

**ELŐTERJESZTÉS**  
**a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat**  
**Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága 2023. október 25-i ülésére**

**Előterjesztő:** Dr. Baksa Zsuzsanna osztályvezető

**Vagyonghasznosítási és ingatlan-nyilvántartási osztályvezető**

**Tárgy:** Döntés a **GTB 167/2023. (06.26.)** határozatának módosításáról, a 13492 hrsz. alatt nyilvántartott **1027 Budapest II. kerület Margit krt. 2. sz. alatti Társasházzal** fenn álló peres eljárás ügyében.

**Ügyintéző:** Barna Julianna

**Ügyiratszám:** XIV/85/2023.

**Tisztelt Bizottság!**

A **Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat** 127/2290 közös tulajdoni hányaddal rendelkezik, mint **tulajdonostárs** a Budapest II. kerület Margit krt. 2. sz. alatti társasházban (13492 hrsz.). Az Önkormányzatnak 4 db albetétje van.

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a **13492/0/A/4 hrsz-ú, 1027 Bp. Margit krt. 2. szám alatti 5 m<sup>2</sup>** alapterületű üzlethelyiség is 5/2290 eszmei hányaddal.

A **1027 Budapest Margit krt. 2. szám alatti Társasházzal** jelenleg az Önkormányzat felperes által – a 167/2023. (VI.26.) és 168/2023. (VI.26.) GTB határozatok alapján a 2023. május 30. napján tartott közgyűlésen hozott 2023.05.30/(4) A.-D. és 2023.05.30./(5). számú határozatok érvénytelenségének megállapítása iránt indított – **peres eljárás van folyamatban.** (1. számú melléklet – tulajdoni lap és alaprajz).

**Előzmények**

2004. november 23-án a Budai Polgár XIII. évfolyam 24. számában jelent meg 38 darab önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan tulajdonjogának megvételére vonatkozó **pályázat**, mely alapján a Budapest II. kerület, Margit krt. 2. Társasház közgyűlése 2004. december 9-én döntött a 13492/0/A/4 hrsz-ú, 1027 Bp. Margit krt. 2. szám alatti 5 m<sup>2</sup> alapterületű önkormányzati üzlethelyiség megvásárlásáról. Az ingatlan vételára: 1 056 000 Ft + 25 % ÁFA volt, amelyre a **Társasház** a 10 %-os pályázati alapidő befizetésével 2004. december 15-én **vételi jogot szerzett.** (2. számú melléklet – Igazolások vételár befizetéséről). A Társasház a meghirdetett pályázaton nyert, mely alapján 2004.12.16-án befizette a pályázati díjat, 132.000 Ft-ot, majd 2004.12.22-én befizették a vételár hátralékot, 1 188 000 Ft-ot. A Társasház – feltételezhetően – a vételár hátralék megfizetését követően 2004.12.22.-től tekinthette sajátjának az ingatlant, és bontotta azt el 2005 első negyedéve során. (2. számú melléklet – Igazolások vételár befizetéséről).

Dr. Varga Alexandra 2005. április 19-én kelt levelében jelezte, hogy érvényteleníteni kell a pályázatot, az eredeti állapot helyreállításával, tekintettel arra, hogy „a társasház nem jogi személy, és nem jogképes, ezért szerződéskötési képességgel sem rendelkezik. Ebből az következik, hogy a pályázaton sem vehetett volna részt.” (3. számú melléklet – Dr. Varga Alexandra levele a Hivatalnak).

2006. október 5-én a BUDÉP Kft. által végzett helyszíni bejáráson megállapították, hogy az 5 m<sup>2</sup> alapterületű Önkormányzati tulajdonú helyiséget a **Társasház elbontotta**, ezért megkeresték a társasház közös képviselőjét. (4. számú melléklet – BUDÉP Kft. levele a közös képviselőnek).

2006. november 27-én Gál Györgyné közös képviselő a BUDÉP Kft. részére küldött levélben arról tájékoztatót, hogy a helyiséget, annak 5 m<sup>2</sup>-es alapterületét **felvonó létesítésére kívánta a társasház felhasználni**, melyre 2006-ban pályázott, de a pályázatot építési engedély hiánya miatt elutasították. (5. számú melléklet – Közös képviselő levele a BUDÉP Kft.-nek)

A társasház jogi képviselét ellátó dr. Frisch Gábor 2007. április 24.-én kelt levélben arról tájékoztatta az Önkormányzatot, hogy a Társasház a tárgyi helyiség vételárát kifizette, de az adásvételi szerződés nem került aláírásra valamennyi tulajdonos részéről. A Társasház közben elbontotta a helyiséget abban a tudatban, hogy ezen munkálatokra jogosult. (6. számú melléklet – Dr. Frisch Gábor levele bontás ügyében a Hivatalnak).

A Társasház 2007. október 27-én jelezte az Önkormányzatnak, hogy a fennálló visszás helyzetet mihamarabb szeretné rendezni. (7. számú melléklet – Dr. Frisch Gábor levele a Hivatalnak2.).

A Társasház a helyiség bontására utólagosan, 2008. február 29-én az építéshatóságtól bontási engedélyre vonatkozó határozatot kapott (8. számú melléklet – Építésügyi bontási határozat), melyet az építéshatóság 2008. június 5-én visszavont, tekintettel arra, hogy a tulajdonos Önkormányzat a bontáshoz a hozzájárulását nem adta meg, és az ingatlanra adásvételi szerződés nem került megkötésre. (9. számú melléklet – Építésügyi bontási határozat visszavonása)

2008. októberében az ügyben a **Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság 406-407-408/2008. (X. 08) határozataival** úgy döntött, hogy:

- a **GTB 406/2008. (X.08.) számú határozatával** a Bizottság a Társasház pályázatát érvénytelennek nyilvánította, tekintettel arra, hogy a Társasház nem jogképes, szerződéskötési képességgel nem rendelkezik, a pályázaton nem vehetett volna részt;

- a **GTB 407/2008. (X.08) számú határozata** alapján a Bizottság úgy döntött, hogy hozzájárul a 13492/0/A/4 hrsz-on felvett, természetben Budapest, II. kerület Margit krt. 2. szám alatti, 5 m<sup>2</sup> alapterületű önkormányzati tulajdonú helyiség külön tulajdonának megszüntetéséhez, annak 1.320.000,- Ft összegű kártalanítás ellenében történő elbontásához azzal, hogy a kártalanítás összegében beszámításra kerül a Társasház által már átutalt 1.320.000,- Ft;

- a **GTB 408/2008. (X.08) számú határozata** alapján a Bizottság úgy döntött, hogy hozzájárul a Budapest, II. kerület Margit krt. 2. szám alatti Társasház Alapító Okiratának módosításához, a 13492/0/A/4 hrsz-on felvett, természetben Budapest, II. kerület Margit krt. 2. szám alatti, 5 m<sup>2</sup> alapterületű önkormányzati tulajdonú elbontott helyiség megszüntetéséhez azzal, hogy az Alapító Okirat módosításával kapcsolatos költségeket a Budapest, II. kerület Margit krt. 2. szám alatti Társasház viseli. (10. számú melléklet – GTB 406-407-408/2008. (X. 08) határozatai)

A fellelhető iratok alapján megállapítható, hogy az ingatlanra az Önkormányzat mai napig fizeti a közös költséget, a bontás előtt és utána is. (11. sz. melléklet – II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. közös költség kimutatása)

A 2013 és 2023 közötti eseményekről az akta nem tartalmaz információt, azonban az elbontott Önkormányzati helyiség jogi helyzete nem rendeződött, mert a Társasház a GTB 406-407-408/2008. (X.08.) határozataiban foglaltakat – felhívás ellenére nem teljesítette.

