

Műszaki Ügyosztályra érkezett

2015 NOV. 11.

Budaörs Város Önkormányzata
2040 Budaörs, Szabadság u. 134.

Tárgy: egyezségi ajánlat és tulajdonostársi
határozathozatal kezdeményezése

Wittinghoff Tamás polgármester, keltatva:
Dr. Bocsi István, jegyző részére

2015 NOV 17.

Polgármesteri Titkárságra ÉRKEZETT
2015 NOV 10.

Szám: X/204-25 kelt
Előszám: 1 P.B.

Tisztelt Tulajdonostárs!

Alulírott, Válóczy Judit, mint a Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztálya által 2062 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a 2040 Budaörs, Szabadság út 24. szám alatt található, Budaörs Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat, Tulajdonostárs) által 1980/2580 tulajdoni hányad szerint tulajdonolt 1515 m² területű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan, Közös Tulajdon) 600/2580 tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonosa, az Önkormányzat által kérelmezett, majd a Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatal Járási Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatala által 2014300081621 számú építési engedéllyel engedélyezett nyugdíjasklub megépítésével kapcsolatban

egyezségre és tulajdonosi határozat meghozatalára hívom fel

a Tisztelt Tulajdonostársat.

Kérem a Tisztelt Tulajdonostársat, hogy a Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatal Járási Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatala által 2014300081621 számú építési engedéllyel engedélyezett nyugdíjasklub megépítésével kapcsolatban szíveskedjék egy alkalmas időpontot megjelölni a Ptk. 5:78 § (1) bekezdés szerinti határozathozatal céljából, mely határozathozatal alkalmával a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk arányában szavaznak a közös tulajdon hasznosításáról.

Tájékoztatom a Tisztelt Tulajdonostársat, hogy abban az esetben áll módomban a nyugdíjasklub megépítése tárgyában „igen”-nel szavazni, amennyiben az alább felsorolt feltételekbe a Tisztelt Tulajdonostárs beleegyezik, és az egyezséget a felek ügyvéd által ellenjegyzett teljes bizonyítóerejű magánokiratba foglalják. Ellenkező esetben a határozathozatalon tulajdonosként „nem”-mel fogok szavazni, és a határozatot a Ptk. 5:79 § (1) bekezdése alapján kisebbségi jogaim megsértésére hivatkozással megtámadom.

Az egyezségi okiratnak az alábbiakat kell tartalmaznia:

- Tekintettel arra, hogy a 2062. helyrajzi számú telek keleti (enyhe ÉNY-DK dőlés), az általam tulajdonolt lakóingatlan mellett húzódó jelenleg útként és kertként (!) funkcionáló része (a továbbiakban: Vítás Terület) a tulajdoni hányadok szerint engem illet, illetve az 1960. április 6. napján kelt adásvételi szerződés (lásd melléklet) tanúbizonysága szerint kizárólagos használatomba tartozik,

POLGÁRMESTERI TITKÁRSÁG BUDAÖRS		
Érkezett: 2015 NOV 10.		
Szám: Pu. 1756		
Előszám:	Melléklet:	Ügyintéző:



15390053201511101002065874100

- nevesített terület helyett a lakóingatlanom északi határvonalán geodéziai kítűzéssel területkompenzáció. E körben felhívom a *Tisztelt Tulajdonostárs* figyelmét, hogy a jelenlegi tulajdoni helyzet szerint nevesített terület jogilag nem minősül „nyélnek”, a telek pedig „nyeles teleknek”.
- A területkompenzáció után lakóingatlanom északi határvonalán húzódó kerítés megfelelő áthelyezése, ugyanolyan alapanyaggal, anyagpótlással.
- A jelenlegi, saját tulajdonú, utcai vaskapu áthelyezése, a fentiek szerinti új kerítésre merőlegesen.
- A *Vitás Területen* a meglévő növényzet átültetésre alkalmas állapotú kiszedése.
- A 24/1 számú területhez csatolt terület tereprendezése, és termőtalajjal feltöltése.
- A *Vitás Területről* felszedett betonlapok és növények megadott helyre ültetése, lerakása.
- A kerítés lábazat, a növények és a kert (*Vitás Terület*) elbontása utáni helyreállítása.
- A szolgalmi jogok bejegyeztetését kérem a bejáróút alatt húzódó szennyvízcsatornákra és a bejáróúton az úthasználatunk biztosítására (személy- és gépkocsi).
- Előzetes megbeszéléseinken tett ígéretük szerint a “Vitás terület”-ből kialakítandó bejáró utat mellékbejáratként használják, a klubház átjárási forgalmának minimumra korlátozásával, mennyiség/napszak bontásban.
- Az ingatlan területén dohányzóhelyet ne jelöljenek ki, ezt a klubház házirendjében is szíveskedjenek rögzíteni!
- A látogatók és a saját személyi, és vagyoni biztonságunk érdekében a kapu zárva tartásáról gondoskodjanak. Az újonnan készülő utcai kaput távnyitással szereljék fel,

annak nyitására a szükséges eszközt bocsássák rendelkezésemre. Az átjárásra használt útvonalakon térfigyelő kamerákat szereljenek fel.

