



Budapest Főváros IX. Kerület
Ferencváros Önkormányzata

Iktató szám: Sz-34/2/2024.

ELŐTERJESZTÉS
a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság
2024. február 14-i ülésére

Tárgy: Társasházban lévő közös tulajdonú helyiségek elidegenítése
(██████████.)

Előterjesztő: Baranyi Krisztina polgármester

Készítette: Vagyonkezelési Iroda

Előzetesen tárgyalja:

Az előterjesztés a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel: dr. Oláh Eleonóra s.k.

Az előterjesztéssel kapcsolatos törvényességi észrevétel:

A döntéshez egyszerű többség szükséges.
minősített

Az előterjesztés a kifüggesztési helyszínen közzétehető:

igen
nem

Az előterjesztést nyílt ülésen kell tárgyalni.

Az előterjesztést zárt ülésen kell tárgyalni.

Az előterjesztés zárt ülésen tárgyalható.

Tisztelt Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság!

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 30/2020. (X.13.) önkormányzati rendeletének 34. § (4) bekezdése szerint:

„Ha a társasház a közös tulajdonban lévő lakást vagy helyiséget el kívánja adni, vagy jelzáloggal kívánja megterhelni, a tulajdonosi hozzájárulást az önkormányzati tulajdon arányában a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság jogosult megadni.”

A [REDACTED] hrsz-ú, természetben a Budapest [REDACTED]. sz. alatti épület vegyes tulajdonú társasház. 1 db lakás, 5 db helyiség és az ezekhez tartozó 1.020 /10.000 tulajdoni hányad áll Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának tulajdonában.

A Társasházban közel 10 éve húzódik a padlástér-beruházás és értékesítés és ezzel együtt az épület felújításának problémája. A Gazdasági Bizottság 128/2019. (VI.26.) sz. határozatának 2./ pontjában Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának tulajdoni hányada arányában hozzájárult, hogy a Budapest IX. ker. belterület [REDACTED] helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 1903 m² alapterületű lakóház és udvar megjelölésű, természetben a [REDACTED] Budapest, [REDACTED]. szám alatti Társasházközösség tulajdonostársai, a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 10. §-ának (3) bekezdése alapján, társasházi közgyűlési határozattal elidegenítsék az alapító okiratban XX. számmal jelölt, a Társasház közös tulajdonában lévő 740 m² hasznos alapterületű teljes padlástertet 106.000.000,- Ft vételáron, az R-16 Loftstudios Kft. (székhely:1054 Budapest, Honvéd utca 8. 1. em. 2. ajtó; ., képv: Douglas Craig White ügyvezető) részére, öröklakások építése céljára.

Az R-16 Loftstudios Kft. az általa megkezdett beruházást évekkal ezelőtt félbehagyta, a Társasház és a Beruházó között peres eljárás van folyamatban, azonban a SZILVÁSI Építő Kft. részéről érkezett ajánlattal most lehetőség nyílik a félbemaradt beruházás befejezésére és a peres eljárás lezárására.

A közös képviseletet ellátó e-xact Társasházkezelő Kft. 2023. február 5. napjára közgyűlést hívott össze, amelyen a tulajdonostársak 7.661 / 10.000 tulajdoni hányad arányában előzetesen egyhangúlag elfogadták a kidolgozott konstrukció megvalósítása érdekében előterjesztett határozati javaslatokat. Jelen előterjesztéshez mellékelem a közgyűlési meghívót és annak mellékleteit, valamint a közgyűlés hitelesített jegyzőkönyvét.

Kérem a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság szíves döntését a társasházi közös tulajdonban álló padlástér elidegenítése ügyében.

Budapest, 2024. február 7.

Baranyi Krisztina h.
polgármester
Reiner Roland s.k.
alpolgármester

Melléklet: a 2024.02.05-én tartott társasházi közgyűlés meghívója és jegyzőkönyve
/a kifüggesztési helyszínen nem közzétehető/

HATÁROZATI JAVASLAT

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Gazdasági és Közbeszerzési Bizottsága úgy dönt, hogy

1) a Budapest, [REDACTED] szám alatti épületben a társasház közös tulajdonát képező tetőtér elidegenítése tárgyában hozott GB 128/2019. (VI.26.) sz. határozatának 2./ pontját visszavonja.

