*A határozati javaslat elfogadásához*

***egyszerű***  *többség szükséges,*

*az előterjesztés* ***nyilvános ülésen tárgyalható****!*

*190. számú előterjesztés*

Bátaszék Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2017. augusztus 30-án,

16,00 órakor megtartandó ülésére

Döntés az Ady utca 27. szám alatti társasház felújításához és működtetéséhez kapcsolódó költségek biztosításáról

|  |
| --- |
| **Előterjesztő:** Dr. Bozsolik Róbert polgármester**Készítette:** Kondriczné dr. Varga Erzsébet jegyző **Törvényességi ellenőrzést végezte**: Takácsné Gehring Mária aljegyző**Tárgyalja:**PG Bizottság: 2017. 08. 29. |

***Tisztelt Képviselő-testület!***

A Bátaszék, Ady E. u. 27. szám alatti társasház ingatlanban Bátaszék Város Önkormányzata rendelkezik egy lakás tulajdonjogával. Az önkormányzati tulajdonú lakás feletti ingatlan tulajdonosa kereste meg önkormányzatunkat azzal, hogy a lakása feletti tetőrész beázik. A régi palatetőt zsindellyel szeretné bevonni, mivel a társasház tetőszerkezetének egyik fele már ezzel a technikával került felújításra valamikor úgy, hogy a megvalósításhoz társasházi döntés nem született, pedig a jogszabály és a jelenleg rendelkezésre álló alapító okirat szerint is kellett volna. A tetőrész rendbehozatalához kéri önkormányzatunk, mint tulajdonostárs, hozzájárulását.

**Jogszabályi háttér:**

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény legfontosabb vonatkozó rendelkezései az alábbiak:

*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.*

*A társasházat az ingatlan valamennyi tulajdonostársa vagy az ingatlan tulajdonosa, mint egyszemélyi alapító, alapító okiratban kifejezett alapítási elhatározással létesíthet. (5. § (1)-(2) bek.)*

*Az alapító okirat módosításához - ha e törvény másként nem rendelkezik -* ***valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges****; a változást be kell jelenteni az ingatlanügyi hatóságnak. (10. § (1) bek.)*

*Az alapító okiratot és annak módosítását közokiratba vagy ügyvéd - jogkörén belül jogtanácsos - által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni. (11. §)*

*A közösség legfőbb döntéshozó szerve a tulajdonostársakból álló közgyűlés, amelyen valamennyi tulajdonostárs részt vehet.*

*A közösség ügyintézését a közös képviselő vagy az intézőbizottság látja el. (27. § (1)-(2) bek.)*

*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. (24. § (1) bek.)*

*A társasház tulajdonostársainak közössége az általa viselt közös név alatt az épület fenntartása és a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézése során jogokat szerezhet és kötelezettségeket vállalhat, önállóan perelhet és perelhető, gyakorolja a közös tulajdonnal kapcsolatos tulajdonosi jogokat, viseli a közös tulajdon terheit. (3. § (1) bek.)*

**A beadvány kivizsgálása érdekében megtett intézkedések:**

* a társasház alapító okiratának beszerzése,
* helyszíni bejárás - költségbecslés elkészítése,
* tulajdonosokkal egyeztető megbeszélés összehívása.

**A társasház alapító okirata**

 A Bátaszék, Ady E. u. 27. szám alatti társasház alapító okirata 1993. június 10. napján kelt. Az alapító okirat A. fejezet II. pontja szerint közös tulajdonban maradó épületrész az alap, fő- és határfalak, kémények, szigetelések, födémek, padlástér, tetőszerkezet és tetőfedés, lépcsőház, külső járdák, homlokzatvakolat.

Az alapító okirat D. fejezete alapján a tulajdonostársak az épület felújítására, állagának megőrzésére tartalékalapot hozhatnak létre, ennek létrehozása felől közgyűlésük dönt. A társasház külső és belső egységes képét a tulajdonostársak hozzájárulása nélkül senki sem változtathatja meg.

Az alapító okirat E. fejezete értelmében a társasház-közösség ügyeiben a tulajdonostársak közgyűlése, illetőleg a közös képviselő dönt.

