

**Budaörs Város Önkormányzat
Ritter Imre Képviselő úr**

ELŐTERJESZTÉSE

**a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság 2010. március 16-i ülésére,
a Pénzügyi Bizottság 2010. március 18-i ülésére és
a Képviselő-testület március 24-i ülésére**

Tárgy: A Szabadság út 131-145. Társasház kérelmének elbírálása

Az előterjesztés tárgyalása a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény (a továbbiakban: ÖTV) 12. § (3) bekezdése és a Budaörs Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 39/2003. (XI.10.) ÖKT rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 16. § (1) bekezdése alapján **nyílt ülésen** történik.

**Tisztelt Bizottságok!
Tisztelt Képviselő- testület!**

1. Előzmények

Balázs Andrásné a Budaörs, Szabadság út 131-145. szám alatti Társasház közös képviselője a Társasház mélygarázsra felett lévő közforgalom számára is megnyitott terület sorsának rendezése érdekében az elmúlt évek folyamán többször megkereste az Önkormányzatot.

A közös képviselő álláspontja szerint a mélygarázs feletti közterületet az Önkormányzatnak át kellett volna venni, mivel az épület használatbavételi engedélyéről szóló, 1993. november 9 -én kelt határozat úgy rendelkezett, hogy az ingatlanon található közterületek az Önkormányzat részére átadásra kerülnek.

Legutóbbi megkeresését követően 2009. december 10-én egyeztető tárgyalásra került sor melynek témája a mélygarázs feletti járda kezelői jogának átadása volt.

A megbeszélésen elhangzott, hogy a mélygarázs hibás szigetelése és az épület körüli járda nem megfelelő vízelvezetése miatt a mélygarázs beázik. A beázás a nem megfelelő minőségű kivitelezési munkákból adódik, melyre már megpróbáltak szavatossági igényt érvényesíteni az OTP-vel szemben, azonban a peres eljárás a társasház részére peresztéssel zárult.

Az egyeztetésen elhangzottak alapján az alábbi feladatok kerültek meghatározásra:

1. Társasház írásos kérelme az Önkormányzathoz: a szigetelés és a vízelvezetés problémájának megoldásához önkormányzati segítség kérése, valamint a járda kezelésének és karbantartásának önkormányzati átvétele tárgyában.
2. Önkormányzat döntése a költségterv elkészítésének szükségességéről, valamint elvi döntés a kezelői jogról.
3. Szakértő állapotfelmérés.
4. Szükséges munkálatok meghatározása, melyhez segítség kérhető az Építéshatósági Irodától és a Várospítési Irodától.
5. Szükséges munkálatok költségeinek meghatározása.
6. Költségterv elkészítése.

7. Társasház döntése és nyilatkozata arról, hogy milyen mértékben vállalja a szükséges munkálatok költségeinek megfizetését.
8. Költségterv és a társasház kötelezettségvállaló nyilatkozatának benyújtása az Önkormányzathoz.
9. Önkormányzat döntése a költségtervről, és a kezelői jogról.
10. Önkormányzat döntésének függvényében szerződéskötés.

A Társasház a 2010. január 29-én megtartott közgyűlésének jegyzőkönyvében foglaltak szerint a lakók felkérték az Önkormányzatot a mélygarázs feletti, közterületként funkcionáló terület kezelői jogának átvételére vonatkozó döntés meghozatalára, egyúttal kérik a szigetelés és vízelvezetés megoldásához az Önkormányzat közreműködését.

Javaslat

A Budaörs, Szabadság út 131-145. sz. alatti 1036/44 hrsz-ú ingatlanon lévő Társasház a mélygarázs hibás szigetelésére és a járda nem megfelelő vízelvezetésére vonatkozóan készíttessen szakértői állapotfelmérést, majd költségkimutatást a kivitelezési hibák kijavítására. A költségvetés alapján a Társasház tájékoztassa az Önkormányzatot az önrész költségvállalásának összegéről, mely alapján a Képviselő-testület a későbbiekben dönt arról, hogy a fennmaradó összeget biztosítja-e a Társasház részére.

Javaslom továbbá, a kezelői jog - a kivitelezési hibák kijavítását követő - átvételére vonatkozó elvi döntés meghozatalát.

Melléklet:

- Térképmásolat
- Használatbavételi engedély másolat
- Emlékeztető a Hivatalban 2009. december 10-én megtartott megbeszélésről
- Balázs Andrásné és Dudás László levele
- Jegyzőkönyv a 2010. január 29-én tartott Társasházi közgyűlésről
- Ritter Imre képviselő úr Jegyző úrnak írt levele

Határozati javaslat a Bizottságok részére:

1. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága valamint Pénzügyi Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a Budaörs, Szabadság út 131-145. sz. alatti 1036/44 hrsz -ú ingatlanon lévő Társasház mélygarázsának hibás szigetelésére és a járda nem megfelelő vízelvezetésére vonatkozó szakértői állapotfelmérést és a kivitelezési hibák kijavítására vonatkozó költségkimutatást a Társasház készíttesse el, ezt követően, a Társasház által vállalt önrész ismeretében a későbbiekben döntsön a szükséges munkálatok támogatásának mértékéről.
2. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága valamint Pénzügyi Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy kérje fel a polgármestert a Budaörs, Szabadság út 131-145. sz. alatti Társasház 1036/44 hrsz-ú területén lévő közforgalom számára megnyitott járda, kezelői jogának - a kivitelezési hibák kijavítását követő - átvételének lehetőségét vizsgálja meg.

