



**BALATONALMÁDI VÁROS
POLGÁRMESTERE**

8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1.
polgarmester@balatonalmadi.hu

Szám: 1/124-6/2023.

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2023. május 25-i ülésére

Tárgy: A Balatonalmádi, Györgyi Dénes utca 22. szám alatti Társasházban lévő önkormányzati tulajdonú tárolókkal kapcsolatos döntés meghozatala

Tisztelt Képviselő-testület!

A balatonalmádi belterületi 1676 hrsz.-ú, természetben a 8220 Balatonalmádi, Györgyi Dénes utca 22. szám alatti 1676/A/1-1676/A/8 hrsz.-ú 8 lakásos házingatlant és az ingatlanon található 8 db 1676/B/1-1676/B/8 hrsz.-ú 7 m² alapterületű tárolót, 1995. január 20. napjával jegyezte be társasházként (a továbbiakban: Társasház) a Földhivatal. Jelenleg a lakóingatlanok közül Balatonalmádi Város Önkormányzata kettő – a Fsz. 3. szám és az I. emelet 8. szám alatti – tekintetében rendelkezik tulajdoni hányaddal.

2022. év decemberében lakóingatlan esetében bekövetkezett tulajdonosváltozásra és a társasházi törvény módosulására tekintettel a Társasház alapító okiratának a módosításához, Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi, Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága, a Képviselő-testülettől átruházott hatáskörében eljárva a 203/2022. (XII.13.) PTKB határozatával hozzájárult.

Pató Gáborné dr. Szűcs Beáta (lakcím: 8220 Balatonalmádi, Törökverő köz 4.) (a továbbiakban: Kérelmező) 1/2 arányú tulajdonát képezi a Balatonalmádi belterületi 1676/A/9 és 1676/A/10 hrsz.-ú lakás (a továbbiakban: Ingatlanok). Kérelmező személyesen járt a Hivatalban és előadta, hogy az Ingatlanok vásárlásakor az előző Ingatlantulajdonos úgy tájékoztatta, hogy az Ingatlanokhoz tartozik a tároló is, azonban a Társasházban található 8 db tároló a tulajdoni lapok tanúsága szerint még mindig az Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonát képezi.

Későbbiekben Kérelmező a Társasház közös képviselőjével egyeztetett és írásban tájékoztatta az Önkormányzatot, jelen előterjesztés 1. mellékletét képező jegyzőkönyvről (a továbbiakban: Jegyzőkönyv), amely 1996. május 14. napján készült a 8220 Balatonalmádi, Györgyi D. utca 22. szám alatti épület társasházi

lakóközösség alakuló üléséről. A Jegyzőkönyv tanúsága szerint: „....Az adás-vételi szerződések elkészítésébe hiba csúszott. A szerződés szerint nem képezi adás-vétel tárgyát az ingatlanon lévő és külön álló épületben lévő, a lakók által külön-külön használt egyenként kb. 7 m² alapterületű összesen 8 darab tároló helyiség, annak ellenére, hogy a vételi ár megállapításakor a tárolók is figyelembe lettek véve.....”

Fentiekre tekintettel a Társasházban található 6 db magántulajdonban lévő lakáshoz tartozó tároló tulajdonviszonyait rendezni szükséges.

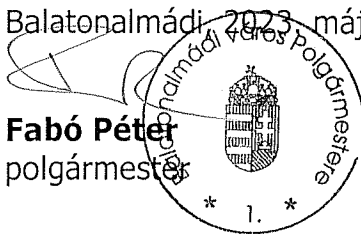
A Kérelmező jogi képviselője az előterjesztés 2. melléklete szerinti tulajdonjogot elismerő megállapodás tervezetét készítette el az Társasházban lakó egyik ingatlantulajdonosra vonatkozóan. E tervezet szerinti megállapodást minden lakástulajdonosra vonatkozóan külön-külön szükséges megkötni abban az esetben, ha a lakás tulajdonosa vállalja a megállapodás elkészítésének, a Társasházi alapító okirat módosításának, illetve a megállapodás ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez kapcsolódó költségeket.

Egyidejűleg javaslom, hogy az összes Balatonalmádi, György Dénes utca 22. szám alatti Társasház lakóingatlantulajdonost tájékoztassuk, hogy 2023. június 30. napjáig terjessze elő kérelmét a saját tulajdonú lakásához tartozó tároló tulajdonjogának rendezése kapcsán. Így lehetőség nyílik arra, hogy egyidejűleg véglegesen rendezni tudjuk egyszerre a tárolók jogi helyzetét.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot figyelembe véve dönteni szíveskedjen.

