

ELŐTERJESZTÉS

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

Előterjesztő: II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.

Harján Dávid vezérigazgató

Egyeztetve: Annus Béláné igazgató

Tárgy: Tulajdonosi döntés a 14471 hrsz. alatt nyilvántartott 1027 Budapest II. kerület Bem rkp. 46., Fő utca 79. sz. alatti társasház 2023. április 12-én tartott közgyűlésén a 2023/7. sz. határozatban megállapított költség kifizetésének jóváhagyásáról

Tisztelt Bizottság!

A 1027 Budapest II. kerület Bem rkp. 46., Fő utca 79. sz. alatti társasház (14471 hrsz.) („Társasház”) 48 db albetétből áll. Az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint az Önkormányzat tulajdonát képezi a 14471/0/A/1 hrsz-ú albetét (ingatlan-nyilvántartás szerint 179 m² alapterületű üzlethelyiség megjelölésű ingatlan), az ahhoz tartozó 48/989 osztatlan közös tulajdoni hányaddal, valamint a 14471/0/A/10 hrsz-ú albetét (ingatlan-nyilvántartás szerint 172 m² alapterületű műhely megjelölésű ingatlan), az ahhoz tartozó 46/989 osztatlan közös tulajdoni hányaddal. Az Önkormányzat tulajdonosi részesedése a Társasházban összesen: 9,5 %. A társasház a 2011. június 29. napján kelt szervezeti-működési szabályzattal rendelkezik.

A társasház tulajdonostársai 2023. április 12. napján közgyűlést tartottak, amelyen - egyebek mellett - az alábbi 2022/5-7. sz. határozatokat hozták meg (1. melléklet – közgyűlési jegyzőkönyv).

„2023/5. számú határozat: A közgyűlés 447/989 tulajdoni hányad igen, 49/989 tulajdoni hányad nem, és 87/989 tulajdoni hányad tartózkodás mellett elfogadja a lift felújítását.

Kivitelező: Horváth Attila Károly e.v., 1196 Budapest, Hunyadi u. 152.

Elfogadott kivitelezési ár: 8.588.079,- Ft.”

„2023/6. számú határozat: A közgyűlés 583/989 tulajdoni hányad igen, 0/989 tulajdoni hányad nem, és 0/989 tulajdoni hányad tartózkodás mellett elfogadják a benyújtott árajánlat alapján a csatornarendszer tehermentesítése érdekében az új csapadékvíz elvezető rendszer kiépítését.”

„2023/7. számú határozat: A közgyűlés 489/989 hányad igen, 0/989 tulajdoni hányad nem, és 94/989 tulajdoni hányad tartózkodás mellett elfogadja 11 millió forint külön befizetését 2023. május 1-től 3 havi részletben.”

A közgyűlési jegyzőkönyv mellékletét képezi a külön befizetésről készített táblázat, amely szerint az Önkormányzatra – a külön tulajdonában álló ingatlan alapterülete alapján számolva – 14471/0/A/1 hrsz-ú ingatlan után 566.130 Ft, a 14471/0/A/10 hrsz-ú ingatlan után 543.991 Ft összegű külön befizetés esik. A társasház szervezeti-működési szabályzata 2. pontja rögzíti, hogy 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 külön tulajdonuk m² arányában terheli. A 11.000.000,- Ft összegű külön befizetés külön tulajdonú ingatlan m² arányában történő felosztása, a szervezeti-működési szabályzat fenti rendelkezésének megfelelő. A közös képviselő a közgyűlésről felvett jegyzőkönyvet 2023. június 12-én küldte meg a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. részére, az idő múlására tekintettel az egyösszegű kifizetés jöhet számításba.

A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. álláspontja szerint a lift felújítása indokolt, a kivitelezési ár reális.

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



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

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 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.

A közgyűlés a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (Thtv.) 38. § (2) bekezdésében előírt szavazattöbbséggel hozta meg a határozatát. A meghívóban napirendi pontként szerepelt a felújítási munkálatok és a külön befizetés tárgyában a határozathozatal.

