000
18	Kukamosás	15 000	0	1 667 20 000

Karbantartás, Javítás		3 005 000	2 069 935	235 417	2 825 000
19	Beázás kivizsgálás,hiba keresés	40 000	0	3 333	40 000
20	Duguláselhárítás	200 000	31 928	16 667	200 000
22	Tetőjavítás	400 000	289 539	33 333	400 000
23	Nyomóvezeték cseréje	200 000	140 945	16 667	200 000
24	Csatorna tisztítás, javítás	100 000	44 450	8 333	100 000
25	Homlokzat veszélytelenítése	100 000	199 493	16 667	200 000
26	Üvegezés	50 000	15 000	4 167	50 000
27	Vízvezeték szerelés, csőtörés elhárítás	100 000	155 067	16 667	200 000
28	Kaputelefon karb., javítás	30 000	0	12 500	150 000
29	Beázás utáni javítás, festés	50 000	0	4 167	50 000
30	Kémény javítás	50 000	0	4 167	50 000
31	Csőtörés utáni visszajavítás	50 000	0	4 167	50 000
32	Proxy korong programozás	5 000	0	417	5 000
33	Lakatosmunkák	100 000	47 000	16 667	200 000
34	Kőművesmunkák, erkélyek veszélytelenítése, javítása	100 000	0	16 667	200 000
35	Homlokzat veszélytelenítése, javítása, vakolása, színezése alpinttechnikával	500 000	0	41 667	500 000
36	Függőfolyosók U gerendáinak javítása, felújítása, cseréje	700 000	876 173	0	0
37	Galamb elleni védelem	50 000	0	0	0
38	Villanyszerelés	150 000	270 340	16 667	200 000
39	Karbantartási anyagok	30 000	0	2 500	30 000

Üzemeltetési költségek		3 286 000	5 539 408	316 583	3 799 000
40	Bankköltség	100 000	77 058	8 333	100 000
41	Postai befizetések bankköltsége	1 000	1 150	83	1 000
42	Postaköltség	10 000	1 005	833	10 000
43	Biztosítási díj	1 100 000	1 171 698	105 667	1 268 000
44	Képviseleti díj	777 000	718 680	80 000	960 000
45	Számviteli szolgáltatás (adóbevallás)	26 000	25 400	2 500	30 000
46	Takarítás	610 000	631 600	58 333	700 000
47	Rovarirtás	100 000	59 500	8 333	100 000
48	Vagyonértékelés - pincei értékbecslés	0	60 000	0	0
49	Közügyi határozat alapján szakértői vélemények kifizetése tulajdonosok részére	0	2 242 408	0	0
50	Szakvélemény, ügyvédi díj, perköltség	200 000	400 909	33 333	400 000
51	Ügyviteli költségek, szabályzatok	40 000	0	4 167	50 000
52	Nav utalások	150 000	0	0	0
53	Nagytakarítás (évi 2 alkalom)	102 000	150 000	12 500	150 000
54	Csőtörés utáni takarítás, fertőtlenítés	20 000	0	2 500	30 000
55	Hőeltakarítás	30 000	0	0	0
56	Útszóró só	20 000	0	0	0

Egyéb költségek	100 000	17 587	8 750	105 000
57 Tisztítószer	10 000	3 980	833	10 000
58 Karbantartási anyagok költsége	50 000	0	4 167	50 000
59 Tárgyi eszközök (létra, hólapát)	30 000	0	2 500	30 000
60 Csekk nyomtatás, fénymásolás	10 000	13 607	1 250	15 000

Tájékoztató adatok:

Összes Négyzetméter : 2 290 nm
Vízórás négyzetméter : 2 238 nm
Vízóra nélküli négyzetméter : 52 nm

Közös ktg előírás : 2 022

Vízórás : 96 Ft/nm
Vízóra nélküli : 205 Ft/nm

2023. terv

96 Ft/nm
205 Ft/nm

Tulajdonosi hátralék : 515 072 Ft
Tulajdonosi túlfizetések : 123 249 Ft

Elfogadom a közgyűlésnek
javaslom.