Balatonalmádi, 2023. május 17.

Fabó Péter
polgármester



Az döntés meghozatala **egyszerű** többséget igényel.

Az előterjesztést készítette:

Mentes Anett ügyintéző

Az előterjesztést tárgyalja:

Pénzügyi, Településfejlesztési és Környezetvédelmi
Bizottság

Melléklet:

1. melléklet: Jegyzőkönyv

2. melléklet: Tulajdonjogot elismerő megállapodás tervezet

Határozati javaslat

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének

...../2023. (...) önkormányzati határozata

a Balatonalmádi, Györgyi Dénes utca 22. szám alatti Társasházban lévő önkormányzati tulajdonú tárolókkal kapcsolatos döntés meghozataláról

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta „A Balatonalmádi, Györgyi Dénes utca 22. szám alatti Társasházban lévő önkormányzati tulajdonú tárolókkal kapcsolatos döntés meghozatala” című előterjesztést és az alábbi döntést hozza:

1. Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megismerte a határozat 1. mellékletét képező tulajdonjogot elismerő megállapodás tervezetét és az abban foglaltakkal egyet ért. A Testület úgy dönt, hogy a balatonalmádi belterületi 1676 hrsz.-ú, természetben a 8220 Balatonalmádi, Györgyi Dénes utca 22. szám alatti ingatlanon található 1676/B/1-B/8 hrsz.-ú tároló helyiségekkel kapcsolatosan támogatja a lakóingatlan tulajdonosok között használat szerint felosztott tárolók tulajdonviszonyának rendezését.
2. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a döntéséről az érintetteket - a határozat megküldésével - értesítse.
3. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy az 1. pontban meghatározott Társasház lakástulajdonosaira vonatkozóan a határozat 1. mellékletét képező tulajdonjogot elismerő megállapodást aláírja, amennyiben az egyes lakástulajdonosok vállalják a megállapodás elkészítésének-, és az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez kapcsolódó költségeket, valamint a Társasház alapító okiratának módosításával járó kiadásokat.

Felelős:	Fabó Péter polgármester
Hivatali felelős:	Tárnoki Renáta Sára aljegyző
Határidő:	2. pontban: azonnal
	3. pontban: 2023. június 30.

Balatonalmádi, 2023. május 25.

Fabó Péter sk.
polgármester

dr. Gáspár-Fekete Judit sk.
jegyző

J E G Y Z Ő K Ö N Y V

Készült: Balatonalmádi, Györgyi D.u.11.szám alatti "Idősek napközi Otthona"
hivatalos helyiségében 1996.május 14-én 15³⁰-órákor.

Jelen vannak: Mellékelt jelenléti ív szerint.

Tárgy: Balatonalmádi, Györgyi D.u.22.szám alatti épület társasházi lakó-
közösség alakuló ülése.

Nyíróné Lakatos Erzsébet az Almádi-Kommunális kft.részéről köszönti a megjelen-
teket.

Megállapítja, hogy az alakuló ülés határozat képes.

Jegyzőkönyv vezetésére felkéri Lang Györgynét, a jegyzőkönyv hitelesítésére
Tóthné Schwarcz Évát és Schweiczner Vilmost.

Fenti személyek elfogadását az ülés résztvevői egyhangúan megszavazzák.

Ismerteti a napirendi pontokat:

- 1.) Alapító okirat ismertetése
- 2.) Közös képviselő megválasztása
- 3.) Közös költségek meghatározása
- 4.) Egyéb ügyek

A napirendi pontokat az alakuló ülés egyhangúan elfogadja.

Nyíróné Lakatos Erzsébet:

Tájékoztatja az alakuló lakóközösség résztvevőit, hogy az alapító okiratot az
Önkormányzat készítette el. Az alapító okirat első része a Társasházi lakó-
közösség közös tulajdonában lévő épület részeket sorolja fel, ezt követően a
közös használatban maradó helyiségeket.

Az alapító okirat további része egyenként felsorolja az egyes lakásokat, mint
külön tulajdonban kerülő helyiségeket.

Az alapító okirat szerint valamennyi külön tulajdonba kerülő helyiség jelen
alapító okirat szerint még önkormányzati tulajdonban van a közös tulajdonnal
együtt, annak ellenére, hogy egyes lakásokat már megvásárolták.

Ennek magyarázata az, hogy a lakások eladását meg kell előznie a társasházi
alapító okirat bejegyzésének és csak ezt követően kerülhet sor a lakások a-
dás-vételére.