A határozathozatal az SZMSZ 54. § (2) bekezdése értelmében egyszerű többséggel, és az Ötv. 12. § (6) bekezdése alapján nyílt szavazással történik.

Határozati javaslat a Képviselő-testület részére:

1. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Budaörs, Szabadság út 131-145. sz. alatti 1036/44 hrsz -ú ingatlanon lévő Társasházat mélygarázsának hibás szigetelésére és a járda nem megfelelő vízelvezetésére vonatkozó szakértői állapotfelmérést és a kivitelezési hibák kijavítására vonatkozó költségkimutatást a Társasház készíttesse el, ezt követően, a Társasház által vállalt önrész ismeretében a későbbiekben dönt a szükséges munkálatok támogatásának mértékéről.
2. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy a Budaörs, Szabadság út 131 - 145. sz. alatti Társasház 1036/44 hrsz-ú területén lévő közforgalom számára megnyitott járda, kezelői jogának - a kivitelezési hibák kijavítását követő - átvételének lehetőségét vizsgálja meg.

A határozathozatal az SZMSZ 31. § (4) bekezdése alapján nyílt szavazással, az Ötv. 14. § (1) bekezdése alapján egyszerű többséggel történik.

Határidő:

2010. szeptember 30.

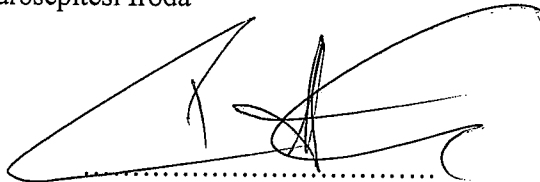
Felelős:

Polgármester

Végrehajtást végzi:

Városépítési Iroda

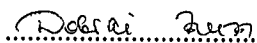
Budaörs, 2010. március 5.



Ritter Imre
képviselő

Látta:

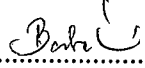
Városépítési Iroda Vagyongazdálkodási Csoport
Csoportvezető: Dobrai Zsuzsanna


.....

Városépítési Iroda vezetője: Domahidi Emma

.....

Pénzügyi Iroda vezetője: Barta Gáborné

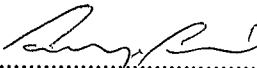

.....

Főépítési Iroda vezetője: Csík Edina

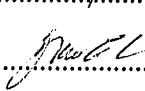

.....

Törvényességi felügyelet:

Jegyzői Iroda:


.....

Jegyző: Dr. Bocsi István


.....