A tulajdoni lapok alapján a társasház külön tulajdonban maradó részei az alábbiak:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| II. emelet 1. ajtó (lakás)55,6 m2 | II. emelet 2. ajtó (lakás)55,6 m2 | II. emelet 3. ajtó (lakás)51,7 m2 |
| I. emelet 1. ajtó (lakás)önkormányzat tulajdona55,6 m2 | I. emelet 2. ajtó (lakás)51,7 m2 | I. emelet 3. ajtó (lakás)55,6 m2 |
| földszint (üzlethelyiség)176 m2 |

**Költségbecslés**

A társasház tetőszerkezetének részleges felújításához helyszíni szemle alapján költségbecslést készítettünk, mely az előterjesztés 1. számú mellékletét képezi. A felújítással egyidejűleg javasolt új csapadékvíz csatorna felhelyezése és a kémények javítása.

**Tulajdonosokkal folytatott egyeztetés**

 Önkormányzatunk 2017. augusztus 16. napjára egy megbeszélést kezdeményezett, mely időpontra valamennyi tulajdonostárs megjelent. A tulajdonostársak egységesen a társasház jogi helyzetének rendezését, törvényes működésének megteremtését szeretnék. Ennek érdekében első lépésként egy közgyűlés – jogszabályoknak megfelelően történő – összehívására lesz szükség, melynek lebonyolítását önkormányzatunk vállalta és a közeljövőben tervezi. Ezen közgyűlés első napirendi pontjában a közös képviselő megválasztásra kerülne (mivel jelenleg nincs), melyre vonatkozóan már ajánlatot is kértünk az Alisca Lakásszövetkezettől. Második napirendi pontban az alapító okirat módosítása érdekében ügyvéd meghatalmazása javasolt, melyhez az ajánlatok bekérését önkormányzatunk vállalta. Végül a tetőszerkezet részleges felújításáról, a csapadékvíz csatorna kiépítéséről és a kémények felújításáról születne döntés.

Tekintettel arra, hogy először még a társasház jogi helyzetének rendezésére van szükség, a tulajdonostársak abban egyeztek meg, hogy ezt követően a közös tetőszerkezet (és a későbbiekben a többi közös tulajdonú épületrész) felújítása érdekében a társasház hitel felvételét kezdeményezné. A tető jelenlegi állapotában azonban beázást okoz, melynek orvoslására még a tél beállta előtt lenne szükség. Mindezek alapján született az a javaslat, hogy önkormányzatunk – a képviselő-testület támogató döntése esetén – a tetőszerkezet részleges felújítása, valamint a csapadékvíz csatorna és a kémények rendbe tétele költségének öt lakás tulajdonosára eső részét megelőlegezné a társasház részére. Az üzlethelyiség tulajdonosa a rá eső rész kifizetését az előzetes egyeztetések szerint vállalja.

Fentiek alapján javasolom az alábbi határozati javaslat elfogadását.

**H a t á r o z a t i j a v a s l a t :**

**a Bátaszék, Ady u. 27. szám alatti társasház felújításához kapcsolódó költségek biztosítására**

Bátaszék Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

1. felhatalmazza a polgármestert, hogy a Bátaszék, Ady u. 27. szám alatti társasház (továbbiakban: társasház) törvényes működésének helyreállítása érdekében az önkormányzat, mint tulajdonos nevében eljárjon, a szükséges jognyilatkozatokat megtegye,
2. a társasház tetőszerkezete részleges felújításának, valamint az új csapadékvíz csatorna elhelyezésének és a kémények felújításának költségeire

ba) az önkormányzat tulajdoni hányadának (11,08%) megfelelő összeget, azaz 329.384.- Ft keretösszeget az önkormányzat 2017. évi költségvetésének céltartalékból a Széchenyi Program pénzeszköz elkülönítés keret terhére biztosítja,

bb) az öt magántulajdonban álló lakás tulajdoni hányadának (53,84%) megfelelő összeget, azaz 1.600.546.- Ft keretösszeget az önkormányzat 2017. évi költségvetésének általános tartalék kerete terhére a társasház részére megelőlegezi és felhatalmazza a polgármestert a megelőlegezésre vonatkozó megállapodás aláírására.

*Határidő:* 2017. december 31.

*Felelős:* Dr. Bozsolik Róbert polgármester

 *(a szükséges jognyilatkozatok megtételéért)*

Kondriczné dr. Varga Erzsébet jegyző

 *(a határozat megküldéséért)*

*Határozatról értesül:* Bátaszéki KÖH pénzügyi iroda

irattár