

<i>Sorszám:</i> Ny/12.	<i>Tárgy:</i> Kossuth u. 3. alatti társasház Alapító Okiratának módosítása
<i>Döntéshozatal módja:</i> Egyszerű többség	<i>Véleményező bizottság:</i> Ügyrendi, Lakásügyi, Egészségügyi és Szociális Bizottság
<i>Tárgyalás módja:</i> Nyílt ülés	<i>Előkészítette:</i> Nánási Zsolt osztályvezető Gazdasági Osztály

Tisztelt Képviselő-testület!

Az APSZIS-BAU Kft. „f.a.” jogelődje, a FOM-TEX Ingatlanforgalmazó, Termelő, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (a továbbiakban: FOM-TEX Kft.) a Békésen, 2004. július 15. napján aláírt szerződéssel vásárolta meg a jelenleg bejegyzett békési 2357/3/1 hrsz-ú ingatlant (az adás-vételi szerződés - a tulajdonszerzést nem érintve - 2004. október 1. napján módosításra került). A FOM-TEX Kft. és Békés Város Önkormányzata közös kérelme alapján a BMJV Pm. Hivatal Közigazgatási Irodája (építésügyi hatóság) XVII.1221/2004. iktatószám alatt engedélyt adott az akkor még meglévő mozi és presszó átalakítására. Az építetők újabb közös kérelmére az építésügyi hatóság XVII.240-10/2005. iktatószám alatt újabb építési engedélyt adott ki üzlet, pénzügyi és Agrárinnovációs Központ építésére. E határozat indokolása rögzíti, hogy a korábbi építési engedély alapján megkezdett felújítási munkák során feltárt épületszerkezetek életveszélyes állapota miatt az épület lebontását, az elvégzett bontási munkálatokat a hatóság tudomásul veszi.

A 2357/3 társasházi törzslapra felvett ingatlanon minden épület lebontásra került, és az így kialakult üres építési telken az építetők az építési engedély mellékletét képező tervdokumentációban szereplő felülepítmény felépítését végezték el saját forrásból. Az üzlet és pénzügyi építetője a FOM-TEX Kft., míg az Agrárinnovációs Központ építetője az Önkormányzat volt. Az építetők az általuk felépített épületre az építésügyi hatóságtól XVII.240-10/2005. szám alatt meghozott határozattal ideiglenes, majd a XVII.338-11/2007. számú határozattal végleges használatba vételi engedélyt kaptak. A használatba vételi engedély alapján előállt változás a 2357/3 hrsz. alatti törzslapon III.3. sorszám alatt, a 31.019/2011.03.29. iktatószámú, épület feltüntetési eljárás során átvezetésre került.

Ezt követően a FOM-TEX Kft. a Debrecenben, 2005. december 7. napján, míg Sopronban, 2005. december 6. napján aláírt és az ingatlanügyi hatósághoz is bemutatott adás-vételi szerződéssel a 2357/A/1 hrsz-ú ingatlan tulajdonjogát átruházta az APSZIS-BAU Kft.-re. Ezen adás-vételi szerződés 1.4., 4.4. és 4.13. pontjainak az értelmezésével az átruházásra - az átruházott tulajdonjoggal - a beruházásból eredő jogosítványok érvényesítésével és a társasház-tulajdont alapító okirat módosítására irányuló jogok gyakorlásával és kötelezettségek teljesítésével együtt került sor. A társasház-tulajdon módosítása kapcsán tehát az APSZIS-Bau Kft. a FOM-TEX Kft. teljes körű jogutódjának tekinthető.

Előterjesztés Békés Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2018. szeptember 26-i ülésére

Mindezek alapján a változás előtti 2357/3/A/1. és a 2357/3/A/2. hrsz-ú társasházi külön lapokon szereplő ingatlan-nyilvántartásbeli állapot a természetben a bontás és a ráépítés után kialakult tulajdoni viszonyokat nem tükrözi, ezért a szerződő felek a társasház-tulajdont alapító okirat módosítását határozták el.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az alábbi határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslat:

Békés Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 2357/3 helyrajzi számú, természetben 5630 Békés, Kossuth u. 3. szám alatt található társasház alapító okiratának módosítását a határozat 1. melléklete szerint fogadja el.