2023. 05. 12. Laczka György

RioFrio Kft.
1089 Budapest, Delej u. 51.
Adószám: 23340084-2-42

KÖZGYŰLÉSI JEGYZŐKÖNYV

A 1027 Budapest, Margit krt. 2. sz. alatti Társasház
2023.05.30-án (kedd) 17:00-kor megtartott Közgyűléséről

Helyszín: 1027 Budapest, Margit krt. 8. Montage Budapest kávézó

Jelen vannak: A jelenléti ív szerinti tulajdoni hányad (1.834 / 2.290) 80,08 %

2023.05.30./ (1.) Levezető elnök, jegyzőkönyvvezető, jegyzőkönyv hitelesítők megválasztása, Napirendi pontok elfogadása

- Ügyrendi kérdések:

- **Határozatképesség megállapítása:** A Közgyűlés határozatképes

- **Tisztségviselők megválasztása:** Levezető elnök: Sárkány Attila
Jegyzőkönyvvezető: [REDACTED]
Hitelesítők: [REDACTED]

- Napirendi pontok elfogadása

2023.05.30./ (1.) Határozat

A közgyűlés 1.834 Th igen szavazattal, 0 Th nem szavazattal és 0 Th tartózkodás mellett elfogadja levezető elnöknek: Sárkány Attila, jegyzőkönyvvezetőnek: [REDACTED], jegyzőkönyv hitelesítőnek: [REDACTED]. Továbbá elfogadja a napirendi pontokat.

Igen: 1.834 / 2.290

Nem: 0 / 2.290

Tartózkodás: 0 / 2.290

2023.05.30./ (2.) 2022. évi Beszámolójának megtárgyalása, elfogadása

Sárkány Attila ismerteti a 2022. évi beszámolót.

2023.05.30./ (2.) Határozat

A közgyűlés 1.834 Th igen szavazattal, 0 Th nem szavazattal és 0 Th tartózkodás mellett elfogadja a 2022. évi Beszámolót.

Igen: 1.834 / 2.290

Nem: 0 / 2.290

Tartózkodás: 0 / 2.290

2023.05.30./ (3.) 2023. évi Költségvetés tervezetének megtárgyalása, elfogadása

Sárkány Attila ismerteti a 2023. évi költségvetési tervezetet.

Sárkány Attila jelzi a Tulajdonosok felé, hogy a korábbi Trófea étterem tulajdonosa, aki részben megelőlegezte a Társasház számára a tetőtér beépítés várható hatásai kapcsán készült statikai igazságügyi szakértői szakvélemény költségét, annak vissza nem fizetett, fentmaradó összegére igényt tartana, aminek összege 359.025.-ft. A jelenlegi tulajdonosa az étteremnek írásban lemondott az összegről a 2023.05.31-i közgyűlésen.

17:05-kor megérkezik a II. kerületi Önkormányzat képviselőjében Tóth Ilona, valamint a CH-Imperiál Zrt. képviselőjében [REDACTED], így a jelenlévők tulajdoni hányada 2.049/2290-re változik.

2023.05.30./ (3.) Határozat

A közgyűlés 1.986 Th. igen, 0 Th. nem és 63 Th. tartózkodás mellett úgy határoz, hogy elfogadja a 2023. évi költségvetési tervezetet, valamint, hogy a közös költség kötelezettség változatlan marad.

Igen: 1.986 / 2.290

Nem: 0 / 2.290

Tartózkodás: 63 / 2.290

UL JH m

2023.05.30./ (4.) A lépcsőházi orsótér kizárólagos használatba adása a liftközösség számára, felvonó létesítéséhez hozzájárulás a liftközösség számára a kizárólagos használatba adott lépcsőházi orsótérben

Sárkány Attila előadja a tulajdonosok által kérelmezett liftközösség létrehozásának indoklását:

A társasházban jelenleg nincs felvonó, azonban annak létesítése indokolt lehet, egyrészt mert a lakók életminőségét javítaná, másrészt pedig az ingatlanok értékét növelné. A társasház rendelkezik megtakarítással, továbbá olyan közös tulajdonú ingatlanrészekkel.