Thtv. „38. § (1) A közgyűlésen a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illeti meg a szavazati jog. (2) Ha e törvény másképpen nem rendelkezik, a közgyűlés, illetőleg a megismételt közgyűlés a határozatát a jelen levő tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított egyszerű szavazattöbbségével hozza meg.” A Thtv. 42. § (1) bekezdése a következőkről rendelkezik: „42. § (1) Ha a közgyűlés határozata jogszabályba, az alapító okiratba vagy a szervezeti-működési szabályzatba ütközik vagy a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, bármely tulajdonostárs keresettel kérheti a bíróságtól a határozat érvénytelenségének megállapítását a határozat meghozatalától számított hatvan napon belül. Ha a határozat bírósági felülvizsgálatát a jegyző a 27/A. § (4) bekezdése szerinti keresetében kérte, a kereseteket bíróság a perek egyesítésével bírálja el”.

A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. álláspontja szerint a Thtv. 42. § (1) bekezdése szerinti közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása iránt a kereset előterjesztése nem indokolt, és a 2023/7. sz. határozatban előírt összegnek Társasház részére történő megfizetését 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 13/1992. (VII. 01.) Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete - az önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról - 11. melléklet 1.1.12. pontja – amely szerint 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 útépitésekkel kapcsolatos esetek kivételével - tulajdonosi hozzájárulások megadásáról; a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságnak ad felhatalmazást.

A határozat meghozatalához egyszerű többséggel meghozott határozat szükséges.

Határozati javaslat

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat, mint a 1027 Budapest II. kerület Bem rakpart 46., Fő utca 79. sz. alatti társasház (14471 hrsz.) 94/989 közös tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostársa meghatalmazza a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.-t, hogy a 1027 Budapest II. kerület Bem rakpart 46., Fő utca 79. sz. alatti társasház 2023. április 12-én tartott közgyűlésén meghozott 2023/7. sz. határozata alapján a Budapest Főváros II. Önkormányzat nevében a 14471/0/A/1 hrsz-ú ingatlanra eső 566.130,- Ft, azaz ötszázhatvanhatezer-százharminc forint és a 14471/0/A/10 hrsz-ú ingatlanra eső 543.991,- Ft, azaz



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

ötszáznegyvenháromezer-kilencszázkilencvenegy forint összeget külön befizetés jogcímén egyösszegben fizesse meg a társasház részére legkésőbb 2023. július 31-ig.

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

Felelős: Örsi Gergely polgármester útján Harján Dávid vezérigazgató
Határidő: 2023. július 31.

Budapest, 2023. június 19.

Harján Dávid
vezérigazgató
II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.

Melléklet:

1. melléklet – közgyűlési jegyzőkönyv

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



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

E. 5003 / 2023. 06. 12.
10 / 1216 - 2 / 2023.
2023.04.12.

1027. Budapest, Fő utca 79.-Bem rkp. 46.

Jegyzőkönyv

Készült: A 1027. Budapest, Fő utca 79. -Bem rkp. 46. számú társasház 2023.04.12-én 17 óra 30 perckor megtartott éves beszámoló közgyűlésén.

Helyszín: 1027. Budapest, Fő u. 79. – Bem rkp. 46. épület udvara

Jelen vannak, illetve képviseltetik magukat: A jegyzőkönyv mellékletét képező jelenléti ív szerinti tulajdonosok.

A közgyűlést levezető elnök: Mesch Zoltán

A közgyűlési jegyzőkönyv hitelesítők: 1. [REDACTED]

2. [REDACTED]

A közgyűlési jegyzőkönyv-vezető: [REDACTED]

A közös képviselő Deák Marianna a közgyűlést megnyitja és kéri a tulajdonosokat, hogy válasszák meg a közgyűlés tisztségviselőit.

1.) Közgyűlési tisztségviselők megválasztása, meghirdetett napirendi pontok elfogadása – Határozathozatal

A levezető elnök köszönti a tulajdonosokat a közgyűlésen és megállapítja, hogy a közgyűlésen a jelenlévők tulajdoni hányada: 583/989

2022/1. számú határozat: A közgyűlés 583/989 tulajdoni hányad igen, 0/989 tulajdoni hányad nem, és 0/989 tulajdoni hányad tartózkodás mellett a fenti tisztségviselők személyét, illetve a meghirdetett napirendi pontokat elfogadja.