Térképkivonat

Budács

Működési város ingatlannál, állományi térkép

Méretarány: 1:1000

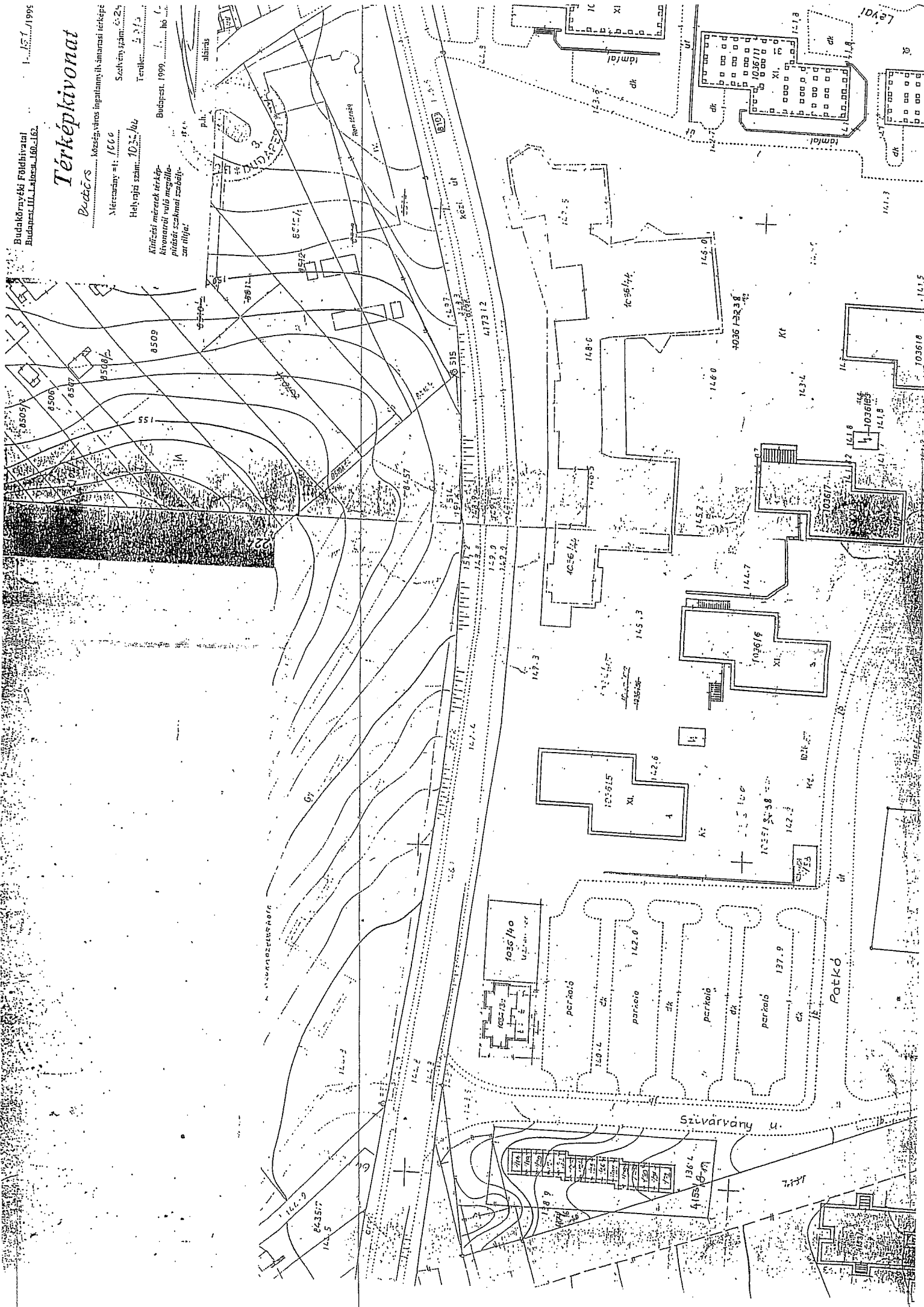
Szabvány: 24

Helyrajzi szám: 1035/44

Térkép: 1/1

Budapest, 1999. hó

Külső méretek térkép-
kivonatból való megállapí-
tásai szakmai szabály-
zat tilja!



A 11799 /10 93 szám
Ügylétező: Némethi Gyula/BSné

Tárgy: használatbavételi engedély megadása UAT
1993-12-9
4808/775
Városi közszolgálat
számú

Határozat

26. sz. Építőipari Rt. (OIP) -nak (címe: 2401. Dunaújváros
ker. Béke tér 3 sz. 4971-6 /10 1992
Budaörs városban, községben

ker. Szabadság u. 141., 143., 144. sz. házszám és 1036/44 helyrajzi szám
a) saját tulajdonában (kezelésében, tartás földhasználatában, használatbavételében) álló, közterületen
egyedi jelű és számú típus- (nájniott) terv felhasználásával épített, átalakított, bővített, helyreállított épületekre
lakások és üzlethelyiségek (34 db lakás) pinceparkoló (89 gépkocsi részére)
levő épületeiben kialakított lakásokra
a használatbavételi engedélyt a következő feltételekkel — végleges jelleggel megadom:

Az engedélyes kötelezem arra, hogy a rendelkezésre álló helyiségek végleges rendeltetései kialakítása előtt a
leendő üzlet tulajdonosa építési engedélyt köteles kérni az építési hatóságtól és annak alapján
kerülhet sor a végleges kialakításra és a végleges használatbavételi engedély külön kérelem alapján
történő kiadására. A közterületek, illetve közművek önkormányzatnak (közmű üzemeltetőnek) történő
átadásig az épület üzemeltetését a 26. sz. Építőipari Rt. köteles biztosítani.

munkálatokat napon belül pótlólag végezze el, mert ellenkező esetben pénzbírsággal fogom sújtani.

Felhívom az engedélyes figyelmét arra, hogy az épületek helyiségeit — csak az építési és használatbavételi engedélyben megjelölt célra és
csak úgy szabad használni, hogy a használat az állóképesség, az élet- és közbiztonság, valamint az egészséget ne veszélyeztesse, és a meg-
engedett határértékeket meghaladó mértékű káros hatást ne gyakoroljon a környezetre.

Ila az engedélyes épületek — helyiségek — az engedélyezettől eltérően eltérő célra kívánja használni, erre új használatbavételi engedély, illető-
leg a használatbavételi engedély módosítását kell kérnie hatóságától.

Felhívom az engedélyes figyelmét, hogy köteles az építési munka elvégzése által a földmérési alaptérkép (Ingatlannyilvántartási térkép) tar-
talmaiban bekezelve volt változás térképi ábrázolása végett a megváltozott állapotról építési felülvizelési vázrajzot két példányban az illetékes
földhivatalhoz benyújtani.

E határozat ellen a kézbesítés napját követő tizenöt napon belül a Köztársasági Megbízott Hivatalá-
hoz címzett, de hatóságomnál benyújtandó fellebbezéssel lehet élni, melyet 600,- Ft-os illetékbélyeggel kell ellátni.

INDOKOLÁS

A megírt helyszíni szemle során — az illetékes szakhatóságok közreműködésével és előírásainak figyelembevételével — megállapítottam,
hogy az elvégzett építési munka az építési engedélynek megfelel az épület, helyiség* rendeltetés szerinti és biztonságos használatra alkalmas, a
használatbavételi engedély megadása ellen — az előírt feltételek teljesítése esetén — építési engedélyt, közegészségügyi, tűzvédelmi és

egyéb: szempontból kifogás nem merült fel. Mindezek figyelembevételével az 1904. évi III. törvény 20. §-ának
(1) bekezdése, valamint a 12/1986. (XII. 30.) EVM sz. rendelet 24. §-a alapján a rendelkezés részben foglaltak szerint határoztam.

