

## **Fedőlap**

**Az előterjesztés közgyűlés elé kerül**

**Az előterjesztés tárgyalásának napja: 2024.01.25.**

**Javaslat a 2400 Dunaújváros, Palme köz 2-4. szám alatt található, kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlan társasházzá alakítására**

**Előadó:** a pénzügyi, gazdasági és városüzemeltetési bizottság elnöke  
az ügyrendi, igazgatási és jogi bizottság elnöke

**Előkészítő:** Dr. Vántus Judit osztályvezető  
Sebestyén dr. Tóth Judit ügyintéző

**Meghívott:** -

### **Véleményező bizottságok:**

a pénzügyi, gazdasági és városüzemeltetési bizottság  
az ügyrendi, igazgatási és jogi bizottság

2024.01.24.  
2024.01.24.

**A napirendi pont rövid tartalma:** Az önkormányzat tulajdonát képezi a 2400 Dunaújváros, Palme köz 2-4. szám alatti, kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlan. A javaslat szerint az ingatlant társasházzá kerülne átalakításra, és a DVG Zrt. gondoskodik közös képviselői feladatok ellátásáról.

### **A napirendi pont előkészítőinek adatai:**

Osztály neve: Vagyonkezelési Osztály

Iktatószám: 650/2024.

Ügyintéző neve: Sebestyén dr. Tóth Judit

Ügyintéző telefonszáma: 25/544-261

Ügyintéző aláírása:

Osztályvezető aláírása:

### **I. Az előterjesztés szakmai felülvizsgálatára vonatkozó adatok:**

1. Közbeszerzési szempontú felülvizsgálatára vonatkozó adatok:

Közbeszerzési szempontú felülvizsgálatot végző személy:

Leadás dátuma:

Ellenőrzés dátuma:

Észrevétel:

Van/Nincs

Amennyiben van:

2. Költségvetési szempontú felülvizsgálatra vonatkozó adatok:

Költségvetési szempontú felülvizsgálatot végző személy:

Leadás dátuma:

Ellenőrzés dátuma:

Észrevétel:

Van/Nincs

Amennyiben van:

### **II. Törvényességi ellenőrzésre vonatkozó adatok:**

Törvényességi ellenőrzést végző személy:

Dr. Petánszki Lajos

Leadás dátuma:

Ellenőrzés dátuma:

Törvényességi észrevétel:

Van/Nincs

Amennyiben van:

**Az elfogadáshoz szükséges szavazati arány:**

egyszerű/minősített

**A tárgyalás módja:**

**Nyílt ülés**

**Egyéb megjegyzések**

**Javaslat**  
**a 2400 Dunaújváros, Palme köz 2-4. szám alatt található, kivett lakóház, udvar**  
**megnevezésű ingatlan társasházzá alakítására**

**Tisztelt Közgyűlés!**

Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képezi a dunaújvárosi 730/371 helyrajzi számon, „kivett lakóház, udvar” megnevezéssel nyilvántartott 893 m<sup>2</sup> területű, természetben 2400 Dunaújváros, Palme köz 2-4. szám alatt található ingatlan. Az ingatlanban található lakásokra a Pálhalmi BV Intézetnek bérlőkijelölési joga van.

Az épület 30 db, használatilag teljesen önálló egységből áll, ezen épület egységek a mai napig a tulajdonos kizárólagos tulajdonában állnak. Jelen előterjesztés javaslatot tesz, hogy a használatilag és természetben is megosztott **30 db önálló egység külön helyrajzi számokkal jelölve társasházként kerüljön feltüntetésre az ingatlan nyilvántartásba.**

Javasoljuk, hogy a **társasház közös képviselőtéről a DVG Zrt. gondoskodjon.** A feladat ellátásának költségei a DVG Zrt.-vel az ingatlankezelési feladatokra megkötött szerződés megbízási díjából kerülne megfizetésre, továbbá az alapítással járó valamennyi költség a DVG Zrt.-t terhelné.