### 2023. évi események

#### **A 2023.05.30-i társasházi közgyűlés napirendi pontjai:**

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

(5) A Társasház megtakarításaiból a liftközösséget létrehozó lakások tulajdonosainak jutó házad kiadása a felvonó létesítési költségeire.

#### **A Társasházi Közgyűlés 2023.05.30./(4) számú határozatai:**

A.) A Bp. II. Margit krt. 2. Társasház közgyűlése úgy dönt, hogy a közös tulajdonú lépcsőházi orsótér kizárólagos használatát ingyenesen engedélyezi a liftközösséget létrehozó lakások mindenkori tulajdonosainak a részére a lakóépület fennállásáig.

B.) A Bp. II. Margit krt. 2. Társasház közgyűlése úgy dönt, hogy a liftközösséget létrehozó lakások mindenkori tulajdonosainak a részére a kizárólagos használatba adott lépcsőházi orsótérben felvonó építését engedélyezi a liftközösséget létrehozó lakások tulajdonosainak a költségére, továbbá hozzájárul, hogy a felvonó a társasház elektromos hálózatához csatlakozzon önálló mérőóra létesítésével.

C.) A Bp. II. Margit krt. 2. Társasház közgyűlése úgy dönt, hogy a felvonó üzemeltetését a liftközösség tulajdonosainak költsége terhére a közös képviselő végezze, külön elszámolás mellett.

D.) A Bp. II. Margit krt. 2. Társasház közgyűlése úgy dönt, hogy a liftközösségen kívüli személyek a felvonót csak abban az esetben használhatják, ha annak létesítési költségeihez egyszeri, valamint a folyamatos üzemeltetéshez időszaki hozzájárulást fizetnek a liftközösség tulajdonosai részére. A liftközösséghez való csatlakozás feltételei és a csatlakozási hozzájárulás meghatározására később kerül sor.

**A Társasházi Közgyűlés 2023.05.30./5) számú határozata:**

A Bp. II. Margit krt. 2. Társasház közgyűlése úgy dönt, hogy a liftközösséget létrehozó tulajdonosok részére a társasház üzemeltetési számláján lévő megtakarításaiból kiadja a tulajdoni hányaduk alapján a liftközösséget létrehozó tulajdonosok részére jutó pénzeszeget a felvonó létesítési költségeire.  
(12. számú melléklet – Társasház 2023.05.30-i közgyűlési határozatai)

II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. 2023. június 26-i GTB előterjesztésében részletesen kifejtette a társasházi közgyűlés fenti határozatainak jogsértő indokait, amely alapján a Bizottság a 167/2023. (VI. 26.) és a 168/2023. (VI.26.) számú határozataival úgy döntött, hogy az Önkormányzat peres eljárást indít, azonban nem kéri a bíróságtól a 2023.05.30./4A)-D) számú és a 2023.05.30./5.) számú társasházi közgyűlési határozatok végrehajtásának a felfüggesztését. (13. számú melléklet - GTB 167-168/2023. (VI.26.) számú határozatai)

Fenti 167/2023. (VI. 26.) és a 168/2023. (VI.26.) számú GTB határozatok alapján, a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat, mint felperes képviseletében dr. Varga Alexandra ügyvéd 2023. július 22-én benyújtotta a keresetet a Budapest II. és III. Kerületi Bíróságra, a 1027 Budapest, Margit krt. 2. Társasház, mint alperes ellen (képviseli: Lakópark Management Ingatlankezelő és Szolgáltató Kft. (székhelye: 1095 Budapest, Ipar utca 2/A. B.01.).

A per tárgya a 2023. májusi 30-i közgyűlésen meghozott 2023.05.30./4A)-B.-C.-D.) és a 2023.05.30./5) közgyűlési határozatok érvénytelenségének a megállapítása. Az Önkormányzat jogi képviselője – mivel a kereset elkészítése során észlelte, hogy a 13492/0/A/4 hrsz-ú, 5 m2-es üzlethelyiség tulajdonjoga rendezetlen – még is kérte a keresettel támadott társasházi határozatok közül a 2023.05.30./4A. és 2023.05.30./4B. számú közgyűlési határozatok felfüggesztését.  
A Budapest II. és III. Kerületi Bírósága 2023. szeptember 6-i, 23.P.21.755/2023/2-II. számú végzésében a Társasház közgyűlése által hozott 2023.05.30./4A. és 2023.05.30./4B. számú közgyűlési határozatok végrehajtását felfüggesztette. Az alperes részére a bíróság a keresetlevelet tartalmazó iratot 45 napos nyilatkozattételi határidővel megküldte. A perfelvételi tárgyalás kitűzésére az alperes nyilatkozatát, illetve a határidő lejártát, esetleges további intézkedés megtételét követően kerülhet sor.

A 2023. október 10-én kelt levélben a Társasház liftközösségének képviseletében eljáró CH-IMPERIAL Zrt. vezérigazgatója, Móricz Zsolt Jegyző úrnak címzett levélben vételi ajánlatot tett az 5 m2-es üzlethelyiségre, annak jogi sorsa rendezése érdekében. (14. számú melléklet – Vételi ajánlat)

Tekintettel arra, hogy a Társasház rendezni szeretné az Önkormányzattal az ingatlan rendezetlen jogi helyzetét, azonban az elbontott üzlethelyiséget eladni újra nem lehet, mivel nincs az adásvételnek tárgya (az le van bontva), csak annyi szükséges, hogy teljesítse a Társasház, illetve annak tulajdonosai a GTB 406-407-408/2008.(X.08.) határozataiban foglaltakat, valamint kerüljön elszámolásra az Önkormányzat által erre a lebontott üzlethelyiségre a lebontást követően megfizetett közös költség és kamata.

**Szükséges intézkedések:**

1. A GTB 167/2023.(06.26.) határozat módosítását javasoljuk tekintettel arra, hogy a bíróság – az Önkormányzat jogi képviselőjének erre irányuló kérelmére – az alperesi társasház által hozott 2023.05.30./4A., és 2023.05.30./4B. számú közgyűlési határozatok végrehajtását felfüggesztette, ezért szükséges a GTB 167/2023.(06.26.) határozatának e körben történő módosítása, a felfüggesztés iránt előterjesztett kérelem tekintetében az utólagos hozzájárulás megadása.