2.) A számvizsgáló bizottság beszámolója a 2022-es gazdasági év elszámolásáról. Elfogadás, határozathozatal.

Kovordányi Krisztián tájékoztatta a jelenlévő tulajdonosokat, hogy a tavalyi év könyvelési anyagát a közös képviseleti irodában átnézte. A számlákat és a kifizetéseket rendben találta, elfogadásra javasolja.

Felhívta a jelenlévő tulajdonosok figyelmét, hogy a számvizsgáló bizottság jelenleg 1 főből áll. Szükség lenne még legalább további két tulajdonosra, akik vállalnák a tisztséget.

Bóka Vuk
Nagybóka L.

2023/2. számú határozat: A közgyűlés 583/989 tulajdoni hányad igen, 0/989 tulajdoni hányad nem, és 0/989 tulajdoni hányad tartózkodás mellett elfogadta a Számvizsgáló Bizottság beszámolóját a 2022-es gazdasági év elszámolásáról

3.) 2022 évi elszámolás megvitatása, elfogadása. Felmentvény megadása a közös képviselőnek a 2022-es gazdasági évre. Határozathozatal.

A tavalyi évben megtörtént a belső udvar térkövezése és a homlokzat földszinti szakaszának felújítása, festése a két kapualjjal együtt. A kivitelezés az előzetes terveknek megfelelően valósult meg.

2023/3. számú határozat: A közgyűlés 583/989 tulajdoni hányad igen, 0/989 tulajdoni hányad nem, és 0/989 tulajdoni hányad tartózkodás mellett elfogadja a 2022. év elszámolását és megadják a felmentvényt a közös képviselőnek a 2022-es gazdasági évre.

4.) 2023 évi költségvetés megvitatása, elfogadása. Határozathozatal.



A közös képviselő elmondta, hogy a 2023. évi költségvetés felújításként tartalmazza a tavalyi évben elhalasztott lift felújítás kivitelezési költségét. Továbbá szükséges az épület csatorna rendszerének tehermentesítése, ennek költségét is tartalmazza a költségvetés.

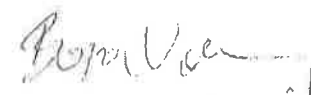
A betervezett felújítás kizárólagosan külön befizetéssel valósítható meg.

A korábban felvett hitel törlesztését az idei évben is fizeti a társasház, a hitel lejárat határideje 2025. április.

A közös költség összege nem változik, marad a korábbi azaz 197 Ft/m²/hó vízórák lakások esetén, 277 Ft/m²/hó vízóra nélküli lakások esetén. Felújítási alap 220 Ft/m²/hó.

2023/4. számú határozat: A közgyűlés 583/989 tulajdoni hányad igen, 0/989 tulajdoni hányad nem, és 0/989 tulajdoni hányad tartózkodás mellett elfogadja a 2023. év költségvetését.


Nagyvárosi C-1

1027. Budapest, Fő utca 79.-Bem rkp. 46.

2023.04.12.

5.) Lift felújítás a jelenlegi karbantartó, H&F Kft. 2023.02.09-i ajánlatának 1-19 pontja (I-II-III. egység) szerint. Árajánlat elfogadása, határozathozatal.

A közös képviselő elmondta, hogy Kabay Barna úr is kért be ajánlatot a lift felújításra az általa ismert Liftcontrol Szeged Kft-től. Az ajánlati ár 375 Ft/EUR árfolyamon számítva 7.880.000 Ft + ÁFA, összesen 10.007.600 Ft.

A közös képviselő elmondta tovább, hogy miután kézhez kapta a fenti árajánlatot, a két ajánlat összehasonlítása érdekében a korábbi H & F Kft. ajánlatot átdolgoztatta ugyanarra a Ft/EUR árfolyamra és műszaki tartalomra.

