

Tisztelt Gazdasági Bizottság!

A Budapest XI.ker. Bánk bán u. 7 szám alatti Társasház 58 db albetétből áll, 52 db lakás található benne, melyből 5 db lakás képezi Önkormányzatunk tulajdonát. A 6 db helyiségből 4 db beépítetlen tetőtéri ingatlan, mely az ingatlan nyilvántartási adatok szerint szintén Önkormányzatunk tulajdonát képezi.

Az 1992. november 16. napján kelt társasházi alapító okiratban rögzítésre került, hogy Önkormányzatunk jogosult 3 éven belül a tetőtéri albetétek értékesítéséről vagy beépítéséről rendelkezni, ez azonban nem történt meg.

1995. július 10. napján Önkormányzatunk Vagyonkezelés Felügyelete képviselőjében az igazgató Megállapodást kötött a Társasház tulajdonosaival, hogy a tetőtéri albetéteket (55., 56., 57. és 58.) az Önkormányzat térítésmentesen átadja a Társasház tulajdonosai részére. Ezt a megállapodást (mellékelve) azonban csak az ÖVF igazgató írta alá és az irat nem került benyújtásra a Földhivatalba. Az irat aláírását követően nincs tudomásunk további intézkedés megtételéről.

A T. Bizottság a 2019. december 18. napján megtartott ülésén már foglalkozott az ügygel, azonban határozat nem született, mert a közös költség fizetésére vonatkozóan kért kiegészítést. A PKI tájékoztatása alapján az Önkormányzat a tetőtéri albetétek után közös költséget nem fizetett és most sem fizet. A Társasház jelenleg is csak az 5 db önkormányzati lakás után kéri a közös költséget, melyet az Önkormányzat maradéktalanul megfizet.

A közös képviselő kérelmezte, hogy az 1995. évben kelt megállapodás alapján készüljön egy olyan okirat mely alapján a társasházi alapító okirat módosítható lenne, így a tetőtéri albetétek a társasház osztatlan közös tulajdonába kerülhetnének. Ezt követően a Társasház értékesítené azt lakásépítés céljára.

Jogi Csoportunk álláspontja szerint a Megállapodás, mivel azt csak az egyik fél írta alá, egyoldalú szándéknyilatkozatnak tekinthető. Egy létre nem jött megállapodást a jelenben pótolni, bejegyzésre alkalmassá tenni formailag kizárt, ezért csak a jelenben lehetne egy szerződést kötni, amely a szerződés megkötésekor hatályban lévő jogszabályoknak alakilag és anyagilag is maradéktalanul megfelel. Magyarország Alaptörvénye rögzíti, hogy az állam és a helyi önkormányzat tulajdona nemzeti vagyon. Nemzeti vagyon ingyenesen kizárólag közfeladat ellátása, a lakosság közszolgáltatásokkal való ellátása, valamint e feladatok ellátásához szükséges infrastruktúra biztosítása céljából az ahhoz szükséges mértékben hasznosítható, valamint adható vagyonkezelésbe.

A tetőtér önkormányzati tulajdonként a jogszabályi rendelkezések szerint nemzeti vagyonnak tekintendő, átruházására csakis visszterhesen van lehetőség ilyen jellegű tulajdonosi szándék esetén. Továbbá nincs olyan előzményi okirat, illetőleg az alapján korábbi földhivatali eljárás, mely az Ingatlan nyilvántartási törvény által szabályozott különleges eljárás lefolytatását lehetővé tenné.

A fentiek alapján az ingatlanok értékesítésére van lehetőség a Társasház vagy a tetőtér beépítését végző építési vállalkozó részére. Az ingatlanok értékesítéséhez értékebecslés elkészítése szükséges.

Amennyiben az albetétek értékesítésre kerülnek a befolyt vételárból a Társasház erre vonatkozó igénye alapján 5 évre visszamenőleg a közös költség megfizethető. Jelenleg 230,-Ft/m², azaz a 4 db albetétre havonta 73.370,-Ft, 5 évre összesen 4.402.200,-Ft.

Kérem a T. Bizottságot, hogy az ügyben döntését meghozni szíveskedjen.

Budapest, 2020. január 2.

Tisztelettel

dr. László Imre
polgármester megbízásából
Büki László igazgató