

ELŐTERJESZTÉS

**A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának
2023. augusztus 28. -i ülésére**

Előterjesztő: II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.

Harján Dávid vezérigazgató

Tárgy: Tulajdonosi döntés a 12269/14 hrsz. alatt nyilvántartott 1022 Budapest II. ker. Herman Ottó út 19-21., Zilah utca 2-4. sz. alatti társasház 2023. május 18. napján megtartott közgyűlésén hozott határozatban megállapított költség kifizetésének jóváhagyásáról

Tisztelt Bizottság!

A 1022 Budapest II. ker. Herman Ottó út 19-21., Zilah utca 2-4. alatti társasház (12269/14 hrsz.) A-E. épületből, („társasház”) összesen 60 db albetétből áll. Az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint az Önkormányzat tulajdonát képezi a B. épületben lévő 12269/14/B/1 hrsz-ú albetét (ingatlan-nyilvántartás szerint 56 m² alapterületű raktár megjelölésű ingatlan), az ahhoz tartozó 169/10000 osztatlan közös tulajdoni hányaddal. Az Önkormányzat tulajdonosi részesedése a B. épületben a 1994. december 1. napján kelt alapító okirat szerint 702/10000. A társasház a földhivatalhoz benyújtott szervezeti-működési szabályzattal rendelkezik.

A társasház alapító okirata szerint a B-jelű épület tulajdonostársai XXIII-XXXVI. sorszám alatt felsorolt építményrészek, berendezések felszerelések, így a tetőszerkezet fenntartásával, járó költségeket az épületen belüli tulajdoni hányaduk szerint viselik.

A B. épület tulajdonostársai 2023. május 18. napján közgyűlést tartottak, amelyen az épület tetőfelújítását tárgyalták meg. A meghívóban a tetőfelújítás és a tetőfelújításhoz kapcsolódó célbefizetés előírása napirenden szerepelt. A meghívóhoz csatolt számvizsgáló bizottsági tájékoztató szerint a tetőfelújítás nem halogatható, annak felújítása indokolt, 1974-ben volt utoljára felújítás. A tájékoztató szerint a bekért ajánlatok alapján 20.000.000,- Ft-30.000.000,- Ft körüli összegre becsülhető a felújítás költsége. A számvizsgáló bizottság a GÓBÉ BOYS Kft. tételjes ajánlatát megvizsgálta, amelynek összege 30,5 Mft volt. A közgyűlésen a vállalkozó kiválasztásáról még nem döntöttek, tovább folytatódik az ajánlatkérés.

A közgyűlésen a 4. sz. határozatban a B. épület tulajdonostársai 5879/10000 igen, és 626/10.000 nem szavazattal 23.000.000,- Ft célbefizetés előírásáról döntöttek. A jegyzőkönyv mellékletét képező kimutatásban az önkormányzati ingatlanra 702/10000 tulajdoni hányad után 1.681.890,- Ft esik. A célbefizetés határideje 2023. szeptember 1.

A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. álláspontja szerint a tetőszerkezet felújítása indokolt.

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 albetétén fennálló, vagy az albetétéhez a közös tulajdonból hozzátartozó tulajdoni arány megváltozásával.” A



**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

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 társasház alapító okirata szerint a tetőfelújítás költségeit a B. épület tulajdonosai viselik, az épületen belüli tulajdoni hányaduk alapján.

A társasház – II. kerületi Városfejlesztő Zrt. részére megküldött, alá nem írt – szervezeti-működési szabályzata szerint a társasház alakuló közgyűlésén, a Budapest, II. Zilah u. 2-4. nevű társasház tulajdonosai megegyeztek, hogy az A, B, C, D lakóépületek tulajdonosai külön-külön választanak közös képviselőt és külön-külön gazdálkodnak, épületenként nyitnak bankszámlát. A gyakorlatban is a lakóépületek tulajdonostársai külön-külön gazdálkodnak és választanak közös képviselőt. Ez a gyakorlat nem felel meg a Thtv. rendelkezéseinek, mert több épületből álló társasház esetén részközgyűlés megtartására van lehetőség, ha az szervezeti-működési szabályzat így rendelkezik, amelynek során a Thtv. 41. §-ában meghatározottokról rendelkezni szükséges. („41. § (1) A szervezeti-működési szabályzat a közgyűlés megtartásának módját részközgyűlések formájában is meghatározhatja; ebben az esetben megállapítja a részközgyűlési körzeteket. (2) A részközgyűléseket azonos napirenddel kell megtartani, és a szavazatokat össze kell számítani. A részközgyűlések megtartására a közgyűlésre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni. (3) A szervezeti-működési szabályzat az elkülöníthető gazdálkodású épületrészekhez tartozó lakások tulajdonostársai tekintetében létesített részközgyűlést önálló döntési jogkörrel ruházhatja fel az elkülöníthető gazdálkodás ügyében.”) Végleges szervezeti-működési szabályzat nem áll a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. rendelkezésére. Miután a társasház alapító okirata rendelkezik az épületen belüli költségmegosztásról és B. épület tulajdonosai a gyakorlatban sem viselik a többi épület felújításának költségeit, a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. a közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása iránti Thtv. 42. § (1) bekezdés szerinti kereset előterjesztését nem tartotta indokoltnak. Figyelemmel arra, hogy a felújítás indokolt és a társasház nem rendelkezik a felújításhoz szükséges megtakarítással a 2023. május 18. napján tartott közgyűlésen hozott határozatban előírt összegnek a társasház részére történő megfizetését javasolja. („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 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 1022 Budapest II. kerület 1022 Budapest II. ker. Herman Ottó út 19-21., Zilah utca 2-4. alatti társasház (12269/14 hrsz.) 169/10.000, a B. épületen belül 702/10000 közös tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostársa meghatalmazza a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.-t, hogy a 1022 Budapest II. ker. Herman Ottó út 19-21., Zilah utca 2-4. alatti