2. A 13492/0/A/4 hrsz-ú ingatlan jogi helyzetének rendezése azzal, hogy az Önkormányzat ismételten felszólítja a Társasház közös képviselőjét a 2008. évben hozott a **Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsági határozatok végrehajtására** - a helyiség Alapító Okiratban való rendezésére – azzal, hogy ezzel egy időben fizesse vissza az Önkormányzat számára az érintett helyiség vonatkozásában 2005. januárjától a mai napig megfizetett, 123 048 Ft közös költség és kamatai összeget.

A **Vagyonrendelet 6. § (2) bekezdése** alapján a tulajdonosi jogokat az Önkormányzat Képviselő-testülete közvetlenül, illetőleg átruházott hatáskörben kizárólag ingó vagyon tekintetében nettó ötmillió forint értékhatárig a Polgármester, ezt meghaladó értékű ingó vagyon, továbbá egyéb vagyon tekintetében nettó ötvenmillió forint értékhatárig az Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága (a továbbiakban: GTB) gyakorolja.

A határozat meghozatalához egyszerű többséggel meghozott határozat szükséges.

### Határozati javaslat

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat **Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága úgy dönt**, hogy az Önkormányzat tulajdonát képező **1027 Budapest, Margit krt. 2. (Budapest II. kerület 13492/0/A/4 hrsz.)** szám alatti 5 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiség tulajdonjoga rendezetlen voltára, valamint lebontására figyelemmel a 1027 Budapest, Margit krt. 2. Társasház közgyűlése által hozott 2023.05.30./ (4)A. és 2023.05.30./ (4)B. számú közgyűlési határozatok végrehajtásának felfüggesztése tárgyában hozott **167/2023. (06.26.) határozatát módosítja** úgy, hogy a 1027 Budapest, Margit krt. 2. Társasház közgyűlése által hozott 2023.05.30./ (4)A. és 2023.05.30./ (4)B. számú közgyűlési **határozatok végrehajtásának felfüggesztéséhez utólagosan hozzájárul.**

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri dr. Baksa Zsuzsannát, a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási osztályvezetőjét, hogy a szükséges intézkedéseket tegye meg.

**Felelős:** Polgármester útján dr. Baksa Zsuzsanna osztályvezető  
**Határidő:** 180 nap

Budapest, 2023. október 18.

**Örsi Gergely**  
Polgármester megbízásából  
eljárva

  
**dr. Baksa Zsuzsanna**  
osztályvezető

#### Mellékletek:

- |  |   |
|--|---|
| 1) Tulajdoni lap és alaprajz                           | 9) Építésügyi bontási határozat visszavonása                  |
| 2) Igazolások vételár befizetéséről                    | 10) GTB 406-407-408/2008. (X. 08) határozatai                 |
| 3) Dr. Varga Alexandra levele a hivatalnak             | 11) II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. közös költség kimutatása |
| 4) BUDÉP levele a közös képviselőnek                   | 12) Társasház 2023.05.30-i közgyűlési határozatai             |
| 5) A közös képviselő levele a BUDÉP Kft.-nek           | 13) GTB 167-168/2023.(06.26.) számú határozatai               |
| 6) Dr. Frisch Gábor levele bontás ügyében a Hivatalnak | 14) Vételi ajánlat  |
| 7) Dr. Frisch Gábor levele a Hivatalnak2.              |   |
| 8) Építésügyi bontási határozat                        |   |





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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat  
Megrendelés szám: 8000004/385542/2023  
2023.10.04

**BUDAPEST II.KER.****Belterület 13492/0/A/4 helyrajzi szám**

1027 BUDAPEST II.KER. Margit körút 2. földszint. ajtó:4.  
**II R É S Z**

**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 R É S Z****1. tulajdoni hányad: 1/1** törölő határozat: 96850/1/2001/01.03.29

bejegyző határozat, érkezési idő: 40710/1991/1991.01.25

törölő határozat: 96850/1/2001/01.03.29

jogcím: államosítás 4741/1952/

jogcím: eredeti felvétel 40710/1991/1991.01.25

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

**2. hányad: 1/1** törölő határozat: 96850/1/2001/01.03.29

bejegyző határozat, érkezési idő: 11116/1981/1981.03.25

törölő határozat: 96850/1/2001/01.03.29

jogcím: kezelésbe adás

jogállás: kezelő

név: II.KER.INGATLANKEZELŐ VÁLLALAT

cím: 1277 BUDAPEST II.KER. Frankel L. utca 5.

**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

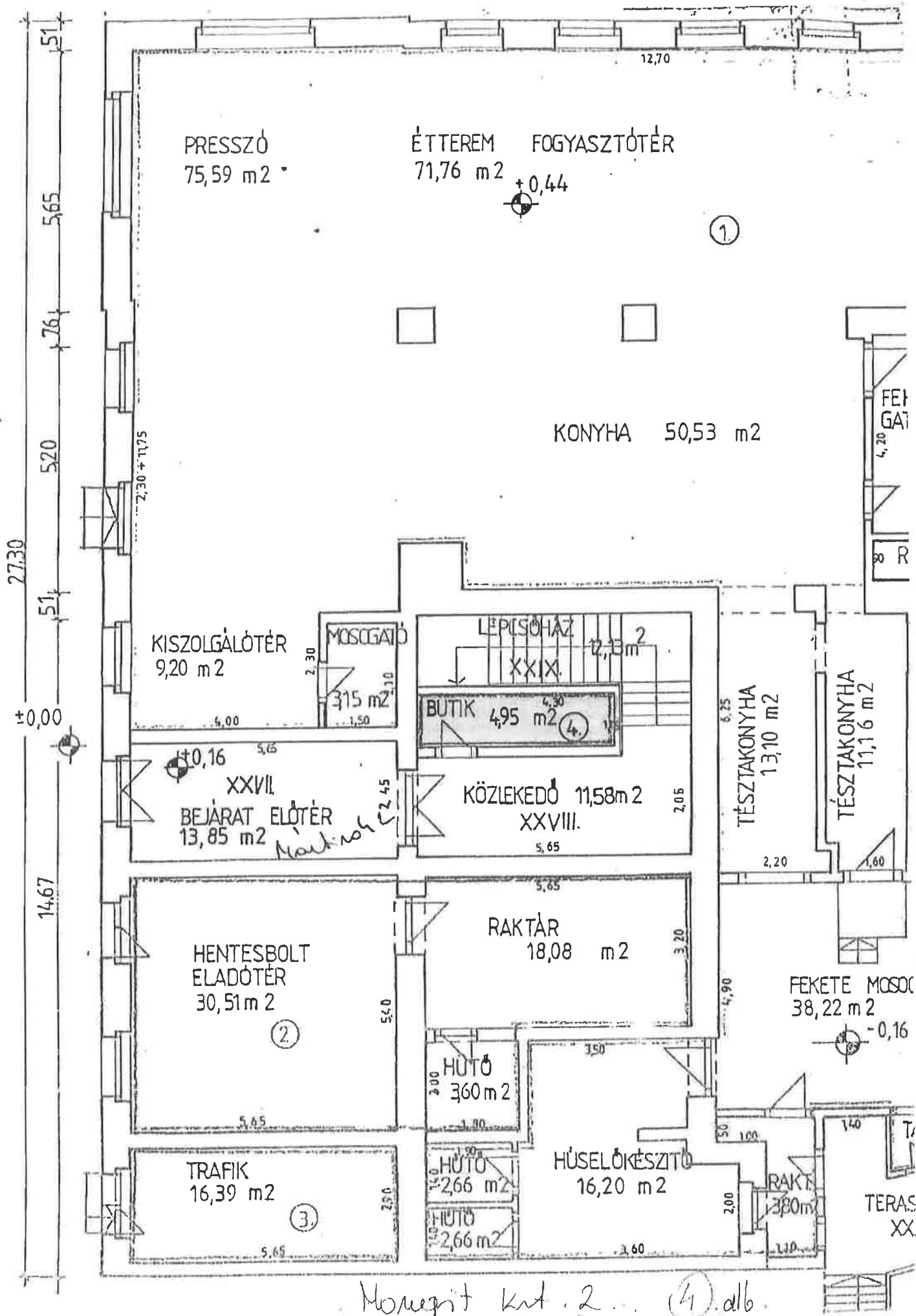
cím: 1027 BUDAPEST II.KER. Mechwart liget 1.