A liftközösség létesítése esetén ahhoz kell közgyűlési hozzájárulás, hogy a liftet a közös területen felépíthessék és használhassák a lakások fennállásáig, amihez 51 % tulajdonosi hozzájárulásra van szükség.

A liftközösség saját költségén építené ki a liftet.

A liftközösséget létrehozni kívánó tulajdonosok a létrehozandó polgári jogi társaság jogi formáját a közgyűlési határozatok meghozatalát követő 30 napon belül alakítják ki és jelentik be a közös képviselő részére a tagjait.

Önkormányzat képviselője elmondja, hogy ezen a közgyűlésen nem alakulhat meg a liftközösség tekintettel arra, hogy előzetesen nem nyújtották be a megalakulás dokumentumait. Ezen felül a per sem ért véget a tetőtér építési engedélyéről. Amennyiben az építési engedélye megmarad a tetőtér tulajdonosának, úgy a beépítéskor kiépítené a tulajdonos a liftet is, így azt ajánlott lenne megvárni.

Továbbá az Önkormányzat képviselője azt is elmondja, hogy miszerint ezt a nem létező liftközösséget azért sem szavazhatják meg, mert a jelenlegi SzMSz-e a társasháznak nem szabályozza és ezen közgyűlés napi rendi pontjaiban sem szerepel az ehhez kötelező SzMSz módosításról való szavazás.

Dr. Ádám Beáta elmondja, hogy a jelenlegi közgyűlést követően fog elkészülni az SZMSZ módosítás, amely már szabályozni fogja a liftközösséget.

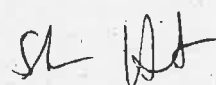
Az Önkormányzat képviselője elmondja, hogy a liftközösség még meg sem alakult. A tulajdonostársak olyan közösségnek hoznak folyamatosan határozatokat a mai napon, amely még nem jött létre, ezért ezeket a határozatokat javasolja egy későbbi közgyűlésen napirenden tárgyalni.

2023.05.30./ (4.) Határozat

A.) A Budapest II. Margit körút 2. Társasház közgyűlése **1.344 Th. igen**, 604 Th. **nem** és 101 Th. **tartózkodás** mellett úgy dönt, hogy a közös tulajdonú lépcsőházi orsótér kizárólagos használatát ingyenesen engedélyezi a liftközösséget létrehozó lakások mindenkor tulajdonosainak a részére a lakóépület fennállásáig. A határozat végrehajtására a közgyűlés a közös képviselőt hatalmazza fel.

B.) A Budapest II. Margit körút 2. Társasház közgyűlése **1.503 Th. igen**, 445 Th. **nem** és 101 Th. **tartózkodás** mellett úgy dönt, a liftközösséget létrehozó lakások mindenkor tulajdonosainak a részére kizárólagos használatba adott lépcsőházi orsótérben felvonó építését engedélyezi a liftközösséget létrehozó lakások tulajdonosainak a költségére, továbbá hozzájárul ahhoz, hogy a felvonó a társasház elektromos áramhálózatához csatlakozzon önálló mérőóra létesítésével. A határozat végrehajtására a közgyűlés a közös képviselőt hatalmazza fel.

C.) A Budapest II. Margit körút 2. Társasház közgyűlése **1.510 Th. igen**, 353 Th. **nem** és 186 Th. **tartózkodás** mellett úgy dönt, hogy a felvonó üzemeltetését a liftközösség tulajdonosainak költsége terhére a közös képviselő végezze, külön elszámolás mellett. A határozat végrehajtására a közgyűlés a közös képviselőt hatalmazza fel.



