

Napirend:

ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület Gazdasági és Városfejlesztési Bizottságának
2024. november 13. napi ülésére

Szám: VVF/2461-1/2024
Tárgy: Vác, Káptalan utca 18. szám alatti magántulajdonban álló lakás
tulajdonosának kérelme
Melléklet: 10 oldal
Előterjesztő: Váci Városfejlesztő Kft. Kelecsényi Ágnes Melinda mb. ügyvezető
Készítette: dr. Lőrinc Nikolett vagyongazdálkodási részlegvezető
Előadó: dr. Lőrinc Nikolett vagyongazdálkodási
részlegvezető
Előzmény/korábbi döntés:
Terjedelem: 12 oldal
Bizottsági tárgyalások: -

Döntéshozatal módja: nyilvános ülés (Mötv. 46. § (1))
egyszerű többség (Mötv. 47. § (2))

Törvényességi
véleményezésre bemutatva: dr. Bartók-Palotai Hajnalka
Jogi osztály ov.

Törvényességi észrevétel: dr. Zsido Szilvia Jegyző
Nincs / az alábbi:

Véleményezésre megkapta: Kökény Szabolcs Pénzügyi és Adó Osztály
osztályvezető
/

Véleményezésre megkapta: Matkovich Ilona Zsuzsanna Polgármester
/

Tisztelt Elnök Úr!
Tisztelt Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság!

Tárgy: Vác, Káptalan utca 18. szám alatti magántulajdonban álló lakás tulajdonosának kérelme

Vác Város Önkormányzatának 174/1000 arányú tulajdonában áll a Vác, Káptalan utca 18. (3216 hrsz) szám alatti kivett lakóház, udvar és gazdasági épület megnevezésű ingatlan.

A társasházban 7 db magántulajdonban álló lakás, 1 db önkormányzati tulajdonban álló lakás és 2 db az Önkormányzat tulajdonában álló üzlethelyiség található.

Fedel Nadin tulajdonostárs, a Káptalan utca 18. fsz. 8. szám alatti lakás tulajdonosa kérelmet nyújtott be Társaságunkhoz, amelyben előadta, hogy a lakása feletti tetőfödém szigeteléséhez kéri a tulajdonos hozzájárulását.

Az 1990. február 2. napján kelt Társasházi Alapító Okirat I. pontja alapján közös tulajdonban maradó rész többek között az épületben lévő összes bádogos munka, a födémek és a tetőszerkezetek.

A kivitelezést végző VFE Kft. nyilatkozata alapján a padlásfödém szigetelése kizárólag a kérelmező tulajdonában álló 3216/A/8 albetét feletti tetőrészt érinti.

A Conzus Kft. állásfoglalása alapján a födém szigetelése nem eredményez tulajdoni hányad változást.

Határozati javaslat

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága úgy dönt, hogy javasolja a Képviselő-testületnek, hogy adja hozzájárulását a Vác Város Önkormányzatának 174/1000 arányú tulajdonában lévő, Vác, Káptalan utca 18. (3216 hrsz) szám alatti kivett lakóház, udvar és gazdasági épület megnevezésű ingatlanban található 3216/A/8 hrsz-ú albetét feletti tetőfödém szigeteléséhez, azzal, hogy a munkálatok elvégzéséhez kapcsolódó esetleges engedélyek beszerzése, illetve a munkálatokkal összefüggő minden költség a kérelmezőt terheli

Határidő: 2024. novemberi Kt.