□ határozatról értesítést kapnak

26. sz. Építőipari Rt.
- EXINVEST 1300. Bp. Pf. 147.
- Budakörnyéki Földhivatal
- Pénzügyi osztály
- KSH

Kelt: Budaörs -n. 10 93 évi november hó 09. napján.



* A határozatból a nem kívánt részt (öröklési kérelm)

Bartal Gábor
osztályvezető

Lakás- és üdülő használatbavételi engedélyzése esetén csak végleges jelleggel adható és üdülő lakás (üdülő) létrejötte esetén a tulajdonosi
„Részletező adatok” című adatlappal is ki kell tüntetni.

Az I. fűző építési engedély hatóság
(III. a nyilvántartó könyv)
vezetői példány



EMLEKEZTETŐ

2009. december 10-én 11 órától tartott megbeszélésről

Tárgva: A Budaörs, Szabadság út 1036/44 helyrajzi számú ingatlanon lévő „OTP” társasház mélygarázsának szigetelése, és a mélygarázs felett található járda kezelői jogának átadása

Helye: Budaörs Város Polgármesteri Hivatal 318. számú iroda

Jelen lévők:

Balázs Andrásné	társasházi közös képviselő
Dr. Koczka Éva	ügyvédnö
Ritter Imre	képviselő
Dr. Domé Judit	ügyvédnö
Zolnai Márton	Városépítési Iroda, városüzemeltetési csoportvezető
dr. Varga Nikoletta	Városépítési Iroda, vagyongazdálkodási csoport ügyintéző

Balázs Andrásné közös képviselő tájékoztatta a jelen lévőket arról, hogy a tárgyban társasház mélygarázsa felett gyalogos közforgalom számára nyitva álló járda található. A társasházi épület használatbavételi engedélyéről szóló, 1993. november 9-én kelt határozat úgy rendelkezett, hogy az ingatlanon található közterületek az Önkormányzat részére átadásra kerülnek. Álláspontja szerint a mélygarázs feletti járda ilyen közterület, ezért a területet az Önkormányzatnak korábban át kellett volna vennie. A mélygarázs hibás szigetelése, és a járda nem megfelelő vízelvezetése miatt a mélygarázs beázik. A hibás kivitelezés miatt korábban már megpróbáltak szavatossági igényt érvényesíteni az OTP-vel szemben, azonban a peres eljárás a társasház részére peresztéssel zárult. Álláspontja szerint, a használatbavételi engedélyben foglaltak alapján, a mélygarázs feletti járda burkolatának, valamint a közvilágításnak a fenntartása, illetve karbantartása az Önkormányzat feladata lenne, ezért az Önkormányzat segítségét kéri a járda vízelvezetésével, és az alatta található mélygarázs szigetelésével kapcsolatos probléma megoldásához.

Fentiek alapján két kérdéskör fogalmazódott meg:

1. mélygarázs szigetelésének, valamint a járda vízelvezetésének és burkolatának felmérése, javítása, burkolat újraépítése (mint egyszeri munkálat, feladat); valamint a
2. mélygarázs feletti járda és közvilágítás kezelésének, karbantartásának átadása a társasháztól az Önkormányzat részére (mint folyamatos munkálat, feladat).

Dr. Domé Judit rákérdezett, hogy készült-e már felmérés a szükséges munkálatokról és azok költségeiről.

Balázs Andrásné közös képviselő elmondta, hogy részleges költségtervük van, korábban egy pályázathoz több ajánlatot is bekértek.

Ritter Imre képviselő úr elmondta, hogy költségkimutatás, költségterv kidolgozására van szükség, amely a szükséges munkálatokról és a kapcsolódó költségekről részletes tájékoztatást ad az Önkormányzat részére. A Képviselő-testületnek a költségterv alapján van lehetősége döntést hozni a társasház kérelméről, és a társasház is a költségterv alapján tud dönteni arról, hogy milyen mértékben vállal közreműködést a munkálatok kivitelezésében.

Zolnai Márton elmondta, hogy a szigetelés önmagában, külön nem, csak a vízelvezetéssel együtt javítható ki. A munkálatok költségtervének elkészítése az Önkormányzat esetében közbeszerzés köteles, és ezért hosszadalmas eljárás.

Jelen lévők közös álláspontja szerint a részletes költségtervet a társasháznak szükséges elkészíttetnie, melyhez a Polgármesteri Hivatal Építéshatósági Irodája, és a Városépítési Iroda segítő iránymutatást nyújt.

