



Székesfehérvár Megyei Jogú Város Polgármestere

8000 Székesfehérvár, Városház tér 1.

Telefon: (22) 537-100, fax: (22) 316-569

E-mail: polgarmester@pmhiv.szekesfehervar.hu

Ügyiratszám: 20/1-386/2021.

Székesfehérvár Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének 355/2021. (V. 17.) kgy. határozata a 8000 Székesfehérvár, Palotai u.15. szám alatti társasház alapító okiratának módosítására vonatkozóan

1.

Székesfehérvár Megyei Jogú Város Polgármestere rögzíti, miszerint

- a) az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világjárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében a Kormány a 2021. február 8-án hatályba lépett, a **veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelettel Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki;**
- b) a koronavírus-világjárvány elleni védekezésről szóló 2021. évi I. törvény megállapította a veszélyhelyzettel összefüggő sajátos szabályokat;
- c) a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése szerint „Veszélyhelyzetben a **települési önkormányzat képviselő-testületének**, a fővárosi, megyei közgyűlésnek **feladat- és hatáskörét a polgármester**, illetve a főpolgármester, a megyei közgyűlés elnöke **gyakorolja**. Ennek keretében nem foglalhat állást önkormányzati intézmény átszervezéséről, megszüntetéséről, ellátási, szolgáltatási körzeteiről, ha a szolgáltatás a települést is érinti.”
- d) a székesfehérvári 200 hrsz-ú, a valóságban a 8000 Székesfehérvár, Palotai út 15. szám alatti földrészleten álló épületegyüttes 1920 körül épült; az ingatlan 1992-ben szerzett az ingatlan nyilvántartásban társasházi jogi jelleget; az ingatlanon egy lakásokat (6 lakás), egy garázst és egy pincehelyiséget magában foglaló „A” és egy garázsokat magában foglaló „B” épületegyüttes áll; a társasház helyszínrajzát a határozat 1. számú melléklete tartalmazza;
- e) a külön tulajdonban álló ingatlanok a székesfehérvári 200/A/1-7, 200/A/17 és 200/B/1-9 hrsz-ú albetétek az 1. számú mellékleten jelöltek szerint;
- f) az Önkormányzat a társasházban az alábbi albetétekkel rendelkezik:
 - székesfehérvári 200/A/17 hrsz-ú pince 80 m²
 - székesfehérvári 200/B/8 hrsz-ú garázs 15 m²
 - székesfehérvári 200/B/9 hrsz-ú garázs 15 m²
- g) a társasházi tulajdonosok az alapító okirat módosítását kezdeményezték az Önkormányzatnál;
- h) a módosítás az alábbi lényeges változásokat tartalmazza:

ha) A módosítással önálló helyrajzi számmal kialakul egy 115,15 m²-es tetőtéri rész az ingatlanban.

A társasházi tulajdonosok osztatlan közös tulajdonában álló tetőtérben a határozat 2. számú mellékletét képező helyszínrajzon jelöltek szerint egy 115,15 m² nagyságú önálló albetét kerülne kialakításra székesfehérvári 200/A/10 hrsz-al. Az albetét az 1. számú mellékleten jelölt 200/A/1-3 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosainak osztatlan közös tulajdonába kerülne. A tulajdonosok a lakásaik feletti tetőtérrészt a későbbiekben be kívánják építeni.

Az ezen ingatlanrészhez készült független ingatlanforgalmi szakértő által készített értékbecslés szerint a 200/A/10 hrsz-al kialakuló padlástér értéke bruttó 747.000,-Ft. Az Önkormányzatot megillető rész a társasházban képviselt eszmei tulajdoni hányadára tekintettel bruttó 143.913,-Ft.

Az értékbecslés alapján az ingatlanon az utóbbi 30 évben felújítás nem történt. A padlástér és a tető is felújításra szorul. A padlástér beépíthető, de a kialakítás miatt csak az alatta lévő földszinti lakásokból lehetséges a felújítás.

A társasházi alapító okirat módosításában foglaltak szerint a tulajdonosok abban állapodnak meg, hogy figyelemmel a padlástér műszaki állapotára, annak korlátozott beépíthetőségére a 200/A/10 hrsz-al kialakuló önálló albetét vételára eszmei hányadra vetítve 1,-Ft/10000. Ez az Önkormányzatra esetében 1927,-Ft.