Felelős: Baranyi Krisztina polgármester

Határidő: 2024.02.14.

2) Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának 1.020/ 10.000 tulajdoni hányada arányában hozzájárul a Budapest, IX. kerületi, ingatlan-nyilvántartásban [REDACTED] hrsz. alatti, [REDACTED] szám alatti társasház Alapító Okiratában a közös tulajdonú részek alatt felsorolt XX. padlástérnek (alapterülete az Alapító Okiratban nincs meghatározva) a SZILVÁSI Építő, Beruházó, Kereskedő és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 3400 Mezőkövesd, Eper utca 51., képviseli: Szilvási András ügyvezető, Cégjegyzékszám: 05 09 018416, Adószám:14927393-4-05, KSH számjel: 14927393-4211-113-05) vevő részére történő elidegenítéséhez az alábbi szerződéses feltételekkel:

1. *Eladók (azaz a társasház tulajdonostársainak) társasházi közös tulajdonát képezi a Budapest, IX. kerületi ingatlan-nyilvántartásban [REDACTED] hrsz. alatt felvett társasház Társasházi Alapító Okiratban (Közös Tulajdon) XX. számú Padlás. A Padlás alapterülete az Alapító Okiratban meghatározásra nem került. A BFKH XI. ker. Hivatala által 2015.07.17. napján érkezett, 7108/378/2015 iktatószámú, a földhivatal által záradékkal ellátott vázrajz szerint a Padlás hasznos alapterülete 740 m².*

2. *A Budapest IX. kerület [REDACTED] szám alatti Társasház közgyűlése jelen határozatával dönt az Alapító Okirat XX. számú Padlás Vevő részére történő elidegenítéséről, és azon korábban az R-16 Loftstudios Kft. által megkezdett, de félbe maradt kivitelezés befejezéséről, és a Vevő részére beépítéssel – illetőleg hozzáépítéssel – új lakások építésének engedélyezéséről, illetve az R-16 Loftstudios Kft. által megkezdett 12 db lakás építésének befejezéséről.*

3. *A társasházban a tulajdoni hányadok 6/2024. (02.05) számú közgyűlési határozat szerint alakulnak - a közös tulajdonból eladott XX. számú padlástérből (740 m²) kialakuló új [REDACTED] albetét megnyitása miatt. Az újonnan kiszámításra kerülő közös tulajdoni hányadok a [REDACTED] albetét alapterületeként 740m² alapterület figyelembevételével kerültek kiszámításra.*

4. *A társasház tulajdonostársai, mint Eladók a Társasházi tv. 10. § (3) bek. alapján jelen közgyűlési határozatba foglaltan eladják a Budapest, IX. kerület, [REDACTED] hrsz. alatti, [REDACTED] szám alatti társasház Alapító Okiratában a közös tulajdonú részek alatt felsorolt XX. Padlás (740 m²) a SZILVÁSI Építő, Beruházó, Kereskedő és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 3400 Mezőkövesd, Eper utca 51., képviseli: Szilvási András ügyvezető, Cégjegyzékszám: 05 09 018416, Adószám:14927393-4-05, KSH számjel: 14927393-4211-113-05) vevő részére, aki a fenti ingatlant megvásárolja.*

5. *A Felek megállapítják, hogy a jelen közgyűlési határozatba foglalt átruházás tárgyát képező, az Alapító Okiratban a közös tulajdonú részek alatt felsorolt XX. Padlás (740m²) önálló ingatlanként kialakítható.*