Feladatok időrendben:

1. Társasház írásos kérelme az Önkormányzathoz: a szigetelés és a vízelvezetés problémájának megoldásához önkormányzati segítség kérése, valamint a járda kezelésének és karbantartásának önkormányzati átvétele tárgyában.
2. Önkormányzat döntése a költségterv elkészítésének szükségességéről, valamint elvi döntés a kezelői jogról.
3. Szakértő állapotfelmérés.
4. Szükséges munkálatok meghatározása, melyhez segítség kérhető az Építéshatósági Irodától és a Városépítési Irodától.
5. Szükséges munkálatok költségeinek meghatározása.
6. Költségterv elkészítése.
7. Társasház döntése és nyilatkozata arról, hogy milyen mértékben vállalja a szükséges munkálatok költségeinek megfizetését.
8. Költségterv és a társasház kötelezettségvállaló nyilatkozatának benyújtása az Önkormányzathoz.
9. Önkormányzat döntése a költségtervről, és a kezelői jogról.
10. Önkormányzat döntésének függvényében szerződéskötés.

Zolnai Márton hangsúlyozta, hogy a járdát térkő helyett egyenletes burkolattal szükséges ellátni, erre a munkálatok megterveztetésénél különös figyelmet kell fordítani.

Balázs Andrásné közös képviselő ígéretet tett a társasház 1.) pont szerinti, írásos kérelmének benyújtására.

2009. december 31.

Készítette: dr. Varga Nikoletta

BUDAÖRS VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATAL
VÁROSEPÍTÉSI IRODA
Vagyongazdálkodási Csoport
Dobrai Zsuzsanna csoportvezető részére
B u d a ö r s

Szabadság ú. 134.
2040

Mell: 1 db. jkönyv

Tisztelt Csoportvezető Asszony!

Hivatkozva a 2009.dec.10-i, a Polgármesteri Hivatalban történt megbeszélésre, melynek tárgya előzetes egyeztetés volt , a Társasház/ Budaörs,Szabadság ú. 131- 145/ teremgarázs feletti és az azzal összefüggő területek kezelői jogának átadásáról az Önkormányzat részére.

A megbeszélésről készült emlékeztető értelmében a tárgyban a Társasház lakógyűlést hívott össze, melyen a tulajdonostársak határozatot hoztak./ jegyzőkönyv 1.sz. határozata/

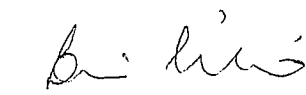
A meghozott határozatnak megfelelően kérjük a T.Cimet, hogy a tulajdonosok kérésének megfelelően, a tárgyi terület kezelői-jogát sziveskedjenek átvenni.A terület a ház felépítése óta közterületként funkcionál.

Egyúttal kérjük az Önkormányzat közreműködését a szigetelési és vízelvezetési munkálatok megoldásához.

Budaörs,2010. február 4.

Tisztelettel


Balázs Andrásné
IB.eln.


Dudás László
SzB. eln.

BUDAÖRSI TÁRSASHÁZ
INTÉZŐ BIZOTTSÁGA
2040 Budaörs, Szabadság út
131-145.
Adószám: 24538561-1-13

JEGYZŐKÖNYV

Készült 2010. január 29-én, a Budaörs, Szabadság út 131-145. sz. Társasház megismételt közgyűlésén.

Helyszín 2040 Budaörs, Lévai u. 34. Községi Ház.

A megismételt közgyűlésen megjelent tulajdonostársak felsorolása a közgyűlés jelenléti íve szerint:

Lakás (x/20000. tulajdoni hányad)

Madarász Ferenc	201	
Csóbor Orsolya	180	
Madarász Viktor	100	(képv.: Madarász Ferenc)
Balázs Andrásné	137	
Jankovics Sándorné	106	
Balázs Andrea	100	(képv.: Molnár Kitti)
Stefan Lebhaft	91	(képv.: Keresztes Lászlóné)
Molnár Szilveszter	137	
Lakos Ágnes	127	
Tímári Ágnes	108	(képv.: Keresztes Lászlóné)
Dudás László	127	
Keresztes Lászlóné	201	

Üzletek (x/20000. tulajdoni hányad)

Compuworx	1134	(képv.: Vámos Róbert dr.)
Balogh Krisztina	38	(képv.: Balogh Barnabás)
Balogh Krisztina	78	(képv.: Balogh Barnabás)
PROPACK Kft.	66	(képv.: Keresztes Lászlóné)

Garázs (x/20000. tulajdoni hányad)

Garázs Szöv.	1960,92	(képv.: Valda László)
PROPACK Kft.	50,28	(képv.: Keresztes Lászlóné)
Stefan Lebhaft	50,28	(képv.: Keresztes Lászlóné)
Balázs Andrea	50,28	(képv.: Molnár Kitti)
Madarász Viktor	100,56	(képv.: Madarász Ferenc)

A 2010. január 26., kedd 18 órára meghirdetett közgyűlés — alább részletesen felsorolt — napirendi pontjai kerültek a megismételt közgyűlésen megtárgyalásra.

Napirendi pontok

- 1.) Levezető elnök, jegyzőkönyvvezető, hitelesítők, szavazat számlálók megválasztása.
- 2.) A Társasház két belső udvarának és a hozzá tartozó területeknek (133-135. sz. és a 141-143. sz. alatt), kezelésre, használatra történő átadása a Budaörs Város Polgármesteri Hivatalának. A terület fenntartását, karbantartását kezdetektől a Társasház biztosította, annak ellenére, hogy ezek közterületként funkcionálnak, átjárási lehetőséget is biztosítva a lakótelep felé.
Hozzászólás, szavazás.
- 3.) A Magyar Telekom Nyrt. által történő optikai hálózat kiépítésének lehetősége 2010-ben, az elkészült kiviteli tervek alapján. (Előzetes elvi hozzájárulás a 6/2009. 05.19-i közgyűlési határozat.)
A tervek megtekinthetők a közgyűlésen, illetve a társasház irodában. Az optikai hálózat kiépítésének költségei a társasházat nem terhelik.
Szavazás.
- 4.) A társasházi törvény módosításának ismertetése.