Határidő: értelem szerint

Felelős: Izsó Gábor polgármester

Békés, 2018. szeptember 21.


Jogi ellenjegyző


Pénzügyi ellenjegyző


Izsó Gábor
polgármester

1. számú melléklet

Ügyszám: 2452/2018.

Ügyintéző: Dr. Balázs István

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRATOT MÓDOSÍTÓ OKIRAT

Alulírott szerződő felek - mint a békési 2357/3 hrsz. alatt felvett, a természetben 5630 Békés, Kossuth u. 3. szám alatt található, 1197 m² alapterületű jelenleg „filmszínház” (a változás után üzlethelyiség) megjelölésű ingatlan tulajdonosai - a fenti ingatlanon 2004. július hó 15. napján kelt társasház-tulajdont alapító okirattal létrehozott társasház-tulajdont alapító okiratát egyező akaratnyilvánítással, a jelen okirat mellékletét képező vázrajz és műszaki leírás alapján, az alábbiak szerint módosítják:

Az eredeti alapító okirat 3/B.) „Külön tulajdon” elnevezésű pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek az alább meghatározott helyiségek:

2357/3/A/1 hrsz. (a vázrajzon 1-es számmal és kék színnel jelölve)

Tulajdonos neve és címe:

APSZIS-BAU INGATLANFORGALMAZÓ Kft. „FA”

(Cg.: 09-09-012104, stat. számjel: 13619608-6810-113-09)

4032 DEBRECEN, Füredi út 76.

Közös tulajdonban fennálló tulajdoni hányad: 2325/10000-ed

Beépített alapterület: 212,46 m²

Hasznos alapterület: 190,20 m²

Művelési ága: üzlethelyiség

Külön tulajdon:

Ügyföltér	106,24 m ²
Előtér	3,83 m ²
Közlekedő	1,12 m ²
Mosdó	1,92 m ²
WC	2,05 m ²
Öltöző-zuhanyzó	8,78 m ²
Előtér	14,15 m ²
Iroda	21,51 m ²
Iroda	22,10 m ²
Tároló	8,50 m ²
Összesen:	190,20 m ²
Kerekítve:	190,00 m ²

Továbbá a résztulajdonhoz tartozik még az előbb felsorolt helyiségek fölött levő - külön nem jelölt alapterületű - búvó tér jellegű padlástér önálló feljáróval.

A résztulajdon közművei külön mérték.

A résztulajdon vízmérő órája a másik résztulajdon mérőjével közös aknában, a Korona utca felőli behajtó alatt kapott helyet.

A résztulajdon szennyvíz bekötése az udvar felől, kialakított gerincen keresztül, a Korona úti hálózatba került bekötésre.

A résztulajdon elektromos mérőberendezései a Kossuth u. 1. szám felőli áthajtó oldalfalán kerültek kialakításra, a résztulajdon elektromos fogyasztása függetlenül külön mérten megoldott.

A gázbekötés a Kossuth utca felől, a homlokzati falon került kialakításra. A falon kiépített gerinchálózatról az egyes résztulajdonok külön mérőórával, egymástól függetlenül mérten kialakítottak.

Ezen résztulajdonhoz tartozik minden olyan épületszerkezet (alapozástól a tetőszerkezetig), mely a résztulajdon határvonalain belül esik, kivéve a résztulajdonokat elválasztó falszerkezetet, amely az érintett résztulajdonosok közös tulajdona, kivéve továbbá az alapító okiratban 3/A. pontban felsorolt épületrészeket.

Az épület alatti földterület közös, osztatlan tulajdon a jelen okiratban meghatározott eszmei hányadrészek arányában.