A padlástér felújítása és a tető javíttatása az Önkormányzat társasházban fennálló eszmei tulajdoni hányadára tekintettel költségesebb lenne, mint amennyi értéket a forgalmi értékbecslés alapján az Önkormányzat eszmei hányada képvisel az önálló hrsz-al kialakuló tetőtéri részben. Ennek alapján javasolt a kialakításra kerülő albetétben a közös tulajdon fentiek szerinti megszüntetése azzal, hogy amennyiben a tető felújítására sor kerül, úgy annak költségeit a tetőtérben tulajdonjogot szerző tulajdonosok viselik.

hb) A székesfehérvári 200/A/4 hrsz-ú lakás ingatlant érintő változások.

A társasházi tulajdonosok osztatlan közös tulajdonában álló tetőtérben a határozat 2. számú mellékletét képező a helyszínrajzon jelöltek szerint egy 18,5 m² alapterületű rész beépítésre került az alatta elhelyezkedő székesfehérvári 200/A/4 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa által. Ezen tetőtéri rész műszakilag leválasztásra került a tetőtér többi részétől. A tetőtéri rész 1995-ben kapott építési engedélyt és 1996-ban használatba vételi engedélyt. A beépítéshez az ingatlan tulajdonosai hozzájárulásukat adták. A bemutatott okiraton az Önkormányzat hozzájárulása nem látható, és egyéb módon sem került igazolásra, azonban a jogügylet megvalósult, viszont a változás ingatlannyilvántartási lekövetése elmaradt.

Az alapító okirat módosításának átvezetésével a lakás négyzetméter nagysága a beépített tetőtérrel együtt 57,17 m².

hc) A székesfehérvári 200/A/6 hrsz-ú lakás ingatlant érintő változások.

A társasházi tulajdonosok osztatlan közös tulajdonában álló tetőtérben a határozat 2. számú mellékletét képező a helyszínrajzon jelöltek szerint egy 51,06 m² alapterületű rész került beépítésre. Ezen tetőtéri rész alatt elhelyezkedő lakások a társasházban a székesfehérvári 200/A/5-6 hrsz-ú albatétek. A tetőtér ezen részét a 200/A/6. hrsz-ú lakás korábbi tulajdonosa építette be úgy, hogy megvásárolta a 200/A/5 hrsz-ú lakás akkori tulajdonosaitól a lakásuk felett található tetőtérrészt is.

A tetőtér beépítésére az akkori tulajdonos 1993-ban kapott építési engedélyt és 1997-ben fennmaradási engedélyt. A társasház tulajdonosai a tetőtér beépítéshez hozzájárultak. A hozzájáruló nyilatkozatot az Önkormányzat nem írta alá, azonban a jogügylet megvalósult, viszont a változás ingatlannyilvántartási lekötése elmaradt.

A dokumentumok között fellelhető egy megállapodás, melyben a 200/A/5 és 200/A/6 hrsz-ú tulajdonosok megállapodnak arról, hogy a 200/A/6 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa megvásárolja a 200/A/5 hrsz-ú lakás feletti tetőteret. A megállapodást ügyvéd készítette. A megállapodás utal egy a társasházi tulajdonosok közötti megállapodásra, mely szerint minden lakás tulajdonosa jogosult a lakása feletti tetőteret beépíteni. A megállapodás nem fellelhető.

Az alapító okirat módosításának átvezetésével a lakás négyzetméter nagysága a beépített tetőtérrel együtt 111,09 m².

hd) A székesfehérvári 200/A/8 és 200/A/9 hrsz-on kialakuló garázsok feltűntetése:

Az alaprajzon 200/A/8 hrsz-on kialakuló 16 m² alapterületű garázs 1993-ban kapott építési engedélyt. Az építtető Gede Ferencné. 1996. májusából fellelhető egy tulajdonjogot alapító szerződés, melyben a társasházi tulajdonosok hozzájárulnak, hogy a garázs felépítményen és az alatta lévő földterületen Gede Ferencné tulajdonjogot szerezzen. A tulajdonszerzés jogcíme ráépítés. A szerződés ügyvéd által ellenjegyzett. A garázsnak jelenleg az építtető lánya a társasházban lakástulajdonnal rendelkező Gede Rita a tulajdonosa.

Az alaprajzon 200/A/9 hrsz-on kialakuló 16 m² alapterületű garázs 2001-ben kapott építési engedélyt és 2003-ban használatbavételi engedélyt. A garázs ingatlant az építtető Horváth Józsefné lányának a társasházban lakástulajdonnal rendelkező Pecze Árpád Gézánnak ajándékozta.