**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.

**TULAJDONILAP VÉGE**



## 2. számú melléklet

## Forgalom adatok

II. POLGÁRMESTERI H. ÖNKORMÁNYZAT

 **Raiffeisen Bank**

1054 Budapest, Akadémia u. 6.

Ügyfélkód: E0201761

Számlaszám: 12001008-00201761-00100004 HUF  
 Megnevezés: KÖLTSÉGVETÉSI  
 Számlatípus: CA CURRENT ACCOUNT

Dátum: 2005.01.21.  
 Idő: 11:18:08  
 Oldal: 1

## Szűrési feltételek:

Időszak: 2004.12.22 - 2004.12.22.  
 Összeghatár:

Partner:  
 Partner számlaszám :  
 Közlemény:

K.nap Kiv.szám	É.nap dátum	Tranzakció megnevezése Közlemények	Referencia	Terhelés (-) / Jóváírás
12.22.	12.22.	Forint jóváírás	#I01 000012515	1 188 000,00
		117020362025122200000000		
000250	12.22.	MARGIT KRT. 2. THÁZ		
		13492/0/A/4.HRSZ.HELYSÉG VÉTELÁR		

Pályázati alapidj 10% (132.000,- Ft) és a vételárhátralék (1.088.000,- Ft)

## Forgalom adatok

II. POLGÁRMESTERI H. ÖNKORMÁNYZAT

 **Raiffeisen Bank**

1054 Budapest, Akadémia u. 6.

Ügyfélkód: E0201761

Számlaszám: 12001008-00201761-00100004 HUF  
 Megnevezés: KÖLTSÉGVETÉSI  
 Számlatípus: CA CURRENT ACCOUNT

Dátum: 2005.01.21.  
 Idő: 10:52:49  
 Oldal: 1

## Szűrési feltételek:

Időszak: 2004.12.16 - 2004.12.16.  
 Összeghatár:

Partner:  
 Partner számlaszám :  
 Közlemény:

K.nap Kiv.szám	É.nap dátum	Tranzakció megnevezése Közlemények	Referencia	Terhelés (-) / Jóváírás
12.16.	12.16.	On-line belső átvez.	EB02600084 00005	132 000,00
		120010080020179400200009		
000245	12.16.	BP II. ÖNK. POLG. HIVALLATÉ		
		MARGIT KRT. 2 THÁZ NYERTES PÁLYÁZÓ		
		13492/0/A/4 MARGIT KRT 2		

Dr. Varga Alexandra  
04.26.2005

**Dr. Varga Alexandra**  
**ügyvéd**

1024 Budapest, Lövház u. 24. I/1.  
levélcím: 1539 Budapest, Pf. 585.  
Telefon: 316-5019, 316-5475  
212-4644, Fax: 315-6188  
e-mail: [avarga@hu.inter.net](mailto:avarga@hu.inter.net)

§

Félfogadás:  
Előzetes időpont egyeztetés alapján  
Irodai órák: H - Cs: 8.30 – 17.30-ig  
P: 8.30 – 14.30-ig

**dr. Erdős Zoltán mb. irodavezető úr**  
részére

**Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala**

**Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Iroda**

Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat

Mechwart utca 1. Polgármesteri Hivatala

1024 Budapest - Központi Ügyviteli Csoport

2005-04-29

Ügyiratszám:  
Tárgy:

XV-535/2004.

1027 Budapest, Margit krt. 2. sz. alatti  
Társasházban lévő 13492/07A/4 hrsz-ú 5 m2-  
es üzlethelyiség pályázati értékesítése

XV. 390  
szám

Melléklet:  
Előadó:

5103

**Tisztelt Irodavezető Úr!**

Tárgyi ügyben – hivatkozva a részemre megküldött iratokra, és az Önök levelében felvetett jogi problémára – tájékoztatom T. Irodavezető Urat arról, hogy álláspontom szerint a társasházzal nem köthető adásvételi szerződés önálló albetétbe felvett tulajdonra. Ennek oka az, hogy a Ptk. 28. § (3) bekezdése határozza meg a jogi személyeket, amelyek között a társasház nem szerepel, és a Ptk. 28. § (4) bekezdése értelmében csak a jogi személy jogképes. A polgári jogban csak a jogi személy rendelkezik szerződéskötési képességgel. A társasházokról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 3. § (1) bekezdése csak quasi jogképességet hoz létre a társasházközösség javára, de ezek között a tulajdonszerzés önálló albetét tekintetében nem szerepel, és mivel a társasház nem jogi személy, és nem jogképes, ezért szerződéskötési képességgel sem rendelkezik. Ebből az következik, hogy a pályázon sem vehetett volna részt, így tehát a pályázat, és az eredményhirdetés álláspontom szerint jogszabályba ütközik, érvénytelen. A társasház képviseletében ugyanis licitálni nem lehetett volna. A társasház egyes tulajdonostársait nem lehet arra kötelezni, hogy a közös képviselő eljárása folytán jogot szerezzenek, mert ahhoz a tulajdonostársaknak, mint magánszemélyeknek a saját nevükben adott meghatalmazás kellett volna, amelyben feljogosítják a helyettük, és nevükben való eljárásra a pályázati kiírásban szereplő meghatalmazás szerinti meghatalmazással a társasház közös képviselőjét, aki nem, mint közös képviselő járt volna el ebben az esetben, hanem az egyes tulajdonostársak meghatalmazottjaként. Az iratanyagból az állapítható meg, hogy a közös képviselő eljárását egy 2004. december 9-i közgyűlésre jegyzőkönyvre alapítja, ahol nem volt valamennyi tulajdonostárs jelen, és a tulajdonostársaknak még a többsége meg sem szavazta a pályázon való részvételt sem. A fentiek alapján viszont, és azért is, mert a pályázat eredményhirdetéséről készült jegyzőkönyv azt tartalmazza, hogy a Budapest II. ker. Margit krt. 2. sz. Társasház nyerte meg a pályázatot, ezért nem lehetséges adásvételi szerződést kötni, mert a társasház nem egyenlő az egyes tulajdonostársakkal, és Ők viszont nem vettek részt a pályázon, és nem is nyerték meg azt. Álláspontom szerint intézkedni kell a pályázat érvénytelenségének megállapításáról, és az eredeti állapot helyreállításáról. A fentiekről Gál Györgynét, a társasház közös képviselőjét telefonon tájékoztattam.