2357/3/A/2 hrsz. (a vázrajzon 2-es számmal és zöld színnel jelölve)

Tulajdonos neve és címe:

APSZIS-BAU INGATLANFORGALMAZÓ Kft. „FA”

(Cg.: 09-09-012104, stat. számjel: 13619608-6810-113-09)

Előterjesztés Békés Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2018. szeptember 26-i ülésére

4032 DEBRECEN, Füredi út 76.

Közös tulajdonban fennálló tulajdoni hányad: 3383/10000-ed
Beépített alapterület: 309,10 m²

Hasznos alapterület: 288,84 m²
Művelési ága: üzlethelyiség

Külön tulajdon:

Eladótér	260,33 m ²
Áruátvevő-tároló előtér	11,31 m ²
Mosdó	1,20 m ²
WC	1,20 m ²
Közlekedő	2,95 m ²
Öltöző-zuhanyzó	5,85 m ²
Iroda	6,00 m ²
Összesen:	288,84 m²
Kerekítve:	289,00 m ²

Továbbá a résztulajdonhoz tartozik még az előbb felsorolt helyiségek fölött levő - külön nem jelölt alapterületű - búvó tér jellegű padlástér önálló feljáróval.

A résztulajdon közművei külön mérték.

A résztulajdon vízmérő órája a másik résztulajdon mérőjével közös aknában, a Korona utca felőli behajtó alatt kapott helyet.

A résztulajdon szennyvíz bekötése az udvar felől, kialakított gerincen keresztül, a Korona úti hálózatba került bekötésre.

A résztulajdon elektromos mérőberendezései a Kossuth u. 1. szám felőli áthajtó oldalfalán kerültek kialakításra, a résztulajdon elektromos fogyasztása függetlenül külön mérten megoldott.

A gázbekötés a Kossuth utca felől, a homlokzati falon került kialakításra. A falon kiépített gerinchálózatról az egyes résztulajdonok külön mérőórával, egymástól függetlenül mérten kialakítottak.

Ezen résztulajdonhoz tartozik minden olyan épületszerkezet (alapozástól a tetőszerkezetig), mely a résztulajdon határvonalain belül esik, kivéve a résztulajdonokat elválasztó falszerkezetet, amely az érintett résztulajdonosok közös tulajdona, kivéve továbbá az alapító okiratban 3/A. pontban felsorolt épületrészeket.

Az épület alatti földterület közös, osztatlan tulajdon az okiratban meghatározott eszmei hányadrészek arányában.

2357/3/A/3 hrsz. (a vázrajzon 3-as számmal és narancs színnel jelölve)

Tulajdonos neve és címe:
Békés Város Önkormányzata
5630 Békés, Petőfi u. 2.

Közös tulajdonban fennálló tulajdoni hányad: 4292/10000-ed
Beépített alapterület: 392,20 m²
Hasznos alapterület: 316,79 m²
Művelési ága: üzlethelyiség

Külön tulajdon:

Előtér-üggyféltér	34,08 m ²
Előadóterem	119,16 m ²
Mosdó	4,00 m ²
Női WC	6,00 m ²
Mosdó	2,66 m ²
Ffi WC	4,94 m ²
Takarító szertár	2,31 m ²
Közlekedő	6,06 m ²
Mozgáskorlátozott WC	3,20 m ²
Iroda	9,83 m ²
Dohányzó	9,58 m ²
Konyha	5,15 m ²
Iroda	11,07 m ²
Fűtés	3,13 m ²
Lépcsőtér	8,12 m ²
Tetőtér	87,50 m ²
ÖSSZESEN:	316,79 m²
Kerekítve:	317,00 m ²

Továbbá a résztulajdonhoz tartozik még a 3/2. jelű előadóterem fölött lévő - külön nem jelölt alapterületű - búvó tér jellegű padlástér önálló feljáróval.

A résztulajdon közművei külön mérték.

Előterjesztés Békés Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2018. szeptember 26-i ülésére

A résztulajdon vízmérő órája a többi résztulajdon mérőjével közös aknában, a Korona utca felőli behajtó alatt kapott helyet.