- j) az Önkormányzat tulajdonában álló garázsok felújításra szorulnak, a tető beázik, a falak leáztak; a garázsokat jelenleg használják, mely után az Önkormányzat területbérleti díjat szed;
- h) a társasház alapító okiratának módosítását a 13 tulajdonosból 8 tulajdonos már aláírta; a ha)-hd) pontokban foglaltak ingatlan-nyilvántartási átvezetése érdekében a tulajdonosok kérik, hogy az Önkormányzat írja alá a társasházi alapító okirat módosítását;

2.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján Székesfehérvár Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése hatáskörében eljáró **Székesfehérvár Megyei Jogú Város Polgármestereként** – tekintettel az 1. pontban leírtakra – **az alábbi döntést hozom:**

- a) az Önkormányzat a székesfehérvári 200/A/10 hrsz-al kialakuló albetét tekintetében:
- feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az alapító okirat módosításában foglaltak szerint a székesfehérvári 200 hrsz-ú társasház „A” jelű épületegyüttesének tetőterében a 2. számú melléklet szerint a székesfehérvári 200/A/10 hrsz-al önálló albetét kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre,
 - feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az albetétben a székesfehérvári 200/A/1-3 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosai az alapító okirat módosításában foglalt eszmei hányadoknak megfelelően vétel jogcímén tulajdonjogot szerezzenek,
 - az albetétben fennálló Önkormányzatot megillető eszmei hányad vétel jogcímén történő átruházásáért az Önkormányzat ellenértékre – a határozat 1. ha) pontjában foglaltak alapján – nem tart igényt azzal, hogy az Önkormányzatot a tető felújítása kapcsán a jövőben semmilyen kötelezettség nem terheli,
- b) az Önkormányzat a székesfehérvári 200/A/4 hrsz-ú lakás ingatlant érintő változások tekintetében:
- feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a 200/A/4 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa által beépített tetőtér rész a 200/A/4 hrsz-ú lakás ingatlanhoz kerüljön csatolásra, melynek alapján a lakás alapterülete 57,14 m²-re növekszik;
 - az Önkormányzat figyelemmel a határozat 1. pont hb) pontjában foglaltakra a 18,85 m² nagyságú tetőtér részben fennálló eszmei hányadának vétel jogcímén történő átruházásáért ellenértékre nem tart igényt azzal, hogy az Önkormányzatot a tető felújítása kapcsán a jövőben semmilyen kötelezettség nem terheli,
- c) az Önkormányzat a székesfehérvári 200/A/6 hrsz-ú lakás ingatlant érintő változások tekintetében:
- feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a 200/A/6 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa által beépített tetőtér rész a 200/A/6 hrsz-ú lakás ingatlanhoz kerüljön csatolásra, melynek alapján a lakás alapterülete 111,09 m²-re növekszik;
 - az Önkormányzat figyelemmel a határozat 1. pont hc) pontjában foglaltakra az 51,06 m² nagyságú tetőtér részben fennálló eszmei hányadának vétel jogcímén történő átruházásáért ellenértékre nem tart igényt azzal, hogy az Önkormányzatot a tető felújítása kapcsán a jövőben semmilyen kötelezettség nem terheli,
- d) az Önkormányzat a székesfehérvári 200/A/8 és 200/A/9 hrsz-on kialakuló garázsok tekintetében:
- feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy ráépítés jogcímén a 200/A/8 hrsz-on kialakuló 16 m² nagyságú garázs felépítmény a melléklet alaprajzon jelöltek szerint az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön,
 - feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a 200/A/8 hrsz-on kialakuló 16 m² nagyságú garázs felépítményre 1/1 tulajdoni arányban Gede Rita kerüljön bejegyzésre,

- feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy ráépítés jogcímén a 200/A/9 hrsz-on kialakuló 16 m² nagyságú garázs felépítmény a melléklet alaprajzon jelöltek szerint az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön,
- feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a 200/A/9 hrsz-on kialakuló 16 m² nagyságú garázs felépítményre 1/1 tulajdoni arányban Pecze Árpád Gézáné kerüljön bejegyzésre,

3.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján Székesfehérvár Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése hatáskörében eljáró **Székesfehérvár Megyei Jogú Város Polgármestereként rögzítem**, hogy a határozat 2. pontjában részletezett tulajdonváltásokkal kapcsolatban az Önkormányzatot semmilyen költség nem terheli. Ammenyiben a tulajdonváltásokkal, illetve azok ingatlan-nyilvántartási átvezetésével kapcsolatban bármilyen költség merül fel, úgy azt a változással érintett tulajdonostársak kötelesek viselni.