A két ajánlat közötti jelentős különbség, hogy a Liftcontrol Szeged Kft. a komplett liftszekrény cseréjét, a H & F Kft. pedig teljeskörű felújítást ajánl. További különbség van az ajánlott vezérlésben is. A Liftcontrol Szeged Kft. által ajánlott vezérlés egy görög gyártmányú egység, ami meghibásodás esetén csak teljesen cserélhető. A H & F Kft. által ajánlott vezérlés magyar gyártmányú, alkatrészenként is cserélhető rövid határidőn belül.

A közös képviselő elmondta, hogy a H & F Kft. az átdolgozott árajánlatot két opcionális lehetőséggel adta meg. Mivel a cég évtizedek óta karbantartója a liftnak, ezért mint régi ügyfélnek, felajánlott a Társasház részére 12 havi részletfizetést 3,6 millió forintos keretösszeggel. Ebben az esetben a kivitelezési ár 8.610.612 Ft + ÁFA, összesen 10.935.477 Ft. Amennyiben a társasház ezzel a felkínált lehetőséggel nem kíván élni, úgy a kivitelezési ár 7.816.598 Ft + ÁFA, bruttó 9.927.079 Ft.

Mesch Zoltán jelezte továbbá, hogy a H & F Kft., a régi jó kapcsolatra hivatkozással felajánlotta, hogy azonnali szerződéskötés és 20 %-os előleg kifizetése mellett ÁFA mentesen, egyéni vállalkozóként tud szerződni a Társasházzal 8.588.078 Ft értékben.

A kivitelezés várhatóan szeptember hónapban megtörténik, időtartama kb. 20 nap. A munkakezdés időpontjáról a tulajdonosok időben értesítésre kerülnek e-mail és hirdetmény formájában.

2023/5. számú határozat: A közgyűlés 447/989 tulajdoni hányad igen, 49/989 tulajdoni hányad nem, és 87/989 tulajdoni hányad tartózkodás mellett elfogadja a lift felújítását.

Kivitelező: Horváth Attila Károly e.v., 1196. Budapest, Hunyadi u. 152.

Elfogadott kivitelezési ár: 8.588.079 Ft.

6.) Csatorna rendszer tehermentesítése az esővíz okozta túlterheléstől pincében, valamint a Bem rkp. és Ganz u. sarkán lévő légudvarban. Árajánlatok elfogadása, határozathozatal.

Az elmúlt években tapasztalt felhőszakadások során egyszerre lezúduló nagy mennyiségű csapadék elvezetését a társasház jelenlegi csatorna hálózata nem bírja el, ennek tehermentesítése szükséges. Több esetben jelentős károkat okozott az első emeleti ingatlanokban a fürdőszobából és WC-ből visszaáramló víz.

A szennyvíz és a csapadékvíz elvezetése szétválasztásra kerül. Első ütemként a Bem rkp. és Ganz utca sarkán lévő légudvarban kerül kiépítésre egy külön ejtő vezeték. Jövőben a többi légudvarba is, ahol lehetséges új csapadékvíz elvezető ejtővezeték kerül.

2023/6. számú határozat: A közgyűlés 583/989 tulajdoni hányad igen, 0/989 tulajdoni hányad nem, és 0/989 tulajdoni hányad tartózkodás mellett elfogadják a benyújtott árajánlat alapján a csatornarendszer tehermentesítése érdekében az új csapadékvíz elvezető rendszer kiépítését.

7.) A felújításhoz szükséges anyagi fedezet megteremtése, 11 millió forint külön befizetése 2023. május 1-től 3 havi részletben. Elfogadás szavazással, határozathozatal.

2023/7. számú határozat: A közgyűlés 489/989 tulajdoni hányad igen, 0/989 tulajdoni hányad nem, és 94/989 tulajdoni hányad tartózkodás mellett elfogadja a 11 millió forint külön befizetését 2023. május 1-től 3 havi részletben.

8.) A rezsicsökkentés eredményeképpen keletkezett megtakarítás költségvetésben történő benthagyásáról szóló döntéshozatal. Határozathozatal.