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonhasznosítási részleg

Mellékletek:

1. számú melléklet: Kérelem
2. számú melléklet: kivitelezői nyilatkozat
3. számú melléklet: Alapító Okirat

Vác, 2024. október 25.

dr. Lőrinc Nikolett s.k.
vagyonhasznosítási részlegvezető

Iktatószám: VVF/2280-1/2024

Melléklet: db

Előadó: Zeller Zoltán

Irattári tételszám:

Alapszám:

Z. A.

NYILATKOZAT

Alulírott **FadelNadin**,
valamint **Horváth Soma Árpád**,
mint a 2600 Vác, Káptalan u. 18. 8.a. ingatlan
tulajdonosai ezúton adjuk hozzájárulásunkat a lakrészünk fölötti tetőfödém szigeteléséhez.
Tekintettel arra, hogy a Vác Belterület 3216/A helyrajzi számon jegyzett ingatlan társasház,
annak földéme pedig közös tulajdon, az alábbiakban a társasház többi
lakójának/tulajdonosának aláírásait is megkértük a munkálatok elvégzése engedélyezéséhez:

Név	Aláírás

Vác, 2024.10.01.

Cégnév:

Székhely:

E-mail:

Tisztelt.....!

Alulírott VFE Korlátolt Felelősségű Társaság (Székhelye: 2096 Üröm, Berkenye utca 10., Adószám: 32186248-2-13, Cégjegyzékszám: 13-09-225009, Képviseli: Székely Péter ügyvezető,) tájékoztatjuk, hogy a 2600 Vác, Káptalan utca 18/8/A című ingatlan padlásfödémszigetelése kizárólag a Vác Belterület 3216/A/8 helyrajzszámú lakás feletti padlás 56 négyzetméteres területét érinti. Valamint a szigetelés nincs értékcsökkentő hatással a társasházban lévő Önkormányzati tulajdonú ingatlanokra.

2024.10.07.

VFE Kft.
Székhely: 2096 Üröm, Berkenye utca 10.
Cégjegyzékszám: 13-09-225009
Adószám: 32186248-2-13
OTP: 11716008-22538228-00000000
MBH: 10300002-13688414-00014907

VFE Kft.

Képviseli: Székely Péter

Érkezett:	2024 OKT 09.
Iktatószám:	VFE/2280-2/2024
Melléklet:	db
Előadó:	Zelleri József
Iráttári tétele szám:	
Alapszám:	

Az okirat tulajdonátruházást nem tartalmaz, így az 1986. évi I. tv. alapján illetékmentes.

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

A Váci Városgazdálkodási Vállalat (Vác, Zrínyi u. 9.), a Magyar Állam tulajdonaként kezelésében álló, és a váci 3285..... számú tulajdoni lapon 3216..... hrsz. alatt felvett, a való-
ságban Vác, Löwy Sándor utca 18..... szám
alatt nyilvántartott ingatlanára az alapító okirathoz mellé-
kelt műszaki dokumentációban részletezett felszerelésekkel,
berendezésekkel ellátva a hatályos 1977. évi 11. sz. tvr. alap-
ján társasháztulajdont alapít abból a célból, hogy a társasház
egyes, nem lakás céljára szolgáló egységeit, valamint a jelen
alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, a természetben
megosztva, önálló ingatlanokként, a közös tulajdonban maradó
részek használatának jogával fogja értékesíteni azzal, hogy a
tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát a tvre. és a je-
len alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint rendezik:

I.

KÖZÖS TULAJDONBAN MARADÓ RÉSZEK

- I. telek: 1390 m²
kapualj, padlásfeljárat, pince, járdák
az épületben lévő összes bádogos munka
- II. alap-, fő- és válaszfalak, födémek, az épület padlása
a földrészlethez tartozó kapu
- III. tetőszerkezetek, héjazat, kémények,
- IV. közös villanyvezeték, esővíz elvezető csatornák,
a vízvezeték-hálózat a vízmérőtől a külön tulajdonban
álló helyiségekben a berendezési tárgyak átérésztő
csapjáig, a közös tulajdonban álló helyiségekben az
V. összes berendezési és felszerelési tárgy
a csatornahálózat az utcai fővezetékbe való bekötéstől
- VI.

- VII. az elektromos áramszolgáltató berendezés a közvezetéki elágazástól a külön tulajdonban álló helyiségekben a fogyasztói mérőkészülékig, a közös tulajdonban álló helyiségekben a fogyasztói vezetékek, valamint az összes felszerelés és berendezési tárgy is.
- VIII.

