

1V/385-8/2023

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 14812 hrsz. alatt nyilvántartott 1023 Budapest II. kerület Zsigmond tér 8. sz. alatti Társasház által 2023. június 29. napjára összehívott közgyűlés meghívójának 3. napirendi ponthoz kapcsolódó határozatok megszavazásáról és célbefizetés kifizetésének jóváhagyásáról

Tisztelt Bizottság!

A 1023 Budapest II. kerület Zsigmond tér 8. sz. alatti társasház (14812 hrsz.) (Társasház) 20 db albetétből áll. Az Önkormányzat tulajdonát képezik az alábbiakban felsorolt ingatlanok.

	Helyrajzi szám	Cím	Megnevezés	Észmei hányad	Terület (m ²)
1	14812/0/A/1	1023 Budapest II. Ker. Zsigmond tér 8. fszt.	üzlethelyiség	1736/10000	457
2	14812/0/A/2	1023 Budapest II. Ker. Zsigmond tér 8. fszt.	üzlethelyiség	865/10000	228
3	14812/0/A/3	1023 Budapest II. Ker. Zsigmond tér 8. fszt.	üzlethelyiség	900/10000	237
4	14812/0/A/8	1023 Budapest II. Ker. Zsigmond tér 8. I. em.	iroda	615/10000	162
	Összesen			4116/10000	

Az /1 hrsz-ú ingatlanban jelenleg az Önkormányzat Adóügyi Igazgatósága működik. A /2 hrsz-ú és a /3 hrsz-ú helyiséget az Önkormányzat bérbeadás útján hasznosítja, a /8 hrsz-ú helyiség jelenleg üres. Az Országos Építésügyi Nyilvántartás adatai szerint az épület műemléki környezet és régészeti lelőhely besorolású területen fekszik.

A Budapest Főváros Kormányhivatala (Kormányhivatal) a BP/2611/00210-4/2021 számú, 2021. március 4. napján kelt határozatában értesítette a Társasházat és a közös képviselőn keresztül a tulajdonosokat, hogy a 1023 Budapest II. kerület, Zsigmond tér 8. szám alatti, 14812 hrsz.-ú ingatlanon meglévő társasház homlokzatának vizsgálata ügyében a BFKH hivatalból jókarbantartási kötelezési eljárást indított. A Kormányhivatal kötelezte a Társasházat a közvetlen életveszélyt jelentő vakolathullás megszüntetésére, hogy a tárgyi ingatlanon található földszint + 3 emeletes, magastetős társasházi lakóépület közterülettel határos homlokzataira (Zsigmond tér, Bécsi út, Lajos u.) vonatkozó, az életet, egészséget, a közbiztonságot veszélyeztető állapotot azonnali hatállyal, de legkésőbb a közlést követő 24 órán belül szüntesse meg oly módon, hogy a homlokzatok (Zsigmond tér, Bécsi út, Lajos u.) előtti közterület rendeltetésszerű és biztonságos használatát (például védőtető megépítésével) biztosítsa. A Kormányhivatal BP/2611/00210-11/2021 számú 2021. március 29. napján kelt határozatában kötelezte a Társasházat, hogy a tárgyi ingatlanon található földszint + 3 emeletes, magastetős társasházi lakóépület közterülettel határos homlokzatainak (Zsigmond tér, Bécsi út, Lajos u.) életet, egészséget, a közbiztonságot veszélyeztető állapotát véglegesen szüntesse meg, annak szakszerű helyreállítását végeztesse el, a veszélyhelyzet elhárítását és a helyreállítás megfelelőségét arra jogosult személy – felelős műszaki vezető és kivitelező – nyilatkozataival, valamint fényképfelvételekkel igazolja a BFKH előtt, a határozat közlésétől számított 180 napon belül.



**II. KERÜLETI
VÁROSFÉJLESZTŐ 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

A Kormányhivatal a Társasház kérelmére, az épületre vonatkozó jókarbantartási kötelezettség teljesítési határidejét 2023. szeptember 30. napjáig meghosszabbította a BP/2611/00017-2/2023 határozatában. A Kormányhivatal megállapította e határozatában, hogy az ingatlanon a közvetlen élet- és balesetveszély elhárításra került.

Az épület homlokzatainak felújítása - különösen a Kormányhivatal fenti határozatára tekintettel - indokolt. Az épület nyugati homlokzatának felújítása már részben megvalósult a társasház által a 4/2021. (2021. október 29. - november 5.: írásbeli) közgyűlési határozat alapján megbízott kivitelező útján. A nyugati homlokzat teljes körű felújításához további munkák megrendelése szükséges.

A társasház tulajdonostársainak közössége a 2023. május 4-i közgyűlésen határozatban felkérte a közös képviselőt, hogy a Zsigmond tér oldali homlokzat felújítására kérjen be árajánlatot, és annak kivitelezését és finanszírozását a képviselőt tíz napirendre a júniusban tartandó közgyűlésen.