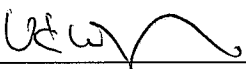
- Garantálják azt, hogy lakóingatlanunk falaira és a kerítésünkre semmi – pl. ELMŰ szekrény, stb. – nem kerül felszerelésre.
- A fentiek szerint áthelyezett és kiegészített kőkerítés klubház felőli oldalán gondoskodjanak 3-5 méter magas, sűrű, gyorsan növényzet telepítéséről, zajvédelem érdekében.
- A korábbi ingatlanbontás miatt szükségessé vált tűzfal helyreállítási, és a korábbiakban megígért dryvit szigetelési munkálatokat haladéktalanul végezzék el, 2015. december 01-ig!
- A Tisztelt Tulajdonostárs kössön velem opciós adásvételi szerződést az ingatlanrészem megvásárlására, melyben az opció ellenértékeként 20.000.000.- Ft, azaz Húszmillió forint megfizetésére kötelezi magát 2016. március 31-ig. Az opciós jog gyakorlása – mely 2016. június 30. napjáig történhet – esetén az opció ellenértéke a 95.000.000.- Ft-ban, azaz Kilencvenötmillió forintban meghatározott vételárba beszámításra kerül.
- Amennyiben a Tisztelt Tulajdonostárs nem él fenti opciós jogával, úgy saját költségén kezdeményezze a közös tulajdon megosztását!

Jelen levelem csatolmányaként megküldöm a tulajdonostársak közötti Határozathozatal jegyzőkönyv tervezetét.

Kérem, hogy egyezségi szándékukat szíveskedjenek előzetesen jelezni, hogy a határozathozatal idejére az egyezési okirat aláírható formában rendelkezésre álljon.

Budaörs, 2015. november 9.

Tisztelettel,


Válczy Judit
Tulajdonostárs

Mellékletek:

- adásvételi szerződés
- jegyzőkönyv tervezet

Adásvételi szerződés

Erk.

2002-06-28

Példány:

Melléklet:

Amelyet egyfelől Balcs István és neje szül. Rozália budaörsi, Szabadság ut 24 sz. lakosok, mint eladók, másfelől pedig Veres Sándor és neje szül. Rozsán Erzsébet budaörsi, Ady Endre u. 53/a sz. lakosok, mint vevők, alulírott helyen és napon a következők szerint kötöttek:

1/ Eladók ezennel eladják örökre és visszavonhatatlanul a budaörsi 6085 sz. t.lkvi. betétben A + 1 sorszám, 197 hrsz. alatt felvett, Szabadság ut 24 szám alatti házaspár ingatlanuknak, amely 430 négyszögöl területű, 239/430. részilletőségét a kialkudott 25.000.-ft. azaz huszonegyezer forint vételárért, amelyet vevők ezen vételárért ezennel megvásárolnak.

2/ Eladók az eladott ingatlan teher és permanensséggéért szavatolnak, így azért is, hogy köztartozásuk nincsen, amit igazolni kötelesek három napon belül.

3/ Vevők a vételárát egyidejűleg kifizetik és annak hiánytalan felvételét az eladók ezen szerződés aláírásával elismreik és nyugtatják.

4/A közös ingatlan birtoklása szempontjából a szerződőfelek végérvényesen megállapodnak abban, hogy vevők mindenkor a házaspár ingatlan hátsó udvari részére eső 239 négyszögölnyi területet fogják birtokolni, az azon lévő, de a házzal egybeépített két kamra helyiséggel együtt. Vevők kötelezik magukat arra, hogy a ház udvari részén végighaladó beton gyalogjárónak az eladók által lakott és mindenkor birtokolandó két szoba konyha, kamarás lakrésze előtti szakaszát nem használják és elölük ezt a szakaszt eladók el is zárhatják. Amennyiben ehhez később Sopronyi Miklós és neje társ tulajdonosok is hozzájárulnak, vevők is kötelesek lesznek hozzájárulni, hogy eladók a Szabadság ut 22 számú ház fala mellett nyílásnak és biztosításnak gyalog és kocsibejáratot, amely esetben kizárólag ezt fogják használni.