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

társasház B. épületének tulajdonostársai által 2023. május 18-án tartott közgyűlésén meghozott 4. sz. határozata alapján a Budapest Főváros II. Önkormányzat nevében a 12269/14/B/1 hrsz hrsz-ú ingatlanra eső 1.681.890,- Ft, azaz egymillió-hatszáznyolcvanegyezer-nyolcszáz-kilencven forint összeget külön befizetés jogcímén egyösszegben fizesse meg a társasház részére legkésőbb 2023. szeptember 1-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. szeptember 1.

Budapest, 2023. augusztus 18.

Harján Dávid
vezérigazgató
II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.

II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.
1024 Budapest
Keleti Károly u. 15/A
Adószám: 14621888-2-41

Melléklet:

1. melléklet – közgyűlési jegyzőkönyv és melléklete



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/ 5147/623
2023 JUN 15. 1011634-5/623

1. melléklet

JEGYZŐKÖNYV 2023. 05. 18.

Felvéve: 2023. 05. 08-án, a Budapest, II. Zilah u. 2-4/B. (1022 Budapest, Herman Ottó út 19/B.) társasházban tartott közgyűlésen.

Jelen vannak: Jelenléti ív szerint a tulajdonosok 6505/10000 arányban,

A közgyűlés egyhangúlag megválasztotta az alábbi tisztségviselőket:

Levezető elnök: Baki Judit

Jegyzőkönyv vezető: Baki Judit

Jegyzőkönyv hitelesítők: [redacted]

A közgyűlés résztvevői 6505/10000 arányban elfogadták a napirendet és az alábbi határozatot hozták:

ad 1. A 6505/10000 arányban elfogadta a társasház 2022. évi gazdálkodásáról szóló beszámolót.

ad 2. A közgyűlés 6505/10000 arányban elfogadta a Számvizsgáló Bizottság tájékoztatóját:

- A társasház, a gázvezeték felújítására felhasználta a Fundamenta megtakarítást.
- A felújítási munkák során elsőbbséget jelent, a tetőfelújítás.
- A kivitelezők keresése tovább folytatódik...

ad 3. A Góbé Boys kft. adott tételes árajánlatot, 30 mFt végösszeggel, melyet a jelenlévők megismertek.

ad 4. A fenti összeg irány-arat jelent, melyet a társasház célbefizetéssel tud kiegyenlíteni.

A célbefizetés összege: 23.000.000,- Ft

A célbefizetés határideje: 2023. szeptember 1.

A társasház bankszámla száma: OTP Bank 11702036-20270384

[redacted] A célbefizetés közös költségnek minősül.

A közgyűlés határozott a célbefizetésről: 5879/10000 – igen, 626/10000 - nem szavazattal elfogadta.

A közgyűlés egyéb határozatot nem hozott.

kmf.

Melléklet: CÉLBEFIZETÉSEK (közösköltség alapján) – 2023. –TETŐFELÚJÍTÁS

Hitelesítők: [redacted]
[redacted]
[redacted]

Bo

CÉLBEFIZETÉSEK (közösköltség alapján) -2023. -- TETŐFELÚJÍTÁS

Budapest, II. ker. Herman Ottó út 19B. társasház

Pénzeszközök 2023.12.31-ig: Közös költség befizetések: 2.800.000,- Ft

Üzemeltetési számlán: 1.200.000,- Ft/felújításra nem haszn.

Lekötött üz. számlán: 5.400.000,-Ft

Felújításra felhasználható:7.000.000,- Ft

Góbé Boys kft. vállalási ár: 30.000.000,- Ft – hőszigeteléssel: hőszigetelés bruttó: 7.000.000,-

Célbefizetés alapja: 23.000.000,- Ft – hőszigeteléssel

SZÁM/LAKÁS/	TER.M2/	TULAJDONOS/	TUL.H./	CÉLBEFIZETÉS
15. pince	56	Városfejl.Zrt.	702	1.681.890,-
16. fsz.1.	50		626	1.499.740,-
17. fsz.2.	37		464	1.111.460,-
18. fsz.3.	37		464	1.111.640,-
19. fsz.4.	50		626	1.499.790,-
20. 1./1.	37		464	1.111.640,-
21. 1./2.	67		839	2.010.140,-
22. 1./3.	54		677	1.621.990,-
23. 1./4.	37		464	1.111.640,-
24. 2./1.	37		464	1.111.640,-
25. 2./2.	66		827	1.981.390,-
26. 2./3.	54		689	1.650.740,-
27. 2./4.	37		464	1.111.640,-
28. 3./1.	51/60/		752	1.801.690,-
29. 3./2.	81/86/		1078	2.582.790,-
ÖSSZESEN:				23.000.000,-

Nagy