A homlokzat felújítása a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a településképi védelméről szóló 45/2017. (XII.20.) önkormányzati rendelete (továbbiakban TKR.) 44. § (1) bekezdés a) és b) pontjai értelmében településképi bejelentés köteles. A közös képviselő a 1023 Budapest, Zsigmond tér 8. szám alatti (hrsz.: 14812) ingatlanon az utcai homlokzatok felújítása céljából a településképi bejelentést terjesztett elő. A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Alpolgármestere a településképi eljárásban a 1023 Budapest, Zsigmond tér 8. szám alatti (hrsz.: 14812) ingatlanon az utcai homlokzatok felújítását a XXXVI/101-3/2022. határozatban, az abban foglalt kikötéssel tudomásul vette.

A közös képviselő 2023. június 21 napján kelt és ugyanezen napon érkezett meghívóval összehívta a közgyűlést, amelynek 3. napirendi pontja a „Homlokzat felújítás Zsigmond téri oldalon megvitatása, határozathozatal”. A meghívó mellékletét képező írásbeli előterjesztésben a 3. napirendi ponthoz kapcsolódóan az alábbiak kerültek feltüntetésre.

„Homlokzati felújítás megrendelése a közgyűlés által megszavazott Zsigmond tér homlokzati szakaszon a Silda Group ajánlata szerint. (ajánlat bruttó 36.196.516,-Ft) Kivitelezés megkezdése augusztus 3. Befejezés 2023. október 15. (csatolt ütemterv szerint)

- saját forrás biztosítás megtakarítási számlán 20.049.577,-Ft.
- a folyószámláról további 6.000.000,- Ft átcsoportosítás. megmaradó összeg az üzemeltetésre: 2.453.000,- Ft.
- Célbefizetés: 10.146.939,- Ft összegben július 31-ig. Tulajdoni hányad szerint. A 2. kerületre eső forrás biztosítása 4116/10000 th. alapján.”

A meghívó mellékletét képezi a SILDA Group 8 Kft. 2023. május 18. napján kelt, a társasház déli (fő) homlokzatának teljeskörű felújítására adott ajánlata. (A meghívó mellékletét képező költségvetésben tévesen szerepel az északi homlokzat megjelölése.) A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. megvizsgálta az ajánlatot, amely tartalma szerint az érintett homlokzatrészen annak teljeskörű felújítása megtörténik a településképi bejelentéshez benyújtott műszaki tervdokumentációval (IV/2255-1/2022) összhangban: Az ajánlat a közterületfoglalás, állványozás, ideiglenes kapu, védőtetők készítése, sérült vakolatok eltávolítása, silt elszállítás, vakolatjavítás, falazati hiányosságok pótlása, ablak- és párkány bádогоzások készítése, homlokzatfestés, homlokzati díszítések, öntvények elhelyezése, és bejárati kapu javítása, festése munkákat foglalja magában. A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. álláspontja szerint a kivitelezési ajánlat összege összességében reális, az ár képzést a mai piaci viszonyok között elfogadhatónak tartja.

A társasház a teljes homlokzatának (keleti és nyugati homlokzatok) teljes körű felújítása későbbi ütemben kerül sor, ezért várhatóan újabb külön tulajdonosi célbefizetés válik majd szükségessé.



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

A közgyűlés a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (Thtv.) 38. § (2) bekezdésében előírt egyszerű szavazattöbbséggel hozhatja meg a határozatát.

A meghívó mellékletét képező, az egyes tulajdonostársakra eső célbefizetés összegéről készített kimutatásban az Önkormányzatra eső befizetés összege egyösszegben 4.181.856,-Ft-ban került meghatározásra, az összesített 4116/10000 tulajdoni hányaddal és 1016,-Ft/ tulajdoni hányaddal számolva.

hrsz.	tul. hányad	célbefizetés összege (Ft)
14812/0/A/1	1736/10000	1.763.776
14812/0/A/2	865/10000	878.840
14812/0/A/3	900/10000	914.400
14812/0/A/8	615/10000	624.840

A Budapest II. ker. 14812/0/A/1 hrsz-ú ingatlant az Önkormányzat szervezetén belül hasznosítja, és ennek keretében a közös költséget, ideértve a célbefizetés összegét is az Önkormányzat fizeti meg közvetlenül a társasház részére, ezért a 2. határozati javaslat 14812/0/A/1 hrsz.-ú után fizetendő célbefizetés megfizetésére vonatkozó II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. részére biztosítandó felhatalmazásra nem terjed ki.

A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. megállapította, hogy a meghívóban szereplő 3. napirend nem tartalmazza a célbefizetés előírását, arról csak az írásos előterjesztés rendelkezik.