1. napirendi pont

Balázs Andrásné IB elnök 18 óra 10 perckor a megismételt közgyűlésen — az aláírások összeszámolása után — közölte, hogy 5006,32/20000-ed tulajdoni hányadot képviselnek a megjelentek. Ez az arány jelen körülmények között elegendő a közgyűlés határozatképességéhez.

Ismerteti, hogy a társasházakra vonatkozó törvény megváltozott, és így jelen esetben, szükségmegoldásként lehetőség van arra, hogy a levezető elnök és a jegyzőkönyvvezető személye azonos legyen.

Javaslatot tesz Lakos Ágnesre, aki mindkettő feladatot ezen a közgyűlésen ellátja. Felkéri a tulajdonostársakat, hogy szavazzanak. A szavazást követően megállapítja, hogy a javaslatot a megjelentek ellenszavazat és tartózkodás nélkül elfogadják.

A közgyűlés jegyzőkönyvének hitelesítéséhez Csóbor Orsolya és Balogh Barnabás személyét javasolja a levezető elnök, amelyet a megjelentek tartózkodás és ellenszavazat nélkül elfogadnak. A megjelentek ellenszavazat és tartózkodás nélkül megállapodnak abban, hogy szavazatokat a levezető elnök számolja össze a hitelesítők segítségével.

A közgyűlésen szavazati jog nélkül rész vesz dr. Kocka Éva ügyvédnő, aki a ház ügyeit képviseli.

2. napirendi pont

Lakos Ágnes felkéri az IB elnököt, hogy legyen szíves ismertetni a két belső udvarral kapcsolatos tárgyalások eddigi eredményét.

Balázs Andrásné elmondja, hogy évek óta szeretnék a belső udvarokon kialakult helyzetet megoldani. Ez szorosan összefügg az épület szerkezeti részének, a garázsfüdémnek a szigetelésével. Éve óta beázik a garázs, így több autó fölött ponyva védi a járműveket a befolyó víztől. Ez az állapot nemcsak kellemetlen, hanem igen veszélyes is, mert a garázsszint fűdém szerkezetét rongálja. A lakótelepen élők által folyamatosan, közterületként használt belső udvarokban a garázsfüdém szigetelése a díszkő burkolat és a vízelvezetés fűdémén keresztül történt kialakítása miatt ismételt szigetelést és teljes felújítást igényel. Ennek a javításnak az összege több millió forint. A 11799/1993. ikt. sz. használatbavételi határozatban szerepel, hogy a 26-os Építőipari Vállalat a ház körül található területet az Önkormányzatnak történő átadásig karbantartja. Az átadás ténylegesen nem történt meg.

Megérkezik Molnár Szilveszter tulajdonostárs, akinek 137 tulajdoni hányadával a közgyűlésen megjelentek aránya 5143,32/20000-edre változik.

Balázs Andrásné IB elnök tájékoztatójában elmondja, hogy megkeresték régebben a körzet önkormányzati képviselőjét is, de nem kaptak az ügyben segítséget tőle. Sokat segített az ügyben Dudás László SzB. elnök, aki személyesen kért fel több önkormányzati képviselőt a Társasház

ügyének a támogatására. Sikertült az elmúlt évben viszont az önkormányzati képviselők közül a házzal kapcsolatos gondok orvoslására megnyeri Kovács Ida asszonyt, és Ritter Imre urat, aki ígérte, hogy a mai közgyűlésre eljön. (Ritter Imre néhány perccel később megérkezik, és elnézést kér a késésért.)

2009. december 10-én volt egy előzetes megbeszélés a Polgármesteri Hivatalban, mely alapján nem zárkozott el az Önkormányzat az esetleges segítség nyújtástól, illetve a kezelői jog átvételének lehetőségétől.

A feladatokat a következőkben határozta meg:

1. Társasház írásos kérelme az Önkormányzathoz: a szigetelés és a vízelvezetés problémájának megoldásához önkormányzati segítség kérése, valamint a járda kezelésének és karbantartásának önkormányzati átvétele tárgyában.
2. Önkormányzat döntése a költségterv elkészítésének szükségességéről, valamint elvi döntés a kezelői jogról.
3. Szakértői állapotfelmérés.
4. Szükséges munkálatok meghatározása, melyhez segítség kérhető az Építéshatósági Irodától és a Városépítési Irodától.
5. Szükséges munkálatok költségeinek meghatározása.
6. Költségterv elkészítése.
7. Társasház döntése és nyilatkozata arról, hogy milyen mértékben vállalja a szükséges munkálatok költségeinek megfizetését.
8. Költségterv és a társasház kötelezettségvállaló nyilatkozatának benyújtása az Önkormányzathoz.
9. Önkormányzat döntése a költségtervről és a kezelői jogról.
10. Önkormányzat döntésének függvényében szerződéskötés.