D.) A Budapest II. Margit körút 2. Társasház közgyűlése **1.510 Th. / igen, 353 Th. / nem és 186 Th. / tartózkodás** mellett úgy dönt, hogy a liftközösségen kívüli személyek a felvonót csak abban az esetben használhatják, ha annak létesítési költségéhez egyszeri, valamint a folyamatos üzemeltetéséhez időszaki hozzájárulást fizetnek a liftközösség tulajdonosai számára. A liftközösséghez csatlakozás feltételei és a csatlakozási hozzájárulás meghatározására később kerül sor. A határozat végrehajtására a közgyűlés a közös képviselőt hatalmazza fel.

Az Önkormányzat képviselője felhívja a tulajdonosok figyelmét arra, hogy nem szerepel a napirendi pontban sem a határozati javaslatban az egyszeri költség mértéke. Továbbá az üzemeltetéshez hozzájárulást sem határozták meg pontosan, hogy milyen mértékben fizetnék meg.

2023.05.30./ (5.) A társasház megtakarításaiból a liftközösséget létrehozó lakások tulajdonosaira jutó hányad kiadása a felvonó létesítési költségeire

A társasház jelentős összegű megtakarításokkal rendelkezik. A liftközösség tulajdonosai kérik, hogy célhoz kötötten kerüljön kiadásra részükre a tulajdoni hányaduk alapján a társasház megtakarításából rájuk jutó rész annak érdekében, hogy a felvonó létesítési költségei fedezhetőek legyenek.

Az Önkormányzat képviselője felhívja a tulajdonosok figyelmét arra, miszerint sem a tervben, sem a határozati javaslatban nem lett feltüntetve pontosan az az összeg, amit a ház megtakarításról emelnének át a liftközösség számlájára, ezért nem lehetne róla szavazni. Továbbá elmondja, hogy előzőleg hozott 4-es számú határozatban a tulajdonosok úgy döntöttek, hogy saját költségükön alakítják ki (liftközösség) az orsótérben a felvonó építését és az ahhoz szükséges elektromos áram csatlakozását.

Az Önkormányzat képviselője elmondja, hogy nem tartja elfogadhatónak a határozatot, mindaddig, amíg a liftközösség be nem mutatja a közös képviseletnek a megalakulásáról szóló hivatalos iratokat, mert folyamatosan közgyűlési határozatok születtek egy olyan közösségnek, amely még meg sem alakult.

2023.05.30./ (5.) Határozat

A Budapest II. Margit körút 2. Társasház közgyűlése **1.231 Th. igen, 818 Th. nem és 0 Th. tartózkodás** mellett úgy dönt, hogy a liftközösséget létrehozó tulajdonosok részére a társasház üzemeltetési számláján lévő megtakarításból kiadja a tulajdoni hányaduk alapján a liftközösséget létrehozó tulajdonosok részére jutó pénzösszeget a felvonó létesítési költségére. A határozat végrehajtására, azaz a liftközösség tagjaira jutó összeg kifizetésére a közgyűlés a közös képviselőt hatalmazza fel.

Igen: 1.231 / 2.290

Nem: 818 / 2.290

Tartózkodás: 0 / 2.290

2023.05.30./ (6.) Rezsicsökkentésből származó megtakarítás megtárgyalása, elfogadása

Sárkány Attila ismerteti a társasház rezsicsökkentésének mértékét és javasolja, hogy maradjon a társasház számláján és felújításra kerüljön felhasználásra.

2023.05.30./ (6.) Határozat

A közgyűlés egyhangúlag elfogadja, hogy a rezsicsökkentésből származó megtakarítás, melynek mértéke 613.072,-Ft maradjon a Társasház üzemeltetési számláján, ne kerüljön személyenkénti felosztásra, valamint felújításra kerüljön felhasználásra.

Igen: 2.049 / 2.290

Nem: 0 / 2.290

Tartózkodás: 0 / 2.290

Handwritten signatures and initials.

2023.05.30./ (7.) Egyéb, határozatot nem igénylő témák megbeszélése

Ezt a napirendi pontot a közgyűlés nem tárgyalta.

Levezető elnök megköszöni a jelenlévők közreműködését, és 17:41-kor a közgyűlést berekeszti.

k.m.f.


.....
levezető elnök


.....
jegyzőkönyvvezető


.....
hitelesítő


.....
hitelesítő