A résztulajdon szennyvíz bekötése az udvar felől kialakított gerincen keresztül a Korona úti hálózatba került bekötésre.

A résztulajdon elektromos mérőberendezései a Kossuth u. 1. szám felőli áthajtó oldalfalán kerültek kialakításra, a résztulajdon elektromos fogyasztása függetlenül külön mérten megoldott.

A gázbekötés a Kossuth utca felől, a homlokzati falon került kialakításra. A falon kiépített gerinchálózatról az egyes résztulajdonok külön mérőórával, egymástól függetlenül mérten kialakítottak.

Ezen résztulajdonhoz tartozik minden olyan épületszerkezet (alapozástól a tetőszerkezetig), mely a résztulajdon határvonalain belül esik, kivéve a résztulajdonokat elhatároló falszerkezeteket, mely az érintett résztulajdonosok közös tulajdona, kivéve továbbá az alapító okiratban 3/A. pontban felsorolt épületrészeket.

Az épület alatti földterület közös, osztatlan tulajdon a jelen okiratban meghatározott eszmei hányadrészek arányában.

Az APSZIS-BAU INGATLANFORGALMAZÓ Kft. „FA” képviselőjére a Hajdú-Bihar Megyei Bíróság 1.Fpk.09-12-000344/65. sz. végzése alapján - az INTERIT Befektetési és Tanácsadó Kft. (Cg.15-09-061433. stat. számjel: 10642898-8299-113-15, székhely: 4400 Nyíregyháza, Jókai tér 3. II.7.) jogosult, Igaz Szabolcs (szül.: Igaz Szabolcs, Nyíregyháza, 1979.12.04., l 791204 6771, an.: Nagy Jolán Borbála, adóazonosító jele: 8412443187, lakcíme: 4400 Nyíregyháza, Farkas u. 27., levelezési címe: 4400 Nyíregyháza, Jókai tér 3. II.7.) felszámolóbiztos eljárása mellett.

Szerződő felek megállapítják, hogy az APSZIS-BAU Kft. „FA” jogelődje, a FOM-TEX Ingatlanforgalmazó, Termelő, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. a Békésen, 2004.07.15. napján aláírt szerződéssel vásárolta meg a jelenleg bejegyzett békési 2357/3/1 hrsz-ú ingatlant. (Az adás-vételi szerződés - a tulajdonoszerzést nem érintve - 2004.10.01. napján módosításra került.)

A FOM-TEX Kft. és Békés Város Önkormányzata közös kérelme alapján a BMJV Pm. Hivatal Közigazgatási Irodája (építésügyi hatóság) XVII.1221/2004. ikt.sz. alatt engedélyt adott az akkor még meglévő mozi és presszó átalakítására.

Az építetők újabb közös kérelmére az építésügyi hatóság XVII.240-10/2005. ikt.sz. alatt újabb építési engedélyt adott ki üzlet, pénzügyi és agrárinnovációs Központ építésére.

E határozat indokolása rögzíti, hogy a korábbi építési engedély alapján megkezdett felújítási munkák során feltárt épületszerkezetek életveszélyes állapota miatt az épület lebontását, az elvégzett bontási munkálatokat a hatóság tudomásul veszi.

Felek rögzítik, hogy 2357/3 társasházi törzslapra felvett ingatlanon minden épület lebontásra került, és az így kialakult üres építési telken az építetők az építési engedély mellékletét képező terv dokumentációban szereplő felülépítmény felépítését végezték el saját forrásból.

Az üzlet és pénzügyi építetője a FOM-TEX Kft., míg az agrárinnovációs központ építetője az Önkormányzat volt.

Az építetők az általuk felépített épületekre az építésügyi hatóságtól XVII.240-10/2205. szám alatt meghozott határozattal ideiglenes, majd a XVII.338-11/2007. számú határozattal végleges használatba vételi engedélyt kaptak.

A használatba vételi engedély alapján előállt változás a 2357/3 hrsz. alatti törzslapon III.3. sorsz.a., a 31.019/2011.03.29. ikt.számú épület feltüntetési eljárás során átvezetésre került.