Dr. Galambos Gábor elkészítette az **Alapító Okirat** és a **Szervezeti-Működési Szabályzat** tervezetét ( **a határozati javaslat 1. és 2. számú mellékletei**).

**Releváns jogszabályok**

**A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény**

5. § (1) Társasházat fennálló vagy felépítendő épületre lehet alapítani, ha abban legalább két, külön tulajdonként bejegyezhető lakás, illetőleg nem lakás céljára szolgáló helyiség van vagy alakítható ki.

(2) A társasházat az ingatlan valamennyi tulajdonostársa vagy az ingatlan tulajdonosa, mint egyszemélyi alapító, alapító okiratban kifejezett alapítási elhatározással létesíthet.

(3) Az alapító okiratban a külön tulajdonban álló lakásra, illetőleg a külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiségre a tulajdonostársak javára elővásárlási, előbérleti jog létesíthető.

(4) A (3) bekezdés szerinti elővásárlási, előbérleti jogot megelőzi a lakás, illetőleg a nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására, valamint az elidegenítésére vonatkozó külön jogszabályok eltérő rendelkezése.

(5) Az alapításhoz a társasháztulajdonnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése is szükséges. Az alapító okiratot az ingatlan-nyilvántartási iratokhoz kell csatolni.

6. § A társasháztulajdon földrészletre való feljegyzésének vagy meglévő épületre való bejegyzésének feltétele, hogy az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett jogokat töröljék, vagy az érdekeltek megegyezzenek abban, hogy azok a társasházzá történő átalakítás után mely ingatlanokat fogják terhelni.

7. § (1) Társasház felépítendő épületre úgy alapítható, hogy a földrészlet tulajdonosa vagy valamennyi tulajdonostársa az alapítási szándékot alapító okiratba foglalja, és az előzetes alapítás tényét az ingatlan-nyilvántartásban a földrészlet tulajdoni lapjára feljegyzik.

(2) A feljegyzett alapítás ténye kihat arra is, aki később az ingatlanra nézve jogot szerez.

(3) Az épület felépítését követően kérhető a társasház ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése. Ha a felépült épület nem felel meg az (1) bekezdés szerinti alapító okiratban foglaltaknak, a társasház ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez az alapító okirat megfelelő módosítása szükséges.

8. § (1) A közös tulajdonnak társasháztulajdonná való átalakítását bármelyik tulajdonostárs kérelmére a bíróság is elrendelheti. Az alapító okiratot ilyenkor a bírósági határozat pótolja.

(2) Több épületből álló társasház esetén az egy vagy több épületben levő lakások tulajdonosainak – tulajdoni hányad szerinti – többsége kérheti a bíróságtól önálló társasház alapítását, ha az nem sérti a megmaradó társasház tulajdonosainak méltányos érdekét.

(3) A keresetlevélhez mellékelni kell az alapító okirat, illetőleg az alapító okiratok tervezetét és a szükséges hatósági engedélyt.

9. § Az alapító okiratban meg kell határozni:

a) a külön tulajdonba kerülő lakásokat, nem lakás céljára szolgáló helyiségeket,

b) a közös tulajdonban álló épületrészekből és a földrészletből az egyes tulajdonostársakat megillető – a külön tulajdonba kerülő lakáshoz tartozó – tulajdoni hányadot és ezek meghatározásának módját,

c) a közös tulajdonba kerülő épületrészek felsorolását,

d) az ingatlan-nyilvántartás szabályai által megkívánt egyéb adatot, jogot és ténytet,

e) a közösség közös nevét, amely egyéb megjelölés hiányában a társasház címe, a társasház megjelöléssel együtt.

## **A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény**

### **5:85. § [A társasház]**

(1) Társasház jön létre, ha az ingatlanon az alapító okiratban meghatározott, műszakilag megosztott, legalább két önálló lakás vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség, vagy legalább egy önálló lakás és egy nem lakás céljára szolgáló helyiség a tulajdonostársak külön tulajdonába, a külön tulajdonként meg nem határozott épületrész, épületberendezés, helyiség, illetve lakás viszont a tulajdonostársak közös tulajdonába kerül.