5/ Vevők a megvett ingatlan jutalékot 1960 április 15-én veszik birtokukba, ameddig eladók a két kamrát kiüresíteni és átadni kötelesek a telekkel együtt.

6/ Eladók ezennel föltétlen beleegyezésüket adják ahhoz, hogy az eladott és az 1. pontban körülírt ingatlan jutalékukra a tulajdonjog a vevők javára, minden további meghallgatásuk nélkül, telekkönyvileg bekebeleztesse.

7/ Amennyiben a megrendelt megosztási vázrajzot a járási tanács műszaki osztálya jóváhagyja, szerződőfelek kötelesek lesznek a szerződést záradékolni és a megvett ingatlanrészről, mint önálló részletet megjelölni.

8/ Az eladott telekrészen lévő kockakő az eladók tulajdona marad, de azt 15. éig elszállítani kötelesek. A szerződés alapján kiszabandó vagyonátruházási illetéket, a szerződés és bekebelezés, valamint az ingatlanközvetítői jutalékot a vevők viselik. A drótkerítés és deszka illemhely a megvett ingatlanhoz tartozik. A mérnöki költséget az eladók viselik.

Felolvasás és megértelmezés után, mint akaratukkal mindanben megegyezőt, a tanuk előtt aláírták.

Budaörsön 1960 április hó 6. napján.

Előttünk, mint tanuk előtt:

Schmidt György
Budaörs, Mátyás kir. u. 10.

Schmidt György
Budaörs, Mátyás kir. u. 10.

Balcs István
Balcs Istvánné Rozália

Veres Sándor

Veres Sándorné Rozsán Erzsébet

J E G Y Z Ő K Ö N Y V

(TERVEZET)

tárgy: A nyugdíjas klubház építése ügyében a *Ptk. 5:78 § (1) bekezdése* szerinti határozathozatalra jogosult tulajdonostársak tárgyalásáról

helyszín:

időpont:

Jelen vannak:

- (24/1) *Válóczy Judit tulajdonos, Válóczy István, és Válóczy Istvánné haszonélvezők*
- (24/2, 24/3) *az önkormányzati tulajdonrész képviselője.*

Napirend: Határozathozatal a nyugdíjas klubház építése ügyében.

Wittinghoff Tamás (24/2-3)

Önkormányzati tulajdonostárs – közfeladatainak ellátását indokként megjelölve – ezúton bejelenti, hogy korábban, 24/3 (2004. évben), és a 24/2 (2008 évben) megvásárolt ingatlanrészen álló 2 családi ház (24/2-3) lebontása után megépítteti a nyugdíjas klubházat, amelynek főbb paraméterei:

Nettó alapterület	235 m2
Kivitelezés kezdése	2015.08.25
Tervezett létszám	100 fő
Engedélyezett közterületi megközelítés	a 24/1 telekrészen keresztül
Kialakításra kerül	nagyterem, kisterem, próbaterem, foglalkoztató, konyha, vizesblokk

A fenti tartalmú, - a Közös Tulajdonnal való rendelkezésre feljogosító, érvényes Határozat meghozatalát a 24/2-3 tulajdonostárs, tulajdonosi szavazásra kívánja bocsátani.

Válóczy Judit (24/1)

Válóczy Judit tulajdonostárs kijelenti, hogy a Közös Tulajdonnal kapcsolatos tulajdonosi joggyakorlás korábban vita nélkül történt a tulajdonostársak között, így például 2014-ben a 24/3, és 2015-ben a 24/2 ingatlanon végzett bontási munkákhoz való hozzájárulási nyilatkozat megadása.

I. A Közös Tulajdonnal való rendelkezésre irányuló Határozat-hozatal, a Klubház építésével kapcsolatban mindezideg elmaradt.

Bár az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet hatályos rendelkezései szerint az építési engedélyhez nem szükséges a tulajdonostárs hozzájáruló nyilatkozatát csatolni, **magánjogi**

alapon a tulajdonostársak közötti konszenzus megléte az alábbiak szerint megkerülhetetlen tárgyi építési beruházás megvalósításával kapcsolatban.

