

Napirend:

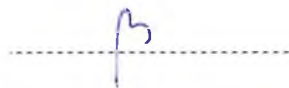
ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület Pénzügyi-Ügyrendi Bizottságának
2025. december hónap 2. napi ülésére,
Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület Gazdasági és Városfejlesztési Bizottságának
2025. év december hónap 3. napi ülésére
és
Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2025. december hónap 10. napi ülésére

Szám: VVF/2718-1/2025
Tárgy: Vác, Kölcsey F. utca 13-15. szám alatti Társasház közgyűlési határozata által előírt célbefizetési kötelezettség teljesítése
Melléklet: 4 oldal
Előterjesztő: Váci Városfejlesztő Kft. Horváth István Attila ügyvezető
Készítette: dr. Lőrinc Nikolett vagyonhasznosítási részlegvezető
Előadó: dr. Lőrinc Nikolett vagyonhasznosítási részlegvezető
Előzmény/korábbi döntés:
Terjedelem: 8 oldal
Bizottsági tárgyalások: PÜB 2025.12.02., GVB 2025.12.03.
Döntéshozatal módja: nyilvános ülés (Mötv. 46. § (1))
egyszerű többség (Mötv. 47. § (2))

Törvényességi
véleményezésre bemutatva

dr. Bartók-Palotai Hajnalka
Jogi osztály ov.



Törvényességi észrevétel:

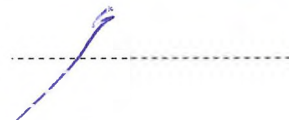
dr. Zsido Szilvia Jegyző

Nincs / az alábbi:



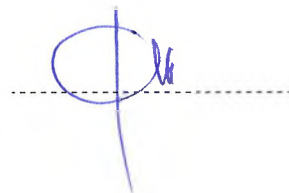
Véleményezésre
megkapta:

Kökény Szabolcs Pénzügyi és Adó Osztály
osztályvezető



Véleményezésre megkapta:

Matkovich Ilona Zsuzsanna Polgármester



Tisztelt Pénzügyi-Ügyrendi Bizottság!
Tisztelt Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság!
Tisztelt Képviselő-testület!

Tárgy: Vác, Kölcsey F. utca 13-15. szám alatti Társasház közgyűlési határozata által előírt célbefizetési kötelezettség teljesítése

A Vác, Kölcsey F. utca 13-15. szám (4474/18/A hrsz) alatti társasházban 37 darab albetét található, az alábbiak szerint –amelyből 10 db az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában áll:

<u>Hrsz.</u>	<u>Lakás száma</u>	<u>Ingatlan típusa és tulajdonosa</u>	<u>Tulajdoni hányad</u>	
4474/18/A/1	fsz. 1.	lakás, magántulajdon	314/10000	
4474/18/A/2	fsz. 2.	lakás, magántulajdon	274/10000	
4474/18/A/3	fsz. 3.	lakás, magántulajdon	347/10000	
4474/18/A/4	1. em. 4.	lakás, magántulajdon	314/10000	
4474/18/A/5	1. em. 5.	lakás, magántulajdon	274/10000	
4474/18/A/6	1. em. 6.	lakás, magántulajdon	347/10000	
4474/18/A/7	2. em. 7.	lakás, magántulajdon	314/10000	
4474/18/A/8	2. em. 8.	lakás, magántulajdon	274/10000	
4474/18/A/9	2. em. 9.	lakás, vegyes tulajdon	347/10000	
4474/18/A/10	3. em. 10.	lakás, magántulajdon	314/10000	
4474/18/A/11	3. em. 11.	lakás, magántulajdon	274/10000	
4474/18/A/12	3. em. 12.	lakás, önkormányzati tulajdon	347/10000	üres
4474/18/A/13	4. em. 13.	lakás, magántulajdon	314/10000	
4474/18/A/14	4. em. 14.	lakás, önkormányzati tulajdon	274/10000	bérlő által lakott
4474/18/A/15	4. em. 15.	lakás, önkormányzati tulajdon	347/10000	bérlő által lakott
4474/18/A/16	alagsor 1.	lakás, önkormányzati tulajdon	214/10000	bérlő által lakott
4474/18/A/17	alagsor 2.	lakás, önkormányzati tulajdon	241/10000	bérlő által lakott
4474/18/A/18	fsz. 3.	lakás, magántulajdon	314/10000	
4474/18/A/19	fsz. 4.	lakás, önkormányzati tulajdon	196/10000	bérlő által lakott
4474/18/A/20	fsz. 5.	lakás, önkormányzati tulajdon	218/10000	bérlő által lakott
4474/18/A/21	fsz. 6.	lakás, magántulajdon	246/10000	
4474/18/A/22	1. em. 7.	lakás, magántulajdon	314/10000	
4474/18/A/23	1. em. 8.	lakás, magántulajdon	196/10000	
4474/18/A/24	1. em. 9.	lakás, magántulajdon	218/10000	
4474/18/A/25	1. em. 10.	lakás, magántulajdon	246/10000	
4474/18/A/26	2. em. 11.	lakás, önkormányzati tulajdon	314/10000	bérlő által lakott
4474/18/A/27	2. em. 12.	lakás, magántulajdon	196/10000	
4474/18/A/28	2. em. 13.	lakás, magántulajdon	218/10000	
4474/18/A/29	2. em. 14.	lakás, magántulajdon	246/10000	
4474/18/A/30	3. em. 15.	lakás, magántulajdon	314/10000	
4474/18/A/31	3. em. 16.	lakás, magántulajdon	196/10000	
4474/18/A/32	3. em. 17.	lakás, magántulajdon	218/10000	
4474/18/A/33	3. em. 18.	lakás, magántulajdon	246/10000	
4474/18/A/34	4. em. 19.	lakás, magántulajdon	314/10000	
4474/18/A/35	4. em. 20.	lakás, önkormányzati tulajdon	196/10000	bérlő által lakott
4474/18/A/36	4. em. 21.	lakás, önkormányzati tulajdon	218/10000	üres
4474/18/A/37	4. em. 22.	lakás, magántulajdon	246/10000	

Az Önkormányzat tulajdoni hányada fentiek alapján 2565/1000 (kisebbségi tulajdonos).

A Társasház közös képviselője jelezte Társaságunk felé, hogy szükségessé vált az épület tetőszerkezetének szigetelése.

Az erre kapott árajánlat összege 3.000.000, -Ft.

A közgyűlés határozata alapján a tulajdonosoknak 150, -Ft/tulajdoni hányad összegű célbefizetést írtak elő.

Tájékoztatjuk a Tisztelt Bizottságokat és a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló 2565/1000 tulajdoni hányad esetében (10 db albetét) a befizetendő összeg: 384.750, - Ft, azaz háromszáznyolcvannégyezer-hétszázötven forint.

Tájékoztatjuk továbbá a Tisztelt Bizottságokat és a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a jegyzőkönyv dátuma 2025. július 17. napja, ám Társaságunk csak 2025. november 19. napján kapta meg a dokumentumot, miután a közös képviselőt több alkalommal is megkerestük.

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. tv. 24. §. (1) bekezdése szerint „*a közös tulajdonba tartozó épületrész, épületberendezés, nem lakás céljára szolgáló helyiség és lakás fenntartásának költsége, valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadás (a továbbiakban együtt: közös költség) a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk szerint terheli, ha a szervezeti-működési szabályzat másképp nem rendelkezik*”.

A célbefizetési kötelezettség nem teljesítés esetén, közös költségként behajtható. Közös költség hátralék esetén a külön tulajdon jelzőjoggal megterhelhető, a közös költség fizetési meghagyás útján érvényesíthető.

Tájékoztatjuk továbbá a Tisztelt Bizottságokat és a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előírt célbefizetés költségének a forrása a 2025. évi költségvetés, Lakásszámla sora lenne.

Határozati javaslat – Képviselő-testület

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy jóváhagyja a Vác, Kölcsey F. utca 13-15. szám alatti Társasház közgyűlése által elfogadott célbefizetési összeg teljesítését, mely Vác Város Önkormányzat tulajdonában lévő 10 db lakás célú ingatlan vonatkozásában összesen 384.750, - Ft, azaz háromszáznyolcvannégyezer-hétszázötven forint, a 2025. évi költségvetés, Lakásszámla sorának terhére.