4.

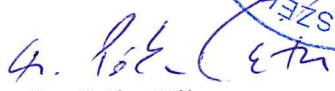
Felkérem a Címzetes Főjegyzőt, hogy jelen határozatom végrehajtásához szükséges intézkedéseket haladéktalanul tegye meg.

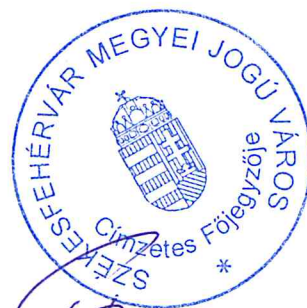
Felelős: Dr. Cser-Palkovics András polgármester
Dr. Bóka Viktor címzetes főjegyző

Határidő: azonnal


Dr. Cser-Palkovics András
polgármester




Dr. Bóka Viktor
címzetes főjegyző



[illegible]

"A" epiletegrüttes

②

200 | * | 2

200/A/3

200/A14

201A15

200/A/6

200 17

200 H/8
garas

200/A/9 hrs. - u
 gnd's

✓ fettünte teie
kenilo
200 /A/8
garais

200/3/9

200/3/7

200/3/5

200/3/3

"B" garazsok

200/3/2

200/5/4

200/3/6

200/3/8

[illegible]

Year	Age	Sex	Weight (kg)	Height (cm)	Body Mass Index (kg/m ²)
2007/07	10	M	25.0	140	12.8
2007/07	10	F	20.0	130	11.8
2007/07	10	M	22.0	135	11.8
2007/07	10	F	18.0	125	11.5
2007/07	10	M	20.0	130	11.8
2007/07	10	F	15.0	120	10.4
2007/07	10	M	18.0	125	11.5
2007/07	10	F	12.0	110	9.8
2007/07	10	M	15.0	120	10.4
2007/07	10	F	10.0	110	8.3
2007/07	10	M	12.0	115	9.1
2007/07	10	F	8.0	105	7.4
2007/07	10	M	10.0	110	8.3
2007/07	10	F	6.0	100	6.0

Gießen. 1870.
 C. G. K. L.
 H. H. H.
 J.
 P.
 K.
 G.
 H.
 C. G. K. L.

Marton Norbert ev.
8000 Székesfehérvár, Sáró u. 4.
A munkavégző neve

Székesfehérvár
belterület

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2_2331_2020

Munkaszám: 162/2020

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 200 helyrajzi számú földrészleten lévő épület társasház alapító okiratának módosításához