A közös tulajdonnal való joggyakorlásról a Ptk. 5:78 § (1) bekezdése az alábbiak szerint rendelkezik

5:78. § [Határozathozatal]

(1) A tulajdonostársak - ha eltérően nem rendelkeznek - szótöbbséggel határoznak a közös tulajdont érintő kérdésekben. Minden tulajdonostársat tulajdoni hányada arányában illeti meg szavazati jog.

Idézett törvényhely (1) bekezdésének második mondata alapján a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk arányában szavaznak. A jelenlegi tulajdoni hányadokkal számolva az Önkormányzat a szavazatok 79%-val (43 szavazat 10 szavazattal szemben) rendelkezik, mely lehetőséget ad számára, hogy a tulajdonostárs azonos tartalmú szavazata nélkül, lényegében egyedül hozzon határozatot. **Fontos megjegyezni, hogy az Önkormányzat szótöbbsége nem jelenti azt, hogy a másik tulajdonostárs jelenléte nélkül hozhat a Közös Tulajdont érintő határozatot.**

A Közös Határozat meghozatalát 2015. április 29. napján, illetve ezt követően 2015. június 15. napján kelt leveleimben kértem, de erre érdemi nyilatkozatot ezidáig nem kaptam.

A felek között az Önkormányzat 2015. augusztus 11. napján kelt meghívója nyomán 2015. augusztus 24. napján megtartott személyes egyeztetésen a Közös Tulajdonnal kapcsolatos határozathozatalra azért nem kerülhetett sor, mert az Önkormányzat által megküldött meghívó **félrevezető módon** a „nyugdíjasklub megépítésének munkálataival kapcsolatos tulajdonosi egyeztetésre” szólt. Ennek okán a közös tulajdonnal kapcsolatos határozathozatalt A 24/1 tulajdonostárs megtagadta, hiszen okkal gondolhatta, hogy az egyeztetés tárgya nem a határozathozatal, hanem az egyeztetés másnapján megkezdődő építési munkálatok megkezdésével szükségképpen együtt járó tulajdonosi tájékoztatás.

Az Önkormányzat ezt követően anélkül, hogy a Közös Tulajdon tekintetében érvényes határozathozatal történt volna, az építkezési munkálatokat az egyeztetést követő napon, azaz 2015. augusztus 25-én megkezdte.

- II. A helyszíni történések alapján szembesültem azzal, hogy **a létrejött vállalkozási szerződés nem tartalmaz olyan rendelkezést, amely a vállalkozót az Ingatlannal kapcsolatos, közös tulajdonból fakadó jogi helyzetről tájékoztatná.**

Fontos megjegyezni, hogy az Önkormányzat tulajdonszerzése előtt a Közös Tulajdont három család használta a kialakult használati viszonyoknak megfelelően, ehhez képest a 100 főre engedélyezett nyugdíjas klub olyan jelentős funkcióváltást jelent, ami a 24/1 lakóépületének rendeltetésszerű használatát szinte ellehetetleníti, és az ingatlan jelentős értékcsökkenését eredményezi. .

A korábbiakban jeleztem, hogy a Határozathozatalnál “nem”-mel fogok szavazni.

Tekintettel arra, hogy az egyeztetések eredményeképpen az Egvezségi Megállapodás megszületett, amely jelen Határozat elválaszthatatlan részét képezi, a Határozathozatalnál “igen”-nel szavazok.

Így elkerülhető bírósági út a kisebbségi érdekvégyesítéshez, illetve elhárul az akadály a kivitelezés zavartalqn bonyolítása elől

TULAJDONOSTÁRSÁK HATÁROZATA

Hozzájárulás a nyugdíjas klubház 24/2 és 24/3 telekrészeken nyugdíjasház megépítéséhez, valamint a lakófunkció megváltoztatásához, az alábbi főbb paraméterek alapján:

Nettó alapterület	235 m2
Kivitelezés kezdése	2015.08.25
Tervezett létszám	100 fő
Engedélyezett közterületi megközelítés	a 24/1 telekrészen keresztül
Kialakításra kerül	nagyterem, kisterem, próbaterem, foglalkoztató, konyha, vizesblokk

SZAVAZÓÍV

Tulajdonostárs	Szavazatok száma	Szavazat	Aláírás
Budaörsi Önkormányzat (24/2-24/3)			
Válóczy Judit (24/1)			

k.m.f

.....
24/2-3 tulajdonostárs képviselőtében

.....
Válóczy Judit
24/1 tulajdonostárs

.....
Válóczy Istvánné 24/1 haszonélvező

.....
Válóczy István 24/1 haszonélvező