Határidő: azonnal

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyongazdálkodási részleg,
Pénzügyi és Adó Osztály
vezetője

Határozati javaslat – Pénzügyi-Ügyrendi Bizottság

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi-Ügyrendi Bizottsága úgy dönt, hogy javasolja a Képviselő-testületnek jóváhagyásra a Vác, Kölcsey F. utca 13-15. szám alatti Társasház közgyűlése által elfogadott célbefizetési összeg teljesítését, mely Vác Város Önkormányzat tulajdonában lévő 10 db lakás célú ingatlan vonatkozásában összesen 384.750, - Ft, azaz háromszáznyolcvannégyezer-hétszázötven forint, a 2025. évi költségvetés, Lakásszámla sorának terhére.

Határidő: köv. Kt.

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonghasznosítási részleg,
Pénzügyi és Adó Osztály
vezetője

Határozati javaslat – Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága úgy dönt, hogy javasolja a Képviselő-testületnek jóváhagyásra a Vác, Kölcsey F. utca 13-15. szám alatti Társasház közgyűlése által elfogadott célbefizetési összeg teljesítését, mely Vác Város Önkormányzat tulajdonában lévő 10 db lakás célú ingatlan vonatkozásában összesen 384.750, - Ft, azaz háromszáznyolcvannégyezer-hétszázötven forint, a 2025. évi költségvetés, Lakásszámla sorának terhére.

Határidő: köv. Kt.

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonghasznosítási részleg,
Pénzügyi és Adó Osztály
vezetője

Mellékletek:

1. számú melléklet: társasházi közgyűlés jegyzőkönyve

Vác, 2025. november 21.

dr. Lőrinc Nikolett s.k.
vagyonghasznosítási részlegvezető

Jegyzőkönyv

Vác, Kölcsey Ferenc utca 13-15 Társasház

2600 Vác, Kölcsey Ferenc utca 15 közösségi helyiségében, 2025. 07. 17-én 18:00 órakor megtartott közgyűléséről.

2025. 07. 17-én 18:00 órakor a közgyűlést összehívó Debreczeni János megállapította, hogy a 2025. július 17-én 18:00-ra összehívott közgyűlés 1536/10000-ed tulajdoni hányaddal határozatképtelen.

Debreczeni János megállapította, hogy a meghirdetett meghívóban jelzettek alapján 2025.07.17-én 18:15 percre meghirdetett megismételt közgyűlés, (amely a jelenlévő tulajdonosok számára tekintet nélkül) a Társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. Törvény 37. § (3) bekezdésében foglaltak alapján határozatképes.

Debreczeni János 2025. 07. 17-én tizenhét óra tizenöt perckor a megismételt közgyűlés megnyitotta. Melyen a tulajdonosok 1809/10000-ed tulajdoni hányadban jelentek meg.

1, Levezető elnök, jegyzőkönyvvezető, jegyzőkönyv-hitelesítő megválasztása:

A jelenlévők egyhangú szavazással elfogadták a meghirdetett napirendet, levezető elnöknek Debreczeni Jánost jegyzőkönyvvezetőnek Debreczeni Jánost, jegyzőkönyvhitelesítőnek Deliága Juliannát és Kríma Jánosnét egyhangú szavazással megválasztották.

1/2025.07.17/KGY határozat:

levezető elnök: Debreczeni János, jegyzőkönyvvezető: Debreczeni János
jegyzőkönyvhitelesítő: Deliága Julianna; Kríma Jánosné.

Napirend:

1) Levezető elnök, jegyzőkönyvvezető, jegyzőkönyv-hitelesítő megválasztása,

2) 2024-dik évi beszámoló ismertetése, elfogadása, SZB beszámolója

3) A jövőben elvégzendő feladatok, fedezetbiztosítása

Bejárat előtti rész takarítása, sövény gondozása

fűtési költségosztók felszerelése

Kintlévőségek kezelése

Szellőzők tisztítása

Villámvédelmi, tűzvédelmi, érintésvédelmi vizsgálat során feltárt hibák javítása

Tetőszigetelés

Szemétszállítás rendje, szerződéskötés, díjfizetés (tájékoztató)

4) 2025. évi tervezet ismertetése

5) Közös képviselőlet földhivatalba történő bejegyzése

2. napirend:

2024-dik évi beszámoló ismertetése, elfogadása, SZB beszámolója

Közyűlés egyhangű szavazással az alábbi határozatot hozta:

2/2025.07.17/KGY határozat:

A közgyűlés a 2024-évi beszámolót elfogadta.