Hivatkozik arra az alapító okirat, hogy a közös költségeket a tulajdonosok-
nak tulajdoni hányaduk arányában közösen kell viselni. A közös költségek fe-
dezetéről a tulajdonosoknak kell gondoskodni. A közös költségek nagyságáról,
esedékességéről a szükségletnek megfelelően a lakóközöségi közgyűlés dönt.

A mai napig az épület nyolc lakásából öt lakást vásároltak meg. További egy lakás megvásárlására szándéknyilatkozatot nyújtottak be. Két lakás továbbra is önkormányzati tulajdonban marad.

Schweiczzer Vilmos:

Az adás-vételi szerződések elkészítésébe hiba csúszott. A szerződés szerint nem képezi adás-vétel tárgyát az ingatlanon lévő és külön álló épületben lévő, a lakók által külön-külön használt egyenként kb: 7 m² alapterületű összesen 8 darab tároló helyiség annak ellenére, hogy a vételi ár megállapításakor a tárolók is figyelembe lettek véve.

Az önkormányzat ezeket a tároló helyeségeket nem kívánja megtartani. A már megvásárolt lakásokhoz tartozó tárolókat a lakástulajdonosoknak átadja. Az átadás feltétele az, hogy a tárolóra igényt tartók 100 Ft/m² összeget pótlólag fizessenek meg az önkormányzatnak.

A lakást megvásárolt tulajdonosok fenti feltételt elfogadják, a tárolókra igényt tartanak.

Nyírőné Lakatos Erzsébet:

A társasház működésével kapcsolatos, az alapító okiratban nem szabályozott kérdések tekintetében az 1977.évi 11.számú törvényerejű rendelet a meghatározó.

A lakóközösség közös képviselőnek javasolja Tóthné Schwarcz Évát. Tóthné a felkérést elfogadja. A jelenlévők ellenszavazat és tartózkodás nélkül, egyhangúan megválasztják közös képviselőnek Tóthné Schwarcz Évát.

Nyírőné Lakatos Erzsébet:

A külön tulajdonba került lakások minden üzemeltetési, fenntartási, felújítási munkáinak költsége a tulajdonost terheli. A közös tulajdonban maradó épületrészek és helyiségek ugyanilyen jellegű költségeinek fedezetére közös költségalapot kell képezni.

A jelenlévők megállapodnak abban, hogy 20 Ft/m² díjat fizetnek közös költség fedezetére, mint karbantartási és felújítási alap képzésre. A szemétszállítás 425,-Ft/hónap szolgáltatási díjat minden lakástulajdonos egyenként fizeti a szolgáltató felé.

Tóthné Schwarcz Éva: Hogyan történik a vízdíj elszámolása?

Nyírőné Lakatos Erzsébet:

Az épületnek egy fő vízórája van. A vízmű ezt olvassa és számlázza a lakóközösség részére. Az almérővel rendelkező lakók az almérő által mért vízfogyasztás szerint fizetnek. Az almérők és főmérő közötti különbséget az almérőkkel fel nem szerelt lakások tulajdonosai kötelesek megfizetni. Ennek felosztási módját a lakóközösség határozza meg. Eddig elfogadott felosztási mód: az egyes lakásokban állandó lakosként tartózkodó személyek száma alapján történő felosztás.

Amennyiben valamennyi vízvételi hely almérővel lesz ellátva, a Vízmű az almérők plombálása után az almérők szerint számláz, és ebben az esetben már az egyes lakókkal áll kapcsolatban, nem pedig a lakóközösséggel.

A kerticsap vízfogyasztásának elszámolásáról a lakóközösségnek közösen kell határozni.

A lakóközösségi közös képviselő tiszteletdíjáról a lakóközösség a későbbiekben határoz.

Nyíróné Lakatos Erzsébet:

A közös vízőrát át kell az Almádi-Kommunális kft. nevére írni.

Ennek érdekében kéri, hogy a közös képviselővel találkozzanak, a fő vízóra pontos állását jegyzőkönyvben rögzíteni kell. A rögzített óraállásig a vízdíj számláját az Almádi-kommunális kft. kapja és számlázza tovább az egyes lakóknak. Az azt követő vízdíj számláját már a lakóközösség kapja és fizeti.

Vesgyes ügyek:

Több lakó szóvá teszi, hogy egyes lakók a közösségi együttélés írott és íratlan szabályait figyelmen kívül hagyva kifogásolható magatartásukkal zavarják a többi lakó életét, nyugalma.

Schweiczzer Vilmos:

Amennyiben a rendbontó lakó sajaát tulajdonú lakásban lakik a lakóközösségnek kell hatni az illetőre magatartásának megváltoztatása érdekében.