2023/8. számú határozat: A közgyűlés 583/989 tulajdoni hányad igen, 0/989 tulajdoni hányad nem, és 0/989 tulajdoni hányad tartózkodás mellett elfogadja a rezsicsökkentés eredményeképpen keletkezett megtakarítás költségvetésben történő bent hagyását.

1027. Budapest, Fő utca 79.-Bem rkp. 46.

2023.04.12.


9.) A tulajdonosokat érintő kérdések megtárgyalása, egyéb közérdekű bejelentések, javaslatok. Ezen napirendi ponton belül határozat meghozatalára, elfogadására lehetőség nincs.

A tetőt, a tetőablakokat és a csatornát rendszeresen át kell nézetni annak érdekében, hogy a III. emeleti lakások beázása megelőzésre kerüljön.


Mivel a napirendi pontokat a közgyűlés megvitatta, a Levezető elnök a közgyűlést bezárta.

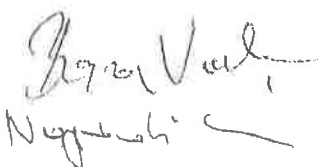
-kmf-


levezető elnök


jegyzőkönyv hitelesítő


jegyzőkönyv vezető


jegyzőkönyv hitelesítő



Fő 79 különbefizetés 11M

1027. Bp. Fő u. 79. - Bem rkp. 46.

Külön befizetés 11.000.000.-Ft

2023. május 1 - július 31.

Bankszámlaszám: 11702036-20279091

Tulajdonos	em./ ajtó	m2	3 havi részletre	Egy összegben Fizetve
Önkormányzat 1. alb. (Bem rkp. Kft.)	als. Fsz. 1.	179	188 710	566 130
Önkormányzat 10. alb.		172	181 330	543 991
	fszt. 1.	80	84 340	253 019
	fszt. 1./a.	25	26 356	79 068
	fszt. 1./b.	41	43 224	129 672
	fsz. 2.	75	79 068	237 205
	fsz. 3.	122	128 618	385 854
	fsz. 5.	83	87 502	262 507
	fsz. 6.	42	44 278	132 835
	fsz. 8.	70	73 797	221 392
	fsz. 1.	25	26 356	79 068
	I. 10.	102	107 533	322 599
	I. 11.	60	63 255	189 764
	I. 11/a.	48	50 604	151 811
	I. 12.	54	56 929	170 788
	I. 12/a.	42	44 278	132 835
	I. 12/b.	42	44 278	132 835
	I. 5.	83	87 502	262 507
	I. 5/a.	27	28 465	85 394
	I. 6.	65	68 526	205 578
	I. 6/a.	34	35 844	107 533
	I. 7.	74	78 014	234 043
	I. 7/a.	47	49 550	148 649
	I. 8.	83	87 502	262 507
	I. 9.	83	87 502	262 507
	II. 13.	74	78 014	234 043
	II. 13/a.	39	41 116	123 347
	II. 14.	100	105 425	316 274
	II. 15.	75	79 068	237 205
	II. 15/a.	47	49 550	148 649
	II. 16.	85	89 611	268 833
	II. 17.	85	89 611	268 833
	II. 18.	64	67 472	202 415
	II. 18/a.	44	46 387	139 160
	II. 19.	49	51 658	154 974
	II. 19/a.	61	64 309	192 927
	II. 20.	58	61 146	183 439
	II. 20/a.	42	44 278	132 835
	II. 20/b.	43	45 333	135 998
	III. 21.	114	120 184	360 552
	III. 22.	143	150 757	452 271
	III. 23.	88	92 774	278 321
	III. 24.	85	89 611	268 833
	III. 25.	85	89 611	268 833
	III. 26.	85	89 611	268 833
	III. 27.	65	68 526	205 578
	III. 27/a.	44	46 387	139 160
	III. 28.	104	109 642	328 925
	III. 29.	41	43 224	129 672
		3478	3 666 667	11 000 000

} 1110 121 - H.

Budapest, 2023.04.12.