8000 Székesfehérvár, Palotai út 15

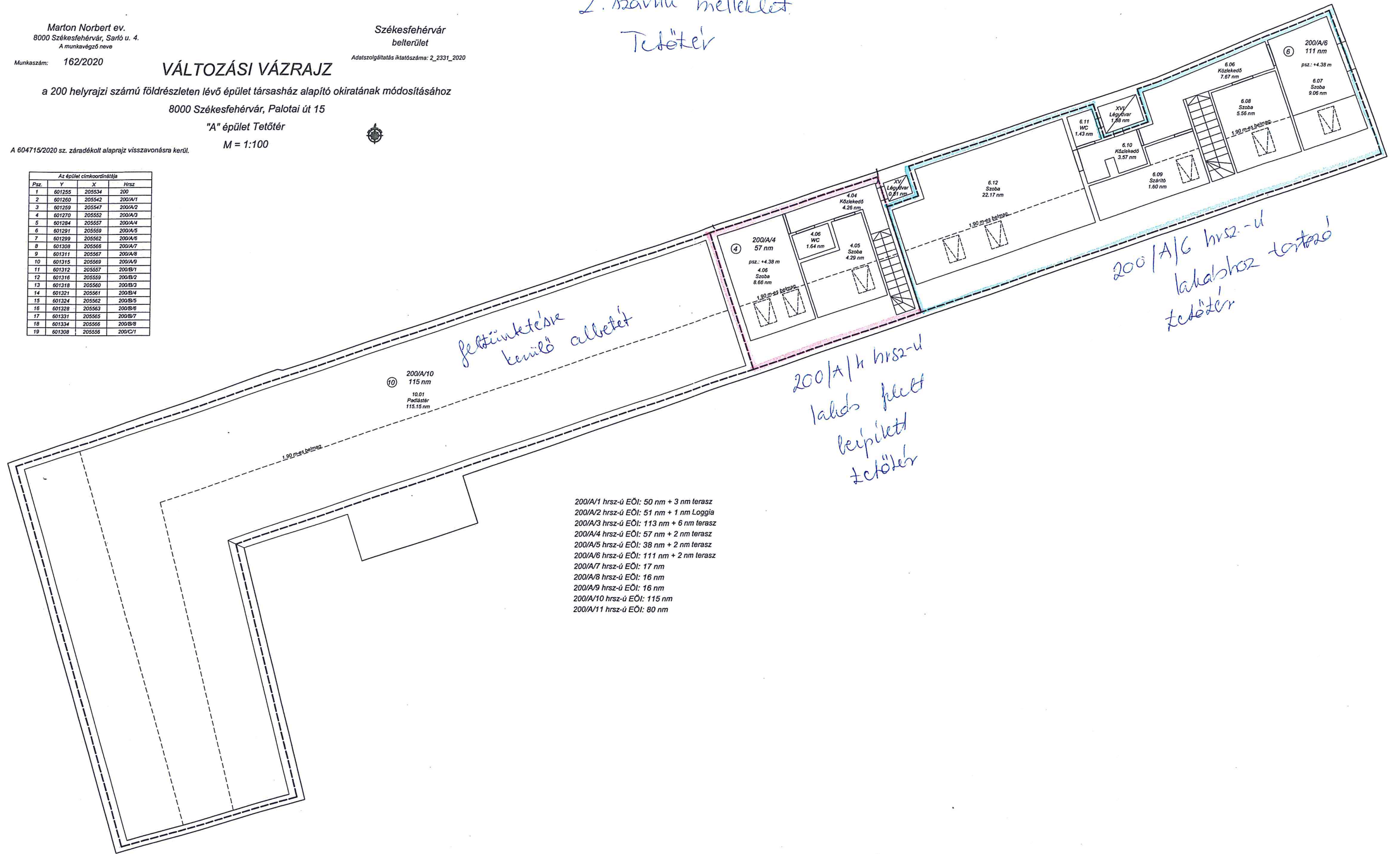
"A" épület Tetőtér

M = 1:100

A 604715/2020 sz. záradékolt alaprajz visszavonásra kerül.

2. számú melléklet
Tetőter

Az épület címközpontjának			
Psz.	Y	X	Hrsz.
1	601255	205534	200
2	601260	205542	200/A/1
3	601259	205547	200/A/2
4	601270	205552	200/A/3
5	601284	205557	200/A/4
6	601291	205559	200/A/5
7	601299	205562	200/A/6
8	601308	205566	200/A/7
9	601311	205567	200/A/8
10	601315	205569	200/A/9
11	601312	205557	200/B/1
12	601316	205559	200/B/2
13	601318	205560	200/B/3
14	601321	205561	200/B/4
15	601324	205562	200/B/5
16	601328	205563	200/B/6
17	601331	205565	200/B/7
18	601334	205566	200/B/8
19	601308	205556	200/C/1



200/A/1 hrsz-ú EÖI: 50 nm + 3 nm terasz
200/A/2 hrsz-ú EÖI: 51 nm + 1 nm Loggia
200/A/3 hrsz-ú EÖI: 113 nm + 6 nm terasz
200/A/4 hrsz-ú EÖI: 57 nm + 2 nm terasz
200/A/5 hrsz-ú EÖI: 38 nm + 2 nm terasz
200/A/6 hrsz-ú EÖI: 111 nm + 2 nm terasz
200/A/7 hrsz-ú EÖI: 17 nm
200/A/8 hrsz-ú EÖI: 16 nm
200/A/9 hrsz-ú EÖI: 16 nm
200/A/10 hrsz-ú EÖI: 115 nm
200/A/11 hrsz-ú EÖI: 80 nm

Az alaprajz méretek levételére nem alkalmas.

Készült: Székesfehérvár, 2020. december 29.

Az alaprajz megfelel a tartalmi követelményeknek.
Nyilvánartásba véve!

Székesfehérvár, 2020. hó nap

Záradékoló:
Ing. rend. min. sz.:/.....

Készítő és minőséget tanúsító: Marton Norbert
Iktatószám: 6788
Ing. rend. min. sz.: 2195/2011
Geod. terv. min. száma: GD/07-1118.