Ezt követően a FOM-TEX Kft. a Debrecenben, 2005.12.07. napján, míg Sopronban, 2005.12.06. napján aláírt és az ingatlanügyi hatósághoz is bemutatott adás-vételi szerződéssel a 2357/A/1 hrsz-ú ingatlan tulajdonjogát átruházta az APSZIS-BAU Kft-re.

Ezen adás-vételi szerződés 1.4., 4.4. és 4.13. pontjainak az értelmezésével az átruházásra - az átruházott tulajdonjoggal - a beruházásból eredő jogosítványok érvényesítésével és a társasház-tulajdon alapító okirat módosítására irányuló jogok gyakorlásával és kötelezettségek teljesítésével együtt került sor.

A társasház-tulajdon módosítása kapcsán tehát az APSZIS-Bau Kft. a FOM-TEX Kft. teljes körű jogutódjának tekinthető.

Mindezek alapján a felek rögzítik, hogy a változás előtti 2357/3/A/1. és a 2357/3/A/2. hrsz-ú társasházi külön lapokon szereplő ingatlan-nyilvántartásbeli állapot a természetben a bontás és a ráépítés után kialakult tulajdoni viszonyokat nem tükrözi. A társasház-tulajdon alapító okirat módosítását alulírott szerződő felek ezen okból határozták el.

A felek az építkezés és a ráépítés kapcsán kialakult tulajdoni viszonyokról az alábbiakban kívánnak rendelkezni:

Békés Város Önkormányzata elismeri, hogy a módosítás után létrejött 2357/3/A/1 és 2357/3/A/2 társasházi különlapokra felvételre kerülő felülépítmény, mint önálló társasházi egység üzlethelyiség megjelöléssel az APSZIS BAU Kft. kizárólagos tulajdonát képezi.

Az APSZIS-BAU Kft. elismeri, hogy a módosítás után létrejött 2357/3/A/3 társasházi különlapra üzlethelyiség megjelöléssel felvételre kerülő felülépítmény, mint önálló társasházi egység a Békés Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képezi.

A 2013. évi V. törvény (Ptk.) 5:70. és 5:72. §§ értelmezésével a felek elismerik, hogy az épülethez tartozó földterületen, továbbá a közös tulajdonú épületrészeken (lsd. eredeti társasház-tulajdon alapító okirat 3/A. pontja) az egyes társasházi egységek alapterülete arányában alakult ki közös tulajdon. Miután a beruházás fajlagos költsége mindkét részből azonos volt, a kialakult eszmei hányadrészek a ráépítés következtében elállt forgalmi értékekkel is arányban állnak. Ezért a közös tulajdonban a módosítás után, a beruházáshoz történő hozzájárulás arányában kialakult és a jelen módosító okiratban meghatározott eszmei hányadrészek mértékét mindkét fél kölcsönösen elfogadja és a kialakult közös tulajdon arányának elismeri.

Felek kijelentik, hogy a ráépítéssel a felek részéről eredeti tulajdonszerzés jött létre, tulajdonjog átruházás egyik fél részéről sem történt a másik fél részére.

Előterjesztés Békés Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2018. szeptember 26-i ülésére

A felek kijelentik, hogy a beruházás és a társasház-tulajdon módosítása kapcsán egymással szemben sem tulajdonjogi, sem kötelmi jogi igényt nem érvényesítenek.

Szerződő felek megállapítják, hogy a változás előtti 2357/3/A/1 hrsz-ú ingatlanra III.7. sorszám alatt „tulajdoni korlátozás” ténye került bejegyzésre a COLOSSEUM INVEST Építőipari Fővállalkozó, Beruházó és Szolgáltató Kft. „f.a.”-jávára. Szerződő felek kérik ezen bejegyzés átjegyzését a változás után kialakult 2357/3/A/1 és 2357/3/A/2 hrsz-ú ingatlanokra. Az APSZIS-BAU Kft. tudomásul veszi, hogy a változás után tulajdonába kerülő ingatlanokon ez a bejegyzés változatlan érvénnyel továbbra is fennmarad.