II.

KÖLÖN TULAJDONBA KERÜLŐ RÉSZEK

Az értékesítés után az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek a következők:

1. az 1. sorszámmal jelölt^{30, m²}..... alapterületű,
.....szoba, lakóelőtér, fürdő, WC.....
..... helyiségekből álló
..... öröklakás..... a hozzá tartozó
..... tüzelőtároló..... (mellékhelyiségekkel), a közös
tulajdonban maradó részekből^{79/1000}..... illetőséggel,
2. a 2. sorszámmal jelölt^{46,85 m²}..... alapterületű,
.....2.szoba, előszoba, konyha, fürdő, kamra.....
..... helyiségekből álló
..... öröklakás..... a hozzá tartozó
..... tüzelőtároló..... (mellékhelyiségekkel), a közös
tulajdonban maradó részekből^{123/1000}..... illetőséggel,
3. a 3. sorszámmal jelölt^{43,70 m²}..... alapterületű,
.....2.szoba, előszoba, fürdő, konyha, kamra.....
..... helyiségekből álló
..... öröklakás..... a hozzá tartozó
..... tüzelőtároló..... (mellékhelyiségekkel), a közös
tulajdonban maradó részekből^{115/1000}..... illetőséggel,

4. a 4. sorszámmal jelölt 61,15 m² alapterületű,
2 szoba, hálófülke, konyha, kamra, fürdő, előszoba,
..... helyiségekből álló
..... öröklakás a hozzá tartozó
..... tüzelőtároló (mellékhelyiségekkel), a közös
tulajdonban maradó részekből 160/1000 illetőséggel,

5. az 5. sorszámmal jelölt 44,65 m² alapterületű,
szoba, konyha, fürdő, előszoba
..... helyiségekből álló
..... öröklakás a hozzá tartozó
..... tüzelőtároló (mellékhelyiségekkel), a közös
tulajdonban maradó részekből 117/1000 illetőséggel,

6. a 6. sorszámmal jelölt 31,80 m² alapterületű,,
szoba, konyha, kamra, fürdő, előszoba
..... helyiségekből álló
..... öröklakás a hozzá tartozó
..... tüzelőtároló (mellékhelyiségekkel), a közös
tulajdonban maradó részekből 83/1000 illetőséggel,

7. a 7. sorszámmal jelölt 33,15 m² alapterületű,
szoba, fürdő, kamra, konyha, előszoba
..... helyiségekből álló
..... öröklakás a hozzá tartozó
..... tüzelőtároló (mellékhelyiségekkel), a közös
tulajdonban maradó részekből 87/1000 illetőséggel,

8. a 8. sorszámmal jelölt 56,80 m² alapterületű,
2 szoba, konyha, előszoba, fürdő, kamra
..... helyiségekből álló
..... öröklakás a hozzá tartozó
..... tüzelőtároló (mellékhelyiségekkel), a közös
tulajdonban maradó részekből 149/1000 illetőséggel,

9. a 9. sorszámmal jelölt 18,90 m² alapterületű,
 üzlet
 helyiségekből álló
 nem lakás célú helyiség a hozzá tartozó
 (mellékhelyiségekkel), a közös
 tulajdonban maradó részekből 50/1000 illetőséggel, a
 földrészlet kivételével ,
10. a 10. sorszámmal jelölt 14,20 m² alapterületű,
 üzlet
 helyiségekből álló
 nem lakás célú helyiség a hozzá tartozó
 (mellékhelyiségekkel), a közös
 tulajdonban maradó részekből 37/1000 illetőséggel, a földrész-
 let kivételével
11. a 11. sorszámmal jelölt x alapterületű,
 x
 x helyiségekből álló
 x a hozzá tartozó
 (mellékhelyiségekkel), a közös
 tulajdonban maradó részekből x illetőséggel,
12. a 12. sorszámmal jelölt x alapterületű,
 x
 x helyiségekből álló
 x a hozzá tartozó
 (mellékhelyiségekkel), a közös
 tulajdonban maradó részekből x illetőséggel,

III.