Budapest, 2005. április 19. napján

Tisztelettel:

*Dr. Varga Alexandra*  
**DR. VARGA ALEXANDRA**  
ügyvéd

1024 Budapest, Lövház u. 24. I/1.  
Tel.: 316-5019, 316-5475  
212-4644, 315-6188





**BUDÉP BUDAI ÉPÜLETFENNTARTÓ Kft.**  
1027 Budapest, Frankel Leó u. 5.  
Telefon: 212-5496

Bp. 1277. Pf.:19.  
Fax: 212-5567

**Tárgy:** Bp. II. Margit krt. 2. sz. Társasház.

Ikt.sz.:727/2/2006  
Előadó: Fáyné  
Tel: 335-2549

**Gál Györgyné**  
**Közös Képviselő részére**

**Budapest, VII. kerület**  
**Dembinszky u. 18. sz.**  
**1071**

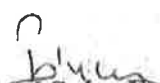
**Tisztelt Közös Képviselő!**

A Bp. II. Margit krt. 2. sz. Társasházban történt helyszíni bejárás során megállapítottuk, hogy a Társasház Tulajdont Alapító Okiratban 4. albetétben felvett, 4,95 m<sup>2</sup> alapterületű önkormányzati tulajdonú helyiség lebontásra került.

Kérjük levelünk kézhezvételét követő 15 napon belül írásban tájékoztatni Társaságunkat arról, hogy ki és milyen bontási illetve önkormányzati valamint közgyűlési határozat alapján szüntette meg a tulajdon funkcióját.

Budapest, 2006. október 9.

Tisztelettel:

  
**Fáyné Szász Erzsébet**  
1.sz. Bérletgondn. vezető

  
**Kende Ferenc**  
Műsz. előadó

TÁRSASHÁZ



Gál Györgyné  
közös képviselő

1071 Budapest,  
Danubinszky u. 18.  
Tel.: 3414-432  
Fax: 3510-254  
Mobil: 06-30-452-9590

BUDÉP Budai Épületfenntartó KFT.

1.sz. Bérleménygondnokság

Budapest. II.ker.  
Felhévizi u. 3.

F33/3/2006.  
2006.11.28.

Tárgy: II.Margit krt. 2. 4.sz. albetét vétele.

A Budai Polgár XIII.évfolyam 24.szám 2004.nov.23-án megjelent lapjában 38 ingatlan tulajdonjogára lehetett pályázni. A 6. sor alatt meghirdette a 13492.Hrsz. 4. albetét 5.o önkormányzati tulajdon elidegenítését.

A csatolt "IGAZOLÁS" alapján a pályázati kiírás feltételei szerint vételi jogot szerzett a Társasház.

Többszöri telefon érdeklődésemre hivatalos irat nem érkezett a Polgármesteri Hivataltól. /Török Judit, dr.Varga Alexandra,Kása Dezső./

A társasház az 5.o megvételére azért pályázott,hogy a megüresedett hely felhasználásával felvonót létesítsen, melyre 2006-ban pályázott - a pályázat építési engedély hiánya miatt került elutasításra.

Sajnos a társasház az alapító okirat megalkotásakor követte el a hibát, mivel a lépcső aljának beépítésével lezárt területet nem kellett volna külön albetétet alkotni. Ez a terület a ház tisztító és takarító eszközeinek tárolását szolgálta.

A terület után utalt közösköltséget visszatéríti a társasház,amennyiben a tulajdonviszonyok rendeződnek.

Budapest. 2006. november 27.

Tisztelettel:

Gál Györgyné  
közös képviselő

GÁL Györgyné

1071 Bud . . . 18.  
Adósz . . . 12

**DR FRISCH ÜGYVÉDI IRODA**

1399 Budapest, 701/320.

Tel: (36-1) 239-6687

Fax: (36-1) 239-6687

**Budapest Főváros II. kerület Önkormányzat  
Képviselő-testületének Polgármesteri Hivatala  
Vagyonhasznosítási iroda**

**Mogyorósi Szilvia  
Irodavezető Úrhölgy részére**

Ügyszám: XV-493/2006.

Tárgy: Margit krt.2. társasház üres helyiségének ügye (13492/06A/4. hrsz.)

1277 Budapest 23.,  
Pf.:21.

**Tisztelt Irodavezető Asszony !**

A Budapest, Margit krt. 2. Társasház, mint Megbízó képviseletében eljárva, alulírott dr. Frisch Gábor ügyvéd - a mellékelt meghatalmazás alapján - a Társasház képviseletében a következőkről szeretném tájékoztatni.

A Társasház a fenti helyiség vételárát ugyan megfizette a T. Önkormányzatnak, de a szükséges szerződés nem került aláírásra. Ugyanakkor a társasház elbontotta a helyiséget abban a tudatban, hogy ezen munkálatra már jogosult.

A Társasház a fenti ügyet szeretné mihamarabb rendezni a T. Önkormányzattal. 2007. április 23-án folytatott telefonbeszélgetésünk alapján szakmailag közös álláspont alakult ki a jelenlegi átmeneti állapot rendezését illetően.

A Társasház a bontás vonatkozásában utólagosan építéshatósági eljárásban engedélyt kér a bontásra annak érdekében, hogy építéshatóságilag is igazolt és jóváhagyott vázrajzzal rendelkezzen. Az Önkormányzat hozzájárulásának megadásával egyidejűleg a Társasház elkészítené a tényleges adásvételi szerződést valamint az alapító okirat módosítást, mivel a megvásárolt területet a Társasház a közös tulajdon részévé kívánja tenni. A fenti munkálatokkal felmerülő valamennyi költséget természetesen a Társasház vállalja.

Kérem szíves írásbeli megerősítését a fenti ügymenet elindítása érdekében.

Tisztelettel:

Budapest, 2007. április 24.