3. napirend:

Bejárat előtti rész takarítása, sövény gondozása

A sövény nyírását a Kőlcsey Ferenc utca 13. 15-ös lakás bérlője vállalta.

fűtési költségosztók felszerelése

Közyűlés egyhangű szavazással az alábbi határozatot hozta:

3/2025.07.17/KGY határozat:

A fűtési költségosztók felszerelésére pályázat kerüljön benyújtásra, a pályázat feltételek megismerése után a fedezet biztosítására Közyűlés hívandó össze.

Kintlévőségek kezelése

Közyűlés egyhangű szavazással az alábbi határozatot hozta:

4/2025.07.17/KGY határozat:

A legnagyobb összegű közösköltség tartozást felhalmozó magánszeméllyel szemben fizetési meghagyás kerüljön kibocsátásra.

Az Önkormányzattal egyeztetést kell kezdeményezni.

Szellőzők tisztítása

Községülés egyhangú szavazással az alábbi határozatot hozta:

5/2025.07.17/KGY határozat:

A szellőzők tisztítására kerüljön sor.

Villámvédelmi, tűzvédelmi, érintésvédelmi vizsgálat során feltárt hibák javítása

Községülés egyhangú szavazással az alábbi határozatot hozta:

6/2025.07.17/KGY határozat:

A felülvizsgálat során feltárt hibák javításához a fedezetbiztosítása érdekében először a közös költség összegét 2026. 01. 01-től. 216 Ft/m² -re változtatja. Amennyiben szükséges, a további fedezet biztosítására későbbi közgyűlésen kell visszatérni.

Tetőszigetelés

Községülés egyhangú szavazással az alábbi határozatot hozta:

7/2025.07.17/KGY határozat:

A Kölcsey Ferenc utca 13. szám feletti tetőszigetelési munka Hliniczky András által adott 3 millió forint (áfamentes) ajánlat alapján kerüljön elvégzésre.

A fedezetbiztosítása érdekében 150 Ft/tulajdoni hányad célbefizetést ír elő.

A tulajdonosoknak a célbefizetést 2025. 11. hó 30-ig kell teljesíteni.

A 2025-ös évre tervezett 2.500.000.- Ft javítási keretből 1.500.000.- összeget a tetőjavításra különít el.

A tetőjavítás költségének megfizetési határidejét a kivitelezővel kötendő szerződésben a fedezet rendelkezésre állása alapján, de legkésőbb 2025. december 31-ben kell rögzíteni.

4. napirend:

2025-ös évben elvégzendő feladatok, terv

A Községülés egyhangú szavazással az alábbi határozatot hozta:

8/2025.07.17/KGY határozat:

A Közgyűlés a 2025-ös évi tervet elfogadta.

5. napirend:

Szemétszállítás rendje, szerződéskötés, díjfizetés (tájékoztató)

Debreczeni János a MOHU szemétszállítási gyakorlata kapcsán a közelmúltban történekekről tájékoztatta a jelenlévőket.

6. napirend:

Közös képviselet földhivatalba történő bejegyzése

Közgyűlés egyhangú szavazással az alábbi határozatot hozta:

9/2025.07.17/KGY határozat:

A társasházi közös képviselet Földhivatali regisztrációjában hozzájárul, hogy a Társasház képviselőjeként Debreczeni János kerüljön feltüntetésre, Debreczeni János a bejegyzés ügyintézéséhez ügyvédet bízson meg, mely költségére a fedezetet biztosítja.

Napirendek megtárgyalása után Debreczeni János a közgyűlést 2025. 07.17-én 20 óra 23 perckor bezárta.

Vác, 2025. 07. 17.

.....
Levezető elnök – jegyzőkönyvvezető

Debreczeni János

.....
jegyzőkönyv-hitelesítő
Deliága Julianna

.....
jegyzőkönyv-hitelesítő
Krima Jánosné