Ritter Imre elmondja, hogy most jutottak az önkormányzati képviselők abba a helyzetbe, hogy lehetőségük van a Társasház gondjain enyhíteni. Tudja, hogy a szigetelés és burkolatcsere nem csekély összeg, de a következő tárgyalások feladata lesz meghatározni, hogy a költségekből mennyit áll a ház, és mennyit az Önkormányzat.

Az IB elnök és Ritter Imre tájékoztatását követően a levezető elnök felkéri a megjelenteket, hogy mondják el véleményüket ez ügyben.

Dudás László megköszöni Ritter Imre segítőkészségét, tájékoztatását és az ügy előmozdítása érdekében tett javaslatait.

Valda László a garázsszövetkezet elnökeként kérdezi, hogy a földémszerkezeti munkák, a vízelvezetők, a burkolat javításában történő részvételről születő megállapodás befolyásolja-e a társasházi tulajdonviszonyokat.

IB elnök: a tulajdonviszonyokat nem érinti. Az Önkormányzat a költségek egy részének átvállalásával a közterületi használatot ismerné el. A mostani határozat csak arra fogja feljogosítani a Társasház képviselőt, hogy tárgyaljanak az Önkormányzattal a megvalósításról. Amennyiben sikerül megállapodni, akkor a Társasház lakónak közgyűlésen kell megszavazni, hogy a Társasház részéről az ehhez szükséges pénzt a ház biztosítja.

Csóbor Orsolya javasolja, hogy a közgyűlési határozat megfogalmazásánál történjen utalás az 1993-ban kiadott használatba vételi határozatra.

Vámos Róbert dr. (Compuworx képviselője) kérdezi, hogy az említett irat alapján lehetséges-e az, hogy a Társasház ne kérekként, hanem a határozat alapján, mint meg nem történt közterület átvételét kezelje az ügyet.

Koczka Éva dr. válasza: az előzetes tárgyalások során ez felvetődött, de ez azért nem lehetséges, mert bár a belső udvarokat a budaörsiek közterületként használják, de a terület alatt a garázs található, így ez nem lehet ténylegesen közterület, hisz a ház része a burkolat alatti rész.

A napirendi pont megvitatását követően a közgyűlésen megjelent tulajdonosok a Társasház belső udvaraira vonatkozó határozatot az alábbiak szerint szavazták meg.

1. sz. határozat

Megbízza a közgyűlés az IB elnököt, illetve az SZB elnököt, hogy Budaörs Város Polgármesteri Hivatal részére átadják a kezelői jogot a Budaörs, Szabadság út 131-145. sz. alatti Társasház 133-135. és 141-143. számok közötti belső udvaraira a hozzá tartozó területekkel, amelyek a ház megépítése óta közterületként funkcionálnak.

A tulajdonosok kérik az Önkormányzatot (figyelemmel a 11799/1993-as használatbavételi határozatra) a kezelői jogra vonatkozó döntés meghozatalára, egyúttal kéri a Társasház a szigetelés és a vízelvezetés megoldásához az Önkormányzat közreműködését.

A határozatot a közgyűlésen a megjelentek az alábbi szavazati aránnyal fogadták el: 5143,32/20000-ed igen, 0 nem és 0 tartózkodással.

3. napirendi pont

A levezető elnök felkérte Balázs Andrásné, hogy a Magyar Telecom Nyrt. (MTNyrt.) által történő optikai hálózat kiépítésre vonatkozó ajánlattételét ismertesse a közgyűlésen megjelentekkel. (A MTNyrt. optikai hálózat kiépítésére vonatkozó megkeresésével kapcsolatos korábbi közgyűlési határozat: 6/2009. 05. 19.)

Az IB. elnök tájékoztatja a tulajdonostársakat, hogy a kiviteli tervek alapján az optikai hálózat kiépítésénél a lakóházba történő bevezetés a korábbi telefonhálózattal azonos helyen történne. Az épületen belül már nem minden esetben megoldható a korábbi vezetékek helyén történő huzalozás, így szükség lenne az egyes emeletek közötti szinteknél átlukasztani a födémét, és ott elvezetni falon kívül a vezetéket. A vezetékek kiépítését követően a lakásokba erről az optikai vezetékről alakítanak ki a csatlakozásokat. A hálózat kiépítése a ház részére nem járna külön költséggel. A MTNyrt. kéri, hogy a hálózat kiépítésével annak nyomvonalára szolgálmi jogot jegyeztethessen be. Az IB. elnök szerint mindössze vezetékjogra való utalás képzelhető el.

Valda László a Garázsszövetkezet elnöke a belső udvarok ügyét tárgyaló napirendi pont után elmegy, így ezt követően a közgyűlésen 3182,42/20000-ed tulajdoni hányadot képviselő tulajdonostárs marad.

Koczka Éva dr. megjegyzi, hogy szerinte még vezetékjog bejegyzése sem lenne szerencsés.

Molnár Szilveszter tulajdonostárs a tájékoztatást követően megkérdezi, hogy a kiépítésre kerülő rendszeren át csak a MTNyrt. vagy más szolgáltató is szolgáltatathat.