Margit krt. 2. Társasház  
Megbízó képviseletében:

**DR. FRISCH ÜGYVÉDI IRODA**

1132 Budapest, Község u. 36.  
DR. FRISCH GÁBOR ügyvéd  
Adószám: 18163341-3-41  
Bsz: 16 9000060141079  
ügyvéd

25640

7. számú melléklet

**DR FRISCH ÜGYVÉDI IRODA**

1399 Budapest, 701/320.

Tel: (36-1) 239-6687

Fax: (36-1) 239-6687

**Budapest Főváros II. kerület Önkormányzat  
Képviselő-testületének Polgármesteri Hivatala**

Tárgy: Margit krt.2. társasház üres helységének ügye (13492/06A/4. hrsz.)

1277 Budapest 23.,

Pf.:21.

Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat  
Képviselő-testületének Polgármesteri Hivatala  
Igazgatási Iroda - Központi Ügyviteli Csoport

xv. 396/2007-10-29  
Előirat: 5  
Melléklet: 1 db  
Előadó: H/H

**Tisztelt Címzett !**

A Budapest, Margit krt. 2. Társasház, mint Megbízó képviselőjében eljárva, alulírott dr. Frisch Gábor ügyvéd - a mellékelt meghatalmazás alapján - a Társasház képviselőjében az alábbi kérelemmel fordulok a T. Címzethez.

Kérem a T. Címzettet, hogy hozzájárulni szíveskedjen a fenti Margit krt.2. társasház üres helységének (13492/06A/4. hrsz.) bontásához. A Társasház a helyiség vételi jogát pályázaton elnyerte, a vételárát megfizette a T. Önkormányzatnak, de a szükséges szerződés nem került aláírásra. Ugyanakkor a társasház elbontatta a helyiséget abban a tudatban, hogy ezen munkálatra már jogosult.

A T. Címzett Vagyongazdálkodási Irodája egyetértett a Társasházzal, hogy a Társasház

- utólagosan építéshatósági eljárásban engedélyt kér a bontásra annak érdekében, hogy építéshatóságilag is igazolt és jóváhagyott vázrajzzal rendelkezzen;
- a Társasház elkészíti a tényleges adásvételi szerződést valamint az alapító okirat módosítást, mivel a megvásárolt területet a Társasház a közös tulajdon részévé kívánja tenni;
- a fenti munkálatokkal felmerülő valamennyi költséget a Társasház vállalja.

A Társasház megindította VI.2649-2/2007. szám alatt a bontás engedélyezése iránti eljárást, amelyben az eljáró ügyintéző hiánypótlás keretében kéri a II. kerületi Önkormányzat hozzájárulását a bontáshoz. Kérem a T. Címzettet, hogy a hozzájáruló nyilatkozatot megadni szíveskedjen és azt a Budapest Főváros II. Kerület Önkormányzat Képviselő-testület Polgármesteri Hivatala Építésügyi Iroda (Ferenczy Csaba) részére megküldeni szíveskedjen.

Tisztelettel:

Budapest, 2007. október 27.

Margit krt. 2. Társasház  
Megbízó képviselőjében:

DR. FRISCH ÜGYVÉDI IRODA  
1136 Budapest, Hűvösvölgy Gyula u. 38.  
DR. FRISCH GÁBOR ügyvéd  
Adószám: 1838813-41  
Bsz: 16209010-0041079



Budapest Főváros II. Kerület Önkormányzat  
Képviselő-testületének Polgármesteri Hivatala  
Építésügyi Iroda

1024 Budapest,  
Mechwart liget 1.  
1277 Bp. 23. Pf. 21.

Telefon: 346-5443  
Fax: 346-5480  
ferenczy.csaba@masodikkerulet.hu

**Szám: VI. 959/1/2008**

Előadó: Ferenczy Csaba

Telefon: 346-5458

**Tárgy: 1027 Budapest, Margit körút 2.  
butik bontási engedély**

## HATÁROZAT

**A Budapest, II. ker. Margit krt 2. Társasház - Gál Györgyné közös képv., 1071 Budapest Dembinszky utca 18. sz. - kérelmére a 1027 Budapest, II. Margit körút 2. sz. - 13492/0/A/3 hrsz. alatti - ingatlanon, a földszinti lépcsőházi butik bontására készített bontási tervdokumentáció alapján a bontására az engedélyt az alábbi kikötésekkel megadom.**

Felhívom az engedélyes figyelmét arra, hogy a bontási munkát csak e határozat jogerőre emelkedése, az épület teljes kiürítése és közművezetékeinek a fővezetékéről való lekapcsolása után szabad megkezdeni. A bontás csak saját felelősségére – más birtokának megfosztása, vagy birtokának zavarása nélkül – végezhető.

A felelős műszaki vezető nevét, címét és képesítését a bontási munka megkezdése után 5 nappal be kell jelenteni hatóságomnál. A bontás alatt folyamatosan, de legkésőbb annak befejezése után a bontási anyagot el kell szállítani.

Amennyiben az engedélyes a **bontási munkálatokat befejezte**, azt haladéktalanul **köteles bejelenteni** az építésügyi hatóságnak. A bontási munkák befejezése után az engedélyesnek – ingatlan-nyilvántartási átvezetés céljából - változási vázrajzot kell az illetékes földhivatalnak benyújtani. A bontási engedély a jogerőssé és végrehajthatóvá válásának napjától számított két év elteltével érvényét veszti, kivéve ha a bontási tevékenységet ez idő alatt megkezdték.

Határozatom ellen a kézhezvételtől számított 15 napon belül a Közép-magyarországi Regionális Közigazgatási Hivatalhoz lehet fellebbezni. A fellebbezést 30.000,-Ft-os illetékbélyeggel ellátva hatóságomnál kell benyújtani.

## INDOKOLÁS

A benyújtott tervdokumentáció az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységekkel kapcsolatos építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokról szóló 46/1997. (XII.29.) KTM rendelet 26. §-ban előírtaknak megfelel, a bontás engedélyezése nem ellenőrzés az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXVIII. tv. 34.§-ban foglaltakkal, a tulajdonos hozzájárulásával ezért a bontási engedélyt megadtam.



Ügyiratszám: VI. 959/1/2008.

A bontás során esetlegesen előkerülő műemléki vagy régészeti leletek haladéktalan bejelentésére vonatkozó kötelezettséget az 1997. évi LXXVIII. tv. 42.§, valamint a 2001. évi LXIV tv. 24.§-ban foglaltak alapján állapítottam meg.

A fellebbezési lehetőséget a 2004. évi CXL tv. (Ket.) 98. § (1) bek., valamint a 99. § (1) bek és a 102. § (1) bek. foglaltak értelmében adtam meg.

A fellebbezési illeték mértékét az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. évi törvény 29. §-a alapján állapítottam meg.

A határköröm és illetékességem az építésügyi és az építés-felügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló 343/2006.(XII. 23.) Korm. rendelet 1.§ (1) bekezdés a) pontja, a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (a továbbiakban: Ket.) 44. §. (1) és (2) előírásán alapul.

Budapest, 2008. február 29.