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (Thtv.) szerint:

„34. § (1) A meghívónak tartalmaznia kell:

- a) a közgyűlés időpontját és helyét;
 - b) a közgyűlés levezető elnöke, a közgyűlési jegyzőkönyv vezetője és a jegyzőkönyvet hitelesítő két tulajdonostárs megválasztására, valamint a szavazásra előterjesztett napirendet;
 - c) részközgyűlések tartása esetén az erre a körülményre történő utalást;
 - d) a megismételt közgyűlés időpontját és az eltérő határozatképességi szabályra vonatkozó figyelemfelhívást.
- (2) A meghívóhoz mellékelni kell a szavazásra előterjesztett napirendre vonatkozó írásos - különösen az éves költségvetésről és elszámolásról e törvény 47-48. §-a alapján elkészített - előterjesztéseket.
- (3) A közgyűlés levezető elnökének és a közgyűlési jegyzőkönyv vezetőjének ugyanaz a személy is megválasztható.
- (4) A meghirdetett napirendben nem szereplő ügyben érvényes határozatot hozni nem lehet.”

Az írásos előterjesztésből megállapítható, hogy a közgyűlés határozathozatalt tervez a célbefizetés előírásáról. A meghívó mellékleteként az egyes külön tulajdonú ingatlanokra eső befizetés összegéről készült kimutatás elküldésével a tulajdonostársak tájékoztatást kaptak, ezért a határozat megszavazását javasolja a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.

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.

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



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

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 albetéten fennálló, vagy az albetéthez a közös tulajdonból hozzátartozó tulajdoni arány megváltozásával.”

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 javaslatok

1/A.

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat, mint a 1023 Budapest II. kerület Zsigmond tér 8. sz. alatti társasház (14812 hrsz.) 4116/10000 közös tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostársa, felhatalmazza a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.-t, hogy a 14812 hrsz. alatt nyilvántartott 1023 Budapest II. kerület Zsigmond tér 8. sz. alatti Társasház 2023. június 29. napjára összehívott közgyűlésén, a 2023. június 21. napján kelt közgyűlési meghívó mellékletét képező írásbeli előterjesztésben foglaltakra a 3. napirendnél szereplő előterjesztés tekintetében a szavazás során „**IGEN**”-nel szavazzon.

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

Felelős: Polgármester útján Harján Dávid vezérigazgató
Határidő: 2023. június 29.

1/B.

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat, mint a 1023 Budapest II. kerület Zsigmond tér 8. sz. alatti társasház (14812 hrsz.) 4116/10000 közös tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostársa, felhatalmazza a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.-t, hogy a 14812 hrsz. alatt nyilvántartott 1023 Budapest II. kerület Zsigmond tér 8. sz. alatti Társasház 2023. június 29. napjára összehívott közgyűlésén, a 2023. június 21. napján kelt közgyűlési meghívó mellékletét képező írásbeli előterjesztésben foglaltakra a 3. napirendnél szereplő előterjesztés tekintetében a szavazás során „**NEM**”-nel szavazzon.

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

Felelős: Polgármester útján Harján Dávid vezérigazgató
Határidő: 2023. június 29.

1/C.

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat, mint a 1023 Budapest II. kerület Zsigmond tér 8. sz. alatti társasház (14812 hrsz.) 4116/10000 közös tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostársa, felhatalmazza a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.-t, hogy a 14812 hrsz. alatt nyilvántartott



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

1023 Budapest II. kerület Zsigmond tér 8. sz. alatti Társasház 2023. június 29. napjára összehívott közgyűlésén, a 2023. június 21. napján kelt közgyűlési meghívó mellékletét képező írásbeli előterjesztésben foglaltakra a 3. napirendnél a szavazás során **tartózkodjon**.

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

Felelős: Polgármester útnán Harján Dávid vezérigazgató

Határidő: 2023. június 29.

2.


A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat, mint a 1023 Budapest II. kerület Zsigmond tér 8. sz. alatti társasház (14812 hrsz.) 4116/10000 közös tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostársa **meghatalmazza a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.-t**, hogy a Budapest Főváros II. Önkormányzat nevében a 14812/0/A/2 hrsz-ú ingatlanra eső legfeljebb 878.840,- Ft, azaz nyolcszázhetvennyolcezer-nyolcszáznegyven forint, a 14812/0/A/3 hrsz-ú ingatlanra eső legfeljebb 914.400,- Ft, azaz kilencszáztizennégyezer-négyszáz forint és a 14812/0/A/8 hrsz-ú ingatlanra eső legfeljebb 624.840,- Ft, azaz hatszázhuszonnégyezer-nyolcszáznegyven forint összegeket külön befizetés jogcímén egyösszegben fizesse meg a társasház részére legkésőbb 2023. július 31-ig, amennyiben a 1023 Budapest II. kerület Zsigmond tér 8. sz. alatti társasház 2023. június 29. napján megtartásra kerülő közgyűlés, vagy a határozatképtelenség miatt megismételt közgyűlés a 2023. június 21. napján kelt közgyűlési meghívó mellékletét képező előterjesztésben szereplő 3. napirendi pontnál a célbefizetés előírásáról határoz és a közgyűlés (megismételt közgyűlés) a külön tulajdonosi befizetést előírja a tulajdonostársak számára.

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

Felelős: Polgármester útnán Harján Dávid vezérigazgató

Határidő: 2023. július 31.

Budapest, 2023. június 22.


Harján Dávid
vezérigazgató
II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.

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

Melléklet:

1. melléklet – meghívó és mellékletei



**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