6. *A társasház tulajdonostársai, mint Eladók jelen közgyűlési jegyzőkönyvben foglalt határozatukkal döntenek a Társasházi tv. 10. § (3) bek. alapján a Budapest IX. ker. [REDACTED] albetét megnyitásáról, 1340/10000 eszmei hányaddal, és feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a létrejövő [REDACTED] albetét tekintetében a Vevő tulajdonjoga vétel jogcímén, 1/1 tulajdoni hányadban bejegyzésre kerüljön. (Bejegyzési engedély)*

7. *A Felek az 1. pontban meghatározott ingatlan vételárát 250.000.000 Ft-ban, azaz Kétszázötvenmillió forintban határozzák meg. A vételár megfizetése akként történik, hogy a Vevő a társasház közös tulajdonát képező épületrészeket felújítja, illetve az R-16 Loftstudios Kft. által építési engedély birtokában*

megkezdett, de félbe maradt felújítási munkákat befejezi, a félbe maradt kivitelezés kapcsán előállt hibákat kijavítja azzal, hogy a SZILVÁSI Építő Kft.-t a felújítási és hibajavítási munkálatokra tekintettel megillető vállalkozói díjkövetelését beszámítja az adásvételi szerződés szerinti, a Padlás vételárára vonatkozó tartozásába. Felek rögzítik, hogy a kivitelezés jelenlegi állapotában tudomásuk szerint az építési engedélytől való eltérés nem valósult meg, a 12 db lakás kivitelezéséből hátralévő munkálatok nem építési engedély köteles tevékenységek körébe esnek. A jelen pont szerinti, a Társasház részére végzendő felújítási munkálatok pontos műszaki tartalmát, árazott költségvetésként a szerződő felek jelen közgyűlési határozat 2. számú mellékletében rögzítik, és erre vonatkozóan külön okiratba foglalt építési szerződést kötnek, amely tartalmazza a vételártartozásba történő vállalkozói díj beszámítását is.

8. A felújítási munkák elvégzésének – az ennek elvégzésére vonatkozó kötelezettség, Eladókat megillető követelés – biztosítékaul a Társasház, mint Zálogjogosult javára és Vevő, mint Zálogkötelezett terhére az Építési Szerződésben jelzálogjogot alapítanak az 1. pontban meghatározott – Vevő tulajdonába kerülő – Budapest IX. ker. [REDACTED] hrsz. alatti ingatlanon 250.000.000 Ft. azaz Kétszázötvenmillió forint és járulékai erejéig. A zálogjog az ingatlant annak valamennyi alkotórészével és tartozékával együtt terheli. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Zálogjogosult ezen összeg erejéig jogosult a zálogtárgyból kielégítést keresni, ha a Vevő, mint zálogkötelezett az építési szerződésben foglaltaknak az Társasház megillető határidőre nem tesz eleget. A zálogjog az ingatlant 250.000.000 Ft. azaz Kétszázötvenmillió forint tőkeösszeg, mint a jelen szerződésben meghatározott ingatlan vételára és az építési munkák késedelmes elvégzése esetén fizetendő késedelmi kötbér, valamint a zálogjog érvényesítésével felmerülő egyéb díjak, és költségek erejéig terheli.

9. A felújítási munkálatokra szerződő felek egymással építési szerződést kötnek.

10. Szerződő felek megállapítják, hogy a zálogtárgyon Zálogkötelezett új ingatlanok kialakítása érdekében építési, beruházási tevékenységet végez. Zálogjogosult a zálogtárgyon – érvényes hatósági engedéllyel történő építési munkák elvégzéséhez, hozzáépítéshez a jelen okirat aláírásával kifejezetten hozzájárul.

11. Zálogjogosult a zálogtárgyból kielégítést kereshet, amennyiben Zálogkötelezett, mint Vevő és Vállalkozó a jelen, illetve a jelen közgyűlési határozat alapján megkötendő építési szerződésben meghatározott építési, felújítási munkálatokat nem vagy nem teljesen végzi el a Társasház részére.

12. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy jelen közgyűlési határozat meghozatalát követő 26 hónapon belül a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező építésügyi hatósághoz fennmaradási és/vagy használatbavételi engedély iránti kérelmet nyújt be. Eladó jelen közgyűlési határozat meghozatalával nyilatkozik arról, hogy a társasházon beépítéssel és hozzáépítéssel történő építkezéshez, új lakások kialakításához hozzájárul.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az építési/fennmaradási engedélynek megfelelő társasház alapító okirat módosítása érdekében a fennmaradási engedély jogerőre emelkedését követő 90 napon belül összehívja társasházi közgyűlését, és az alapító okirat módosítását az új albetétek megnyitása érdekében elfogadja. A Társasház, továbbá a Társasház tulajdonostársai kötelezettséget vállalnak, hogy amennyiben a SZILVÁSI Építő Kft. a Társasház tulajdonostársai részére bemutatja azon hatósági bizonyítványt, mely szerint a Padlásból kialakításra került 12 ingatlanrész megfelel az önálló ingatlan (albetét) kritériumainak, a hatósági bizonyítvány bemutatásától számított 15 napon belül meghozzák azon közgyűlési határozatukat, hogy a társasházi alapító okirata akként módosul, hogy új önálló ingatlanokként felvételre kerülnek [REDACTED] hrsz. alatt az albetétek.

13. Felek megállapodnak, hogy amennyiben a Vevő bármely okból kifolyólag nem szerzi meg a 12 db lakás tekintetében a használatbavételi engedélyt, hatósági bizonyítványt, vagy bármely olyan határozatot, amely a lakások használatbavételére feljogosítja, az nem teremt semmilyen kártérítési, elállási vagy egyéb jogcímet a Társasházzal szemben. Vevő ezen esetben beruházásai megtérítésére, a Társasháznak bármely jogcímen fizetett pénzeszközök visszakövetelésére, elvégzett munkák ellenértékének megtérítésére nem tarthat igényt. Amennyiben viszont a 12 önálló ingatlan felvételét lehetővé tevő bármely engedély, használatbavételi engedély, hatósági bizonyítvány, stb. kiadásra kerül és a Társasház és/vagy a Társasház tulajdonostársai nem hozzák meg azon határozatot, nem fogadják el azon alapító okirat módosítást (ideértve az ingatlanügyi hatóság által kiadott hiánypótlásnak megfelelő módosítást is), amelynek ténylegesen megvalósuló eredményeként önálló ingatlanokként a 12 új albetét megnyitásra kerül, az ebből eredő teljes kárt köteles a kárért felelős személyek egyetemlegesen a SZILVÁSI Építő Kft. részére megfizetni.

14. Eladó a jelen közgyűlési határozat meghozatalát követő 5 (öt) napon belül köteles a Budapest belterület IX. kerület [REDACTED] hrsz. alatt megnyitandó padlásteret a Vevő birtokába, aki ettől a naptól

viseli terheit és szedi hasznait. A Vevőt a lakásokra vonatkozó használatbavételi engedély kiadását követően közös költség fizetési kötelezettség terheli.

15. Eladó az 1. pont szerinti ingatlan per-, teher-, és igénymentességéért szavatosságot vállal.

16. Jelen szerződés, a társasházi alapító okirat módosításai, valamint a szervezeti és működési szabályzat elkészítésével, és ezek ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével kapcsolatos valamennyi költséget és illetéket Vevő viseli. Szerződő felek rögzítik, hogy jelen átruházással összefüggésben Eladót személyi jövedelemadó bejelentési, és adófizetési kötelezettség terheli.

17. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és a Társasházi tv. szabályai az irányadóak.

Jelen közgyűlési határozat meghozatala során az Eladó a Társasházi tv. 10. § (3) bek. alapján gyakorolta elidegenítési jogát. A Társasházi tv. 10. § (3) bek. értelmében a kisebbségben maradt tulajdonostársak írásban kötelesek nyilatkozni a közös képviselő (intézőbizottság elnöke) részére – a jelen határozat meghozatalától számított 60 napon belül –, hogy élnek-e az e törvényben meghatározott keresetindítási jogukkal.

Felelős: Baranyi Krisztina polgármester

Határidő: 30 nap