Dr. Szalai Tibor jegyző megbízásából

**Nagy Péter sk.**  
főtanácsos-irodavezető

A kiadmány hitelül:



## 9. számú melléklet



Budapest Főváros II. Kerület Önkormányzat  
Képviselő-testületének Polgármesteri Hivatala  
Építészeti Iroda

1024 Budapest,  
Mechwart liget 1.  
1277 Bp. 23. Pf. 21.

Telefon: 346-5443  
Fax: 346-5480  
ferenczy.csaba@masodikkerulet.hu

Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat  
Képviselő-testületének Polgármesteri Hivatala  
Igazgatási Iroda - Központi Ügyviteli Csoport

2008 -06- 25

XV. 219

1501

XV. 396 / 07

sz.

Melléklet: .....  
1501

**Szám: VI. 959-3/2008**

**Ügyintéző: Ferenczy Csaba**

**Telefon: 346-5458**

**Tárgy: 1027 Budapest Margit körút 2.**

**– bontási határozat visszavonása**

## HATÁROZAT

**A VI. 959/2/2008. iktatószámú, 2008. február 29. kelt és 2008. április 20-án jogerőre emelkedett határozatomat visszavonom.**

Határozatom ellen a kézhezvételtől számított 15 napon belül a Közép-magyarországi Regionális Közigazgatási Hivatalhoz lehet fellebbezni. A fellebbezést 30.000,-Ft-os illetékbélyeggel ellátva hatóságomnál kell benyújtani.

## INDOKOLÁS

A Budapest, II. ker. Margit krt 2. Társasház - Gál Györgyné közös képv., 1071 Budapest Dembinszky utca 18. sz. - kérelmére a 1027 Budapest, II. Margit körút 2. sz. - 13492/0/ /A/3 hrsz. alatti – ingatlanon meglévő földszinti lépcsőházi butik bontására a VI. 959/2/2008. számú határozattal engedélyt adtam.

Az ügyben a tulajdonos jelzése alapján megállapítottam, hogy a bontáshoz a hozzájárulását nem adta meg, így a határozatom törvénysértő, mivel az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységekkel kapcsolatos építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokról szóló 46/1997. (XII.29.) KTM rendelet 5.§ (1) bekezdés d) pontja előírja a hozzájárulás meglétét.

A fentiek alapján mivel a döntésem jogszabályt sért, ezért a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (továbbiakban: Ket) 3. §. (2) bekezdés d) pontja alapján, továbbá a Ket 114. § (1) bekezdés figyelembe vételével, – mivel a határozatom fellebbezés elbírálására jogosult szerv vagy a közigazgatási ügyekben eljáró bíróság által el nem került elbírálásra – , azt visszavontam.

A fellebbezési lehetőséget a 2004. évi CXL tv. (Ket.) 98. § (1) bek., valamint a 99. § (1) bek és a 102. § (1) bek. foglaltak értelmében adtam meg. A fellebbezési illeték mértékét az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. évi törvény 29. §-a alapján állapítottam meg.

Ügyiratszám: VI. 959-3/2008

A határköröm és illetékességem az építésügyi és az építés-felügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló 343/2006.(XII. 23.) Korm. rendelet 1.§ (1) bekezdés a) pontja, a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény 44. §. (1) és (2) előírásán alapul.

Budapest, 2008. június 5.

Dr. Szalai Tibor jegyző megbízásából

**Nagy Péter sk.**  
vezető-főtanácsos irodavezető

A kiadmány hitelélül:



**Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának 406/2008. (X. 08.) számú határozata**

A Bizottság úgy dönt, hogy az 527/2004 ügyszámon jegyzőkönyvezett versenytárgyalás alkalmával született döntést, - amely a 13492/0/A/4 hrsz-on felvett, természetben Budapest, II. kerület Margit krt. 2. szám alatti, 5 m<sup>2</sup> alapterületű önkormányzati tulajdonú helyiség versenytárgyaláson történő értékesítése tekintetében született - **érvénytelennek nyilvánítja**, mert a Társasház nem jogképes, szerződéskötési képességgel nem rendelkezik, a pályázaton nem vehetett volna részt.

A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri dr. Láng Orsolyát, a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Iroda irodavezetőjét, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket.

**Felelős:** dr. Láng Zsolt polgármester

**Határidő:** azonnal

(5 bizottsági tag van jelen, 5 igen, 0 nem, 0 tartózkodás)

**Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának 407/2008. (X. 08.) számú határozata**

A Bizottság úgy dönt, hogy **hozzájárul** a 13492/0/A/4 hrsz-on felvett, természetben Budapest, II. kerület Margit krt. 2. szám alatti, 5 m<sup>2</sup> alapterületű önkormányzati tulajdonú helyiség **külön tulajdonának megszüntetéséhez**, annak 1.320.000,- Ft összegű **kártalanítás ellenében történő elbontásához** azzal, hogy a kártalanítás összegébe beszámításra kerül a Társasház által már átutalt 1.320.000,- Ft.

A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri dr. Láng Orsolyát, a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Iroda irodavezetőjét, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket.

**Felelős:** dr. Láng Zsolt polgármester

**Határidő:** azonnal

(5 bizottsági tag van jelen, 5 igen, 0 nem, 0 tartózkodás)

**Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának 408/2008. (X. 08.) számú határozata**

A Bizottság úgy dönt, hogy hozzájárul a Budapest, II. kerület Margit krt. 2. szám alatti Társasház **Alapító Okiratának a módosításához**, a 13492/0/A/4 hrsz-on felvett, természetben Budapest, II. kerület Margit krt. 2. szám alatti, 5 m<sup>2</sup> alapterületű önkormányzati tulajdonú elbontott helyiség megszüntetéséhez azzal, hogy az Alapító Okirat módosításával kapcsolatos költségeket a Budapest, II. kerület Margit krt. 2. szám alatti Társasház viseli.

A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri dr. Láng Orsolyát, a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Iroda irodavezetőjét, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket.

**Felelős:** dr. Láng Zsolt polgármester

**Határidő:** azonnal

11. számú melléklet

**II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. kimutatása a közös költség befizetésekről  
a Budapest, Margit krt. 2. (13492/0/A/2 hrsz.) szám alatti Önkormányzati tulajdonú  
albetétre 2005. január és 2023 szeptember hó között**