INGATLANNYILVÁNTARTÁSI RENDELKEZÉSEK

A Váci Városgazdálkodási Vállalat a Földhivatalnál kérni fogja, hogy a társasháztulajdon alapítását jegyezze be, ennek során a közös tulajdonban maradó részek a földrészlettel együtt a törzslapon, míg az egyes társasházi tulajdoni egységeket a közös tulajdonból hozzá tartozó tulajdoni különlapon önálló ingatlanokként vegy nyilvánntartásba, és ezekre a tulajdonjogot

a Magyar Állam javára, míg a kezelői jogot a Váci Városgazdálkodási Vállalat javára jegyezze be.

IV.

A TULAJDONOSTÁRSÁK EGYMÁS KÖZÜTTI JOGVISZONYA

1. A társasháztulajdoni egység - a közös tulajdonból a tulajdonost megillető tulajdoni hányaddal együtt - önálló ingatlan. Mindegyik tulajdonos a saját társasházi részével a fennálló jogszabályok rendelkezéseinek korlátai között szabadon rendelkezhet, azt elidegenítheti és megterhelheti.
2. A tulajdonos köteles az ingatlanát jó karban tartani. Azt rendeltetésének megfelelően, szabadon használhatja. A rendeltetészerű használatától csak valamennyi tulajdonostárs hozzájárulásával lehet eltérni. Azon változtatni is csak a mindenkori tulajdonostársak beleegyezésével lehet, kivéve az olyan változtatásokat, amelyek az építmény állagát és a többi tulajdonostárs érdekét nem sértik.

A használat jogát a tulajdonos akár bérlet útján, akár más úton másnak is átengedheti. A tulajdonos felelős mindazokért a károkért, amelyeket a használó a külön tulajdontű képező, vagy a közös tulajdonban maradó részek rendellenes használatával okoz.
3. A külön tulajdonban lévő építményrészek, berendezések, felszerelések karbantartásával, felújításával járó költségek annak tulajdonosát terhelik.
4. A közös tulajdonban maradó építményrészeket, berendezéseket, felszereléseket és a közös udvart mindegyik tulajdonostárs - a többi tulajdonostársat megillető használat sérelme nélkül - rendeltetészerűen használhatja. Egyik tulajdonostárs használati jogát sem lehet hozzájárulása nél-

kül elvonni, vagy korlátozni. A használatban azonban egyik tulajdonostárs sem lépheti túl az okszerű szükségesség mértékét.

5. Ha a közös építményrészek a rendes használat során megromolódnak, vagy elpusztulnak, a szükséges helyreállítás költsége a tulajdonostársak közös terhe. Olyan kár megtérítése, amelyet valamelyik tulajdonostárs a közös tárgyban vétkeesen, vagy a rendeltetéstől eltérő használatlallal okozott, az illető tulajdonostársat terheli. A közös tulajdonban maradó részek fenntartási költségeit vagy helyreállításukhoz szükséges költségeket a tulajdonostársak tulajdoni hányadának arányában viselik. A rendes gazdálkodás körét meg nem haladó egyéb kiadásokról a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk arányában, szó többséggel határoznak.
6. Az ingatlan felújításához, állagának lényeges változtatásához az egész ingatlan elidegenítéséhez, megterheléséhez, az ALAPÍTÓ OKIRAT módosításához és kiegészítéséhez, a társasháztulajdon megszüntetéséhez valamennyi tulajdonos hozzájárulása szükséges.
7. Az épületet tüzkár ellen biztosítani kell. Tűz esetén a kártérítési összeget az épület helyreállítására kell fordítani.

V.

A TÁRSASHÁZKÖZÖSSÉG ÜGYEINEK INTÉZÉSE

1. A közös képviselő jogállása, hatásköre

A tulajdonostársak a közösségből folyó ügyek intézésére közgyűlésen, szavazattöbbséggel, közös képviselőt választanak. A tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illeti meg a szavazati jog. A közös képviselő megbízása legfeljebb egy évre szól, amely a közgyűlés által bármikor visszahívható, a lejárat után pedig újra meg is hosszabbítható.