Az eredeti alapító okirat 3.A.1.) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

A közös tulajdon állagmegóvása, karbantartása közös feladat, mely feladat finanszírozása a társtulajdonosoknak a közös tulajdonon fennálló eszmei hányadrészeik arányának megfelelő költségvetéssel történik.

Az egyes résztulajdonokat elválasztó falak és egyéb határoló szerkezetek az érintett résztulajdonosok közös tulajdona (ez a vezetékek esetében a mérőórákig terjed), a közös tulajdonon fennálló eszmei hányadrészek arányban.

Közös tulajdonban marad az udvaron kialakított út és parkoló.

A társtulajdonosok a közterület (járda, árok, stb.) takarítását a résztulajdonok előtti szakaszon kötelesek elvégezni.

A társtulajdonosok kötelesek a társasházban meglévő külön tulajdonukat a jó gazda gondosságával karbantartani, felújítani, rendeltetésének megfelelően használni, a másik zavarása nélkül hasznosítani.

Az ingatlan átépítését bármelyik fél a hatályos építésügyi szabályoknak megfelelően, a másik zavarása nélkül teljesítheti a kizárólagos tulajdonú és használatú ingatlanrészben azzal, hogy a társasház-tulajdont alapító okirat módosításával felmerülő költségeket az építő fél köteles viselni.

A felek egymás tulajdoni részein elővásárlási jogot nem alapítanak.

Felek az eredeti alapító okirat 3.B.) pontja „az ingatlan-nyilvántartásra vonatkozó más egyéb rendelkezések” címszó alatti részének harmadik bekezdését akként módosítják, hogy az alapító okiratban nem szabályozott kérdésekben a 2003. évi CXIII. tv-t és a Ptk. XIX. és XX. fejezetében írt rendelkezéseket kötelesek alkalmazni.

Szerződő felek megállapítják, hogy az eredeti társasház-tulajdont alapító okiratnak a jelen változással nem érintett egyéb rendelkezései továbbra is hatályban maradnak azzal, hogy amennyiben az eredeti alapító okirat és a jelen módosító okirat rendelkezései egymással ellentmondásban állnának, úgy a felek a jelen módosító okirat szabályozását tekintik érvényesnek.

A jelen módosító okirat az eredeti társasház-tulajdont alapító okirattal egységes szerkezetet képez.

Szerződő felek (meghatalmazók) a jelen jogügylet lebonyolítására a Dr. Balázs István Ügyvédi Irodát (Békés Megyei Ügyvédi Kamarai nyilvántartási száma: 03-010791, székhely: 5630 Békés, Széchenyi tér 11., meghatalmazott) - Dr. Balázs István ügyvéd (KASZ: 36056809) ügyintézője mellett - meghatalmazzák.

Alulírott meghatalmazott a meghatalmazást elfogadom.

A meghatalmazás hatálya kiterjed arra is, hogy a meghatalmazott a B400 kódjelű adatlapot a meghatalmazók helyett aláírja és a NAV-hoz bemutassa.

A jelen okiratba foglalt változás átvezetéséhez mindkét fél feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulást adja, egyben közösen kérik is azt, hogy a felek tulajdonjoga a kizárólagos tulajdonába kerülő ingatlan(ok)/ a társasházi különlapjái/ai/n ráépítés és tulajdonjog elismerése jogcímén kerüljön bejegyzésre.

Szerződő felek a jelen okiratot felolvasás és jó megértés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag, cégszerűen írták alá.

Békés, 2018. szeptember hó _____ napján.

Békés Város Önkormányzata
társtulajdonos
Képv.: Izsó Gábor polgármester

APSZIS-BAU INGATLANFORGALMAZÓ Kft. „FA”
társtulajdonos
Képv.: Igaz Szabolcs felszámolóbiztos

Készítettem és ellenjegyzem:
Békésen, 2018. szeptember hó _____ napján.
KASZ: 36056809