Balázs Andrásné válaszában elmondja, hogy erre nem tud konkrét választ adni.

Molnár Szilveszter felhívja a megjelentek figyelmét a Figyelő c. újságban megjelent Távközlési piac – Szálirány c. cikkére. A cikk írója jelzi, hogy az ADSL piac megnyitását követő piaci verseny rövidesen a múlté lehet az új technikával, és ez piaci torzulásokat okozhat. A kialakult helyzet miatt javasolja a döntés elhalasztását a Nemzeti Hírközlési Hivatal állásfoglalásáig.

Lakos Ágnes és Csóbor Orsolya hozzászólásában jelzi, hogy nem tartják szerencsésnek a vezetékek falon kívüli elhelyezését.

Keresztes Lászlóné jelzi, hogy őt nem zavarja, ha a falon kívül történik az optikai szál elhelyezése.

A levezető elnök szavazást javasol, és felteszi a kérdést, hogy hozzájárul-e a Társasház közgyűlése ahhoz, hogy a MTNyrt. az általa megjelölt nyomvonalon és megtervezett módon az optikai kábelevezést a házban elvégezze?

2. sz. határozat

A Magyar Telekom Nyrt. ajánlatát a közgyűlés 1498,4/20000-ed igen, 1367/20000-ed nem és 180/20000-ed tartózkodással elutasítja. (Nem szavazott 137/20000-ed tulajdoni hányad.)

4. napirendi pont

A közgyűlés befejezése előtt Balázs Andrásné IB. elnök a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIX. törvény 2009. évi törvényi módosításait ismertetése során a következőket emeli ki.

- Törvényességi felügyeletet a módosítást követően a társasházak működése felett gyakorolnak.
- Számvizsgáló Bizottság működését elősegítő rendelkezés, hogy az éves beszámolók ellenőrzésekor regisztrált mérlegképes vagy annál magasabb számviteli képesítéssel rendelkező személlyel vagy társasággal kell az ellenőrzést elvégeztetni.
- A bíróság peres ügyekben csak akkor alkalmazhatja a Ptk. szabályait, ha a Társasházi törvény nem szabályozza az esetet.
- A közös tulajdon elidegenítésével kapcsolatos új lehetőségekkel való élés jogáról tájékoztatta a megjelenteket. Felhívta a figyelmet arra, hogy minden esetben külön kell vizsgálni az ilyen esetek megvalósíthatóságát.
- Ha építés közös tulajdont érint az átalakítás vagy valamilyen műszaki állapot változás következne be, akkor 2/3-os hozzájárulás szükséges, de csak abban a lépcsőházban ahol a munka ténylegesen megvalósul.

Az IB. elnök tájékoztatását követően dr. Koczka Éva felhívja a figyelmet arra, hogy a Társasház abba a törvényi körbe esik, ahol szükséges a regisztrált mérlegképes, illetve annál magasabb képesítéssel rendelkező személy alkalmazása, mert az éves forgalom meghaladja a 10 MFt-ot. Tájékoztatásában

kiemeli azt is, hogy ha valaki nem fizet, és két levélbeni felszólítást nem vesz át, azt úgy kell tekinteni, mint aki átvette, és annak megfelelően kell eljárni.

A közgyűlés napirendi pontjainak megtárgyalását követően a levezető elnök 20 óra 48 perckor a közgyűlést befejezettnak nyilvánította.

Kmf.


Lakos Agnes

levezető elnök, jkv. hitelesítő



Csóbor Orsolya

jkv. hitelesítő



Balogh Barnabás

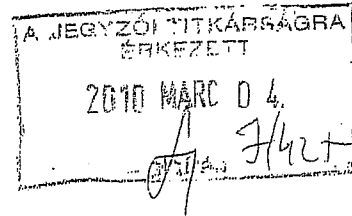
jkv. hitelesítő

BUDAPESTI TÁRSASHÁZ
INTÉZŐ BIZOTTSÁGA
2040 Budaörs, Szabadság út
131-145.
Adószám: 24538561-1-19

Budaörs, 2010. március 04

Mell. 2 db.

T. Dr. Bocsi István Jegyző
BVÖ. P. H.



Tárgy: Szabadság út 131-145. sz. Társasház – közterület rendezése: Előterjesztés
kezdeményezése

Tisztelt Jegyző Úr!

Ezúton is felhívnám a figyelmét, hogy a 2009. december 10-én a 1036/44. hrsz. n.n. „OTP”
társasház ügyében a Városházán tartott megbeszélés emlékeztetőjének (mellékelten csatolva)

1. pontja szerint a Társasház a közgyűlést 2010. január 26-án megtartotta és annak
jegyzőkönyvét a Városháza részére 2010. február 8-án leadta (a jegyzőkönyvet mellékelten
fénymásolatban szintén csatolva)

Mindezek alapján tisztelettel kérem, hogy a hivatkozott emlékeztető 2. pontjának
megfelelően:

„ 2. Önkormányzat döntése a költségterv elkészítésének szükségességéről,
valamint elvi döntés a kezelői jogról.”

Szíveskedjék a nevemben a TFVB, a PB, valamint a KT soron következő ülésére
előterjesztést készíttetni.

Köszönettel és üdvözlettel

Ritter Imre

képviselő