Amennyiben nevezett lakó önkormányzati tulajdonú lakás bérlője, a lakóközösségnek az önkormányzat felé kell jelezni ilyen jellegű problémáját.

Ezt követően az önkormányzat a rendelkezésre álló eszközök figyelembe vételével lép fel a közösségi együttélés szabályait súlyosan megszegőkkel szemben.

Brunner Ferenc, Tóthné S.Éva:

Az önkormányzati tulajdonú lakásokban lakó lakóktól hogyan lehet a közös költség díját beszedni?

Nyíróné Lakatos Erzsébet:

A közös költséget minden esetben a tulajdonosnak kell megfizetni.

Bérlakás esetén a tulajdonos az önkormányzat. Tehát a lakóközösség az önkormányzattal áll kapcsolatban minden esetben.

A lakóközösségnek egy tagja az önkormányzat, a tulajdonosi jogokat a polgármester vagy megbízottja gyakorolja.

Egyéb hozzászólás és kérdés hiányában az alakuló közgyűlés 17⁰⁰ órakor munkáját befejezte.

kmf.

Nyíróné Lakatos Erzsébet

Tóthné S.Éva

Tulajdonjogot elismerő megállapodás,

melyet Balatonalmádi Város Önkormányzata (székhelye: 8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1., adószám: 15734226-2-19, törzsszáma: 734224, KSH szám: 15734226-8411-321-19) képviselőjében Fabó Péter polgármester, mint tulajdonjogot elismerő (a továbbiakban: „Tulajdonjogot Elismerő”), valamint

Varga Renáta, születési neve: _____ (a.n.: _____, születési helye, ideje: _____, sz.sz.: _____), _____, szám alatti lakos tulajdonos, mint tulajdonjogot szerző (a továbbiakban: „Tulajdonjogot Szerző”, együttesen: „Szerződő Felek”) tett az alábbi napon és feltételekkel (a továbbiakban: „Megállapodás”):

1. A Tulajdonjogot Elismerő és a Tulajdonjogot Szerző kijelentik, hogy a Tulajdonjogot Elismerő 1/1 arányú tulajdonában állt a Balatonalmádi 1676 hrsz alatti, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlan, melyet a Tulajdonjogot elismerő 1995.01.20. napján nyolc lakásos és a lakásokhoz tartozó 8 tárolós társasházzá alakított.
2. A Szerződő Felek megállapítják, hogy a Tulajdonjogot Elismerő az 1.pontban írt lakások közül hat (6) lakást értékesített, a lakásokhoz tartozó tárolókkal együtt.
3. A Szerződő Felek rögzítik, hogy az egyes lakások értékesítésekor a megállapított vételár tartalmazta a külön helyrajzi számon nyilvántartásba vett tárolók vételárát is. A lakások és tárolók vételárát a Vevők hiánytalanul kifizették.
4. A Szerződő Felek rögzítik, hogy a Tulajdonjogot Elismerő az eladott 6 lakást és a hozzájuk tartozó tárolókat a vételár megfizetését követően a vevők birtokába adta.
5. A Szerződő Felek rögzítik továbbá, hogy az eladott lakások tulajdonjogának bejegyzésével egyidőben adminisztrációs hiba miatt a tárolók tulajdonjogának ingatlannyilvántartási átvezetése nem történt meg.
6. A Szerződő Felek kijelentik, hogy ügyleti szándékuk a Megállapodás megkötésével a tárolók tulajdonjogának rendezésére, a fenti adminisztrációs hiba korrigálására irányul.
7. A fentiek alapján a Szerződő Felek megállapítják, hogy az ingatlannyilvántartás szerint a Tulajdonjogot Elismerő 1/1 arányú tulajdonában áll a balatonalmádi 1676/B/5 hrsz alatt nyilvántartott, 7 m2 alapterületű, 1676/A/5 hrsz alatt lakáshoz tartozó egyéb helyiség (tároló) megnevezésű ingatlan, amely ténylegesen 8220 Balatonalmádi, Györgyi Dénes utca 22. szám alatt található, valamint a közös tulajdonból hozzá tartozó 22/1.000 illetőség (a továbbiakban: „Ingatlan”).
8. A Tulajdonjogot Elismerő, a Megállapodás aláírásával kifejezetten elismeri, hogy Tulajdonjogot Szerző az Ingatlan vételárát kifizette, az Ingatlant birtokba vette így az Ingatlant 1/1 arányban megszerezte, melynek ingatlan nyilvántartási átvezetése nem történt meg.
9. Fentiekre tekintettel a Tulajdonjogot Elismerő a Megállapodás aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja a Tulajdonjogot Szerző 1/1 arányú tulajdonjogának ingatlannyilvántartási bejegyzéséhez.
10. A Tulajdonjogot Elismerő kijelenti, hogy az előző pontban írt tulajdonjogot elismerő nyilatkozatot