(2) Ha a földrészlet, amelyen az épület áll, nem tartozik a közös tulajdonba, arra a tulajdonostársakat földhasználati jog illeti meg.

(3) A közös tulajdon tárgyát képező ingatlanrész tulajdoni hányada a külön tulajdonba tartozó lakással és nem lakás céljára szolgáló helyiséggel együtt önálló ingatlan.

(4) A közös tulajdonra vonatkozó, az egyes tulajdonostársakat megillető tulajdoni hányad és a lakásra, illetve a nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozó tulajdonjog egymástól függetlenül nem ruházható át és nem terhelhető meg.

(5) A társasháztulajdonra a közös tulajdon szabályait kell megfelelően alkalmazni.

Az előterjesztést tárgyalta a pénzügyi, gazdasági és városüzemeltetési bizottság, valamint az ügyrendi, igazgatási és jogi bizottság.

**Bizottságok véleménye:**

A bizottságok elnökei a bizottságok véleményét a közgyűlésen, szóban ismertetik.

A fentiek alapján az alábbi határozati javaslatot terjesztjük a Tisztelt Közgyűlés elé:

**HATÁROZATI JAVASLAT**

**Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése**

**.../2024. (I.25.) határozata**

**a 2400 Dunaújváros, Palme köz 2-4. szám alatt található, kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlan társasházzá alakításáról**

1. Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése úgy határoz, hogy Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képező, a dunaújvárosi 730/371 helyrajzi számon, „kivett lakóház, udvar” megnevezéssel nyilvántartott, 893 m<sup>2</sup> területű, természetben 2400 Dunaújváros, Palme köz 2-4. szám alatt található ingatlant társasházzá alakítja, és támogatja, hogy a használatilag és természetben is megosztott 30 db önálló egység külön helyrajzi számokkal jelölve társasházként kerüljön feltüntetésre az ingatlan-nyilvántartásba.

2. Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése megismerte és jóváhagyja Dr. Galambos Gábor ügyvéd által elkészített, jelen határozat 1. és 2. számú mellékleteit képező Alapító Okiratot és Szervezeti-Működési Szabályzatot, egyúttal felhatalmazza a polgármestert a mellékletek aláírására, valamint felkéri jelen határozat közlésére.

3. Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése úgy határoz, hogy jelen határozat 1. pontjában alapított társasház közös képviselőjének ellátásáról a DVG Dunaújvárosi Vagyonkezelő Zrt. (továbbiakban: DVG Zrt.) gondoskodik. A feladatellátás, a földmérő által készített társasházi alaprajz, az épületfeltüntetés vázrajz, valamint a 4. pontban hivatkozott költségek a DVG Zrt.-vel megkötött ingatlankezelési megbízási szerződés megbízási díjából kerül elszámolásra.

4. Dunaújváros Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése a társasház bejegyzése iránti eljárásban megbízza Dr. Galambos Gábor ügyvédet (2400 Dunaújváros, Kossuth L. u. 10. fsz. 4.), az alapítással összefüggő valamennyi költség a DVG Zrt.-t terheli.

**Felelős:** - a határozat végrehajtásáért:  
a polgármester  
- a határozat végrehajtásában való közreműködésért  
a Vagyonkezelési Osztály vezetője

**Határidő:** - a határozat közlésére: az előkészítő osztálynak való megküldését követő 8 napon belül  
- az Alapító Okirat és a Szervezeti-Működési Szabályzat aláírására a határozat érintettekkel való közlését követő 30 napon belül

Dunaújváros, 2024. január 25.

**Tóth Kálmán s.k.**  
**a Pénzügyi, Gazdasági és Városüzemeltetési Bizottság, valamint az Ügyrendi,  
Igazgatási és Jogi Bizottság elnöke**