	Bp., Margit krt. 2.		Közös költség:	2004.06.01-től	154	Ft/m2
	13492/0/A/4 albetét			2005.05.01-től	118	Ft/m2
	5	m2		2008.05.01-től	126	Ft/m2
				2009.12.01-től	107	Ft/m2
				2013.01.01-től	96	Ft/m2
	Év	Hónap	Közös költség		Késedelmi kamat	
			Ft/hó	Ft/időszak	Ft/időszak	
	2005.	1-4.	770 Ft	3 080 Ft	96 Ft	
		5-12.	590 Ft	4 720 Ft	242 Ft	
	2006.	1-12.	590 Ft	7 080 Ft	434 Ft	
	2007.	1-12.	590 Ft	7 080 Ft	557 Ft	
	2008.	1-4.	590 Ft	2 360 Ft	50 Ft	
		5-12.	630 Ft	5 040 Ft	278 Ft	
	2009.	1-11.	630 Ft	6 930 Ft	620 Ft	
		12.	535 Ft	535 Ft	4 Ft	
	2010.	1-12.	535 Ft	6 420 Ft	369 Ft	
	2011.	1-12.	535 Ft	6 420 Ft	377 Ft	
	2012.	1-12.	535 Ft	6 420 Ft	449 Ft	
	2013.	1-12.	480 Ft	5 760 Ft	287 Ft	
	2014.	1-12.	480 Ft	5 760 Ft	152 Ft	
	2015.	1-12.	480 Ft	5 760 Ft	104 Ft	
	2016.	1-12.	480 Ft	5 760 Ft	65 Ft	
	2017.	1-12.	480 Ft	5 760 Ft	52 Ft	
	2018.	1-12.	480 Ft	5 760 Ft	52 Ft	
	2019.	1-12.	480 Ft	5 760 Ft	52 Ft	
	2020.	1-12.	480 Ft	5 760 Ft	48 Ft	
	2021.	1-12.	480 Ft	5 760 Ft	41 Ft	
	2022.	1-12.	480 Ft	5 760 Ft	294 Ft	
	2023.	1-9.	480 Ft	4 320 Ft	420 Ft	
	Összesen:			118 005 Ft	5 043 Ft	
	Mindösszesen:			123 048 Ft		



## 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:	Hufnágel Anita
Hitelesítők:	Mécs Emilné
	Olasz Katalin

- 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: Hufnágel Anita, jegyzőkönyv hitelesítőnek: Mécs Emilné és Olasz Katalin. 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 Móricz Zsolt, 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 WT T

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 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 kéri, 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 megtakarításáról 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**

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

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat  
Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság  
9/2023.

2023 JÚL 17.

KIVONAT

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat  
Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának  
2023. június 26-i rendes ülésén készült jegyzőkönyvéből

Napirend 6. pont

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

Előterjesztő:

II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.  
Harján Dávid vezérigazgató

Budapest Főváros II. Ker. Önkormányzat Gazdasági és  
Tulajdonosi Bizottságának 168/2023.(VI.26.) határozata

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.

Felclős: Annus Béláné igazgató  
Határidő: 2023. július 28.

(6 bizottsági tag van jelen, 6 igen, 0 nem, 0 tartózkodás)

Budapest, 2023. július 4.

Dr. Szalai Tibor Jegyző megbízásából

Annus Béláné  
gazdasági igazgató



Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat  
Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság  
9/2023.

2023 JÚL 17.

XIV/85-2

KIVONAT  
Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat  
Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának  
2023. június 26-i rendes ülésén készült jegyzőkönyvéből

Napirend 6. pont

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

Előterjesztő:

II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.  
Harján Dávid vezérigazgató

Budapest Főváros II. Ker. Önkormányzat Gazdasági és  
Tulajdonosi Bizottságának 167/2023.(VI.26.) határozata

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.

(6 bizottsági tag van jelen, 6 igen, 0 nem, 0 tartózkodás)

Budapest, 2023. július 4.

Dr. Szalai Tibor Jegyző megbízásából

Annus Béláné  
gazdasági igazgató

**BUDAPEST FŐVÁROS, II. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT**

1024 Budapest, Mechwart liget 1.

Dr Szalai Tibor

jegyző részére

tárgy: VÉTELI, TARTÓS BÉRLETI AJÁNLAT

**Tisztelt Jegyző úr!**

Alulírott, CH-IMPERIÁL Zrt. (1027 Budapest, Margit krt. 2. 3/10.; cg: 01-10-043672; asz: 12312937-2-41; képviseli: Móricz Zsolt vezérigazgató) a Budapest II. kerület Margit körút 2. társasházban lévő III. emelet 10. számú lakás tulajdonosaként, lift közösségi tagként az alábbi

**vételi ajánlatot**

teszem a t. Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat tulajdonában álló Budapest belterület 13492/0/A/4 helyrajzi számú, üzlet megnevezésű, 5 m2 alapterületű ingatlanra.

Az ingatlan jelenlegi hasznosítása részben társasházi közösségi kuktáról, továbbá társasház által használt közösségi tér, amely szerves részét képezi a mellette lévő társasházi tulajdonnak.

A vásárlás célja lift létesítése, amely a házban lakó számos idős lakó és kerületi szolgáltató életét könnyíti meg.

A társasház rendelkezik megfelelő megtakarítással, valamint a házban lévő szolgáltató cégek segítségével, összefogásban vásárolná meg az említett ingatlant.

A társasház és a t. Önkormányzat korábban megállapodtak az ingatlan társasház közösség általi megvásárlásáról és ennek megfelelően az alapító okirat módosítása is elkészült, többek által aláírásra került. Előttünk ismeretlen okok miatt ez végül nem ment teljességben, azonban az ingatlant a társasház közösség hasznosítja legalább 15 éve térítésmentesen.

Felmerült az elbirtoklási per indításának gondolata is, de szeretnénk korrekten eljárni a II. kerületi Önkormányzat felé a témában.

Az ajánlati árat azt Önkormányzatnak és vevő korábbi szerződéstervezetéből kiindulva 3.000.000 Ft-ban tesszük meg, amelyek természetesen az azóta eltelt idő és az egyéb módosító körülmények ismeretében változhatnak.

A fenti megajánlott vételárat az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg vállaljuk megfizetni.

Ajánlattevő ajánlatának feltétele, hogy a tulajdonjog átruházásának időpontjában az ingatlan per- teher- és igénymentes, legyen, az ingatlan átruházásának akadálya ne legyen. Ajánlattevő tudomással bír arról, hogy az ingatlant jelenleg a társasház-közösség használja térítésmentesen.

Ajánlattevő tudomásul veszi, hogy az adásvételi szerződés megkötésének költségei őt terhelik.

Jelezzük továbbá, hogy Társaságunk számára a t. Önkormányzat egyéb, a Budapest II. Margit körút 2. társasházban lévő ingatlanának megvásárlása is érdekes lehet, ezért indikatív vételi

ajánlatot teszünk a Budapest belterület 13492/0/A/2 hrsz-ú 52 m2 alapterületű üzlet, a 13492/0/A/18 hrsz-ú 26 m2 alapterületű lakás és a 13492/0/A/22 hrsz-ú 44 m2 alapterületű alagsori pince megvásárlására is – árak függvényében.

Tájékoztatjuk továbbá a t. Önkormányzatot arról is, hogy a Budapest belterület 13492/0/A/4 helyrajzi számú, üzlet megnevezésű, 5 m2 alapterületű ingatlanra nézve Társaságunknak tartós bérleti szándéka is fennáll, amennyiben a megvásárlás során a bérleti jogviszony előnyt jelentene. A bérleti jogviszony tartalma alatt az ingatlant a társasház-közösség használatában maradna.

Budapest, 2023. 10. 10.

Tisztelettel:



Lift közösségi tag

Mórícz Zsolt

Tel.: 06-30/ 231-99-54