A közös képviselő az 1977. évi 11. sz. tvr. 18. §-ában foglaltak alapján jogosult képviselni a társasházközösséget harmadik személyekkel szemben, valamint bíróságok, hatóságok és más szervek előtt.

A közös képviselő tisztségének ellátásáért tiszteletdíjban részesíthető, amit a közgyűlés állapít meg.

2. A közgyűlés hatásköre

A tulajdonostársak minden év első hónapjában közgyűlést tartanak. Amennyiben a közgyűlés hatáskörébe tartozó ügyekben sürgősen kell határozni, akkor a közgyűlést szükséghez képest haladéktalanul össze kell hívni. A közgyűlés összehívása általában a közös képviselő feladata. Fontos okból azonban, az ok közlésével, bármelyik tulajdonostárs is kérheti. A közgyűlés határozatait szavazattöbbséggel hozza.

A közgyűlés határozatképességéhez a tulajdonostársak tulajdoni illetősége szerint számított egyszerű szótöbbségi jelenléte szükséges. Amennyiben a közgyűlés határozatképtelen volt, a megismételt közgyűlés a jelenlévő tulajdonostársak tulajdoni arányára való tekintet nélkül határozatképes.

A közgyűlés határoz:

- a közös tulajdonban álló épületek és építményrészek felújításáról,
- az ALAPÍTÓ OKIRATBAN meghatározott körben a társasházzal kapcsolatos karbantartásról, vagy egyéb kötelezettségek vállalásáról,
- a jogszabályok, hatósági rendelkezések is ezen ALAPÍTÓ OKIRAT keretei között a közös tulajdonban levő telek- és építményrészek birtoklásáról, használatáról, vagy hasznosításáról, továbbá az esetleges közös bevételek felhasználásáról,
- a közös képviselő megválasztásáról, visszahívásáról és lemondásának elfogadásáról, díjazásáról,
- számvizsgáló bizottság választásáról, jogköréről, visszahívásáról,

- Az ALAPÍTÓ OKIRAT módosításáról, kiegészítéséről, vagy lényeges megváltoztatása felől, melyhez - a vonatkozó jogszabály értelmében - valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges.

VI.

EGYÉB RENDELKEZÉSEK

1. Ezen okiratban nem szabályozott esetekre a Ptk. a társasházról szóló 1977. évi 11. sz. tvr., valamint a közgyűlésnek - fentiekkel ellentétben nem álló - határozatai az irányadók.
2. A tulajdonostársak közös célja és törekvése, hogy a jelen ALAPÍTÓ OKIRATBAN meghatározott feltételek mellett, a tagok és jogutódai számára békés és zavartalan tulajdonlást biztosítsanak.
Kölcsönösen kötelezik magukat arra, hogy ezt a célt egyetértéssel megvalósítják.
3. A jelen okiratban foglalt rendelkezések az értékesítéssel minden tulajdonostársra, illetve azok jogutódaira kihatnak.
4. A társasház alapítással egyidejűleg a társasház közösség első közös képviselője az ingatlant kezelő Váci Városgazdálkodási Vállalat mindaddig, míg a Magyar Állam tulajdoni hányada a társasházban 50 % felett van. Ezt követően a tulajdonostársaknak új közös képviselőt kell választani.

Vác, 1990. február 2.

Előttünk, mint tanuk előtt:

1. *Borzakú Péter*
Vác, Lakcím
név, lakcím

2. *Kis Lajos*
Vác, Lakcím
név, lakcím

Váci Városgazdálkodási Vállalat
Váci Városgazdálkodási Vállalat
V.A.C. 1000 Vác, Kőrös u. 9.
.....
igazgató

Ellenjegyezte:
V.A.C. 1000 Vác, Kőrös u. 9.
.....
jogtanácsos