A Szerződő felek és az ellenjegyző ügyvéd kézjegye:

Dr. Szerdahelyi Gyöngyvér Izabella Ügyvéd

Balatonalmádi Város Önkormányzata tulajdonjogot elismerő,
képviselőjében: Fabó Péter polgármester

Varga Renáta
tulajdonjogot szerző

elfogadja.

11. A Szerződő Felek közösen kérik az illetékes földhivatalt, hogy a balatonalmádi 1676/B/5 hrsz alatt nyilvántartott, egyéb helyiség (tároló) megnevezésű ingatlan 1/1 arányú tulajdonjogát Varga Renáta javára tulajdonjog elismerése címén az ingatlannyilvántartásba jegyezze be.
12. A Szerződő Felek megállapítják, hogy az Ingatlan értékét 100.000-Ft összegre becsülik.
13. A Szerződő Felek megállapítják, hogy a Tulajdonjogot Szerző az Ingatlan vételárát és az azzal kapcsolatosan kiszabott tulajdonszerzési illetéket már megfizette, ezért a Megállapodásban írt ügylet további illetékkiszabástól mentes.
14. A Szerződő Felek kijelentik, hogy a Tulajdonjogot Szerző cselekvőképes magyar állampolgár, ügyletkötő képessége korlátozva nincs.
15. Balatonalmádi Város Önkormányzata Tulajdonjogot Elismerő képviselőjében Fabó Péter polgármester kijelenti, hogy Balatonalmádi Város Önkormányzata, mint Tulajdonos a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX tv hatálya alá tartozó települési önkormányzat, képviselője a vonatkozó jogszabályi előírások, valamint saját rendeletei és szabályzatai szerint jogosult ennek a Megállapodásnak a megkötésére. Fabó Péter polgármester kijelenti és szavatolja, hogy ennek a Megállapodásnak az aláírására megfelelő felhatalmazással rendelkezik.
16. A Szerződő Felek megbízzák dr. Szerdahelyi Gyöngyvér Izabella ügyvéd ügyintézésével mellett a Dr. Szerdahelyi Ügyvédi Irodát (8220 Balatonalmádi, Töltés utca 4.) ezen megállapodás elkészítésével, ellenjegyzésével, a Tulajdonjogot Szerző tulajdonjogának ingatlannyilvántartási bejegyzésével kapcsolatos eljárásban képviselőjük ellátásával. Okiratszerkesztő ügyvéd a megbízást ellenjegyzésével elfogadja.
17. Az Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Szerződő Feleket, hogy a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LXXVI. törvény alapján azonosítási kötelezettség terheli a Szerződő Felek adatai vonatkozásában. A Szerződő Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd az általuk bemutatott személyazonosító és egyéb okmányaikról másolatot készítsen.
18. A Szerződő Felek ezen okirat aláírásával elismerik, hogy az ezen okiratba foglalt jognyilatkozataik teljes mértékben szerződéses akaratukat tartalmazzák, s így a szerződés aláírásával jelen okiratot ügyvédi tényállásul is elfogadják.

Alulírott Szerződő Felek ezt a tulajdonjogot elismerő nyilatkozatot, mint akaratukkal mindenben megegyezőt az azt ellenjegyző ügyvéd jelenlétében aláírták.

Balatonalmádi, 2023.04.

Balatonalmádi Város Önkormányzata
képv. Fabó Péter polgármester
Tulajdonjogot elismerő

Varga Renáta
Tulajdonjogot szerző

Ezt a megállapodást készítette és ellenjegyezte: Dr. Szerdahelyi Gyöngyvér Izabella ügyvéd, Dr. Szerdahelyi Ügyvédi Iroda (8220 Balatonalmádi, Töltés u. 4., kamarai azonosító száma: 36069501).

Ellenjegyzem:

Balatonalmádi, 2023.04.

A Szerződő felek és az ellenjegyző ügyvéd kézjegye:

Dr. Szerdahelyi Gyöngyvér Izabella Ügyvéd

Balatonalmádi Város Önkormányzata tulajdonjogot elismerő,
képviselésében: Fabó Péter polgármester

Varga Renáta
tulajdonjogot szerző