



	aláírás	dátum
Érintett osztályvezető		
Gazdálkodási osztályvezető		
Szervezés		
Jegyző		
Alpolgármester		
Polgármester		

Előterjesztés száma:/2023.

Előterjesztő: Dr. Fetter Ádám polgármester

Előterjesztést készítette: Váradiné műszaki osztály

Mellékletek: vagyontadási szerződés az albetétekre, alapító okirat

ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület 2023. március 23-i ülésére

Tárgy: Friedrich Schiller Gimnázium és Kollégium ingatlanának átadása a fenntartónak, és a társasházi működés módosítása

Előzmények: Pilisvörösvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 184/2022. (XII. 15.) Kt. számú határozatában úgy döntött, hogy a Pilisvörösvár 4203 hrsz-ú ingatlanra alapított társasház albetétei közül az alábbiakat a nemzetiségek jogairól szóló 2011. évi CLXXIX. törvény 164. §-a, valamint a 25. § (6) bekezdése, mint törvényi kötelezés alapján az ingyenesen tulajdonba adja a Magyarországi Németek Országos Önkormányzata részére az előterjesztés mellékletét képező szerződés szerint:

- 4203/A/1 hrsz. alatt felvett, 2085 Pilisvörösvár, Szabadság utca 21. szám alatti, 4258 m² alapterületű, gimnázium megjelölésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát
- 4203/A/2 hrsz. alatt felvett, 2085 Pilisvörösvár, Szabadság utca 21. szám alatti, 2357 m² alapterületű, kollégium megjelölésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát.

A Képviselő-testület felhatalmazta a Polgármestert, hogy az ingyenes tulajdonátadással kapcsolatosan az előterjesztés mellékletét képező tartalmú vagyontadási szerződést és egyben használati megállapodást a Magyarországi Németek Országos Önkormányzatával megkösse.

A szerződés megkötésére nem került sor, mert a Magyarországi Németek Országos Önkormányzata a 2023. február 11-én tartott közgyűlésének 10/2023 (02.11) számú határozatában csak a fenti albetétek tulajdonjogának megszerzésére kapott felhatalmazást. A Közgyűlés a tulajdonjog átruházási szerződés használattal kapcsolatos rendelkezéseit és a közműszolgáltatásokkal és költségviseléssel kapcsolatos külön rendelkezéseket jelen formában nem fogadta el, ezért Közgyűlés felkérte az elnököt, hogy a használat és a társasházi működés, közműszolgáltatás és költségviselés körében további egyeztetéseket folytasson.

Tényállás: A Magyarországi Németek Országos Önkormányzatának és Pilisvörösvár Város Önkormányzatának vezetői és a felek jogi képviselői, valamint a Polgármesteri Hivatal munkatársai 2023. február 22-én egyeztetést tartottak a tulajdonjog átruházással kapcsolatosan. A Magyarországi Németek Országos Önkormányzatának határozott álláspontja volt, hogy kizárólag a tulajdonjog átruházását követően hajlandóak egyeztetni a használat feltételeit. Álláspontjuk szerint az átadást követően a társasházi szervezeti- működési szabályzat biztosítja

a működés feltételeit, és majd közösen lehet, ha szükséges a szervezeti-működési szabályzatot módosítani.

Szakmai vélemény: A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (továbbiakban: törvény) értelmében a szervezeti-működési szabályzatot a közösség az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbségű határozatával lehet módosítani. Az albetétek tulajdonjogának átruházását követően a Magyarországi Németek Országos Önkormányzatának az ingatlan 8383/10000-ed tulajdoni hányada lesz, így a tulajdoni hányad szerinti egyszerű többséggel a szervezeti-működési szabályzat módosításáról dönthetnek a kisebbségi tulajdonba kerülő Önkormányzat hozzájárulása nélkül is.

A törvény 13. § (3) bekezdése kimondja, hogy „A legfeljebb hatlakásos társasház közössége dönthet arról, hogy szervezetére és működésére az e törvényben meghatározott rendelkezéseket alkalmazza. Ha a közösség ilyen határozatot nem hoz, e törvénynek a szervezeti-működési szabályzatra, a közgyűlésre, a közös képviselőre, illetőleg az intézőbizottságra és a számvizsgáló bizottságra vonatkozó rendelkezései helyett a Ptk. közös tulajdonra vonatkozó szabályait kell alkalmazni.”

A 96/2021. (IX. 17.) Kt. számú határozatában a Képviselő-testület A 4203 hrsz-ú ingatlanra kialakított társasházra az alapító okiratot és a szervezeti és működési szabályzatot (SZMSZ) elfogadta, és felhatalmazta a Polgármestert, hogy azokat az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez aláírja. Az ezt követően benyújtott ingatlan-nyilvántartási kérelemben a társasházat kértük bejegyezni az alapító okirat szerint, valamint kértük, hogy az SZMSZ-t a törvény 15. §-a alapján az iratok között helyezze el a földhivatal. A társasháztulajdon az ingatlan-nyilvántartásba a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztályának 33657/2/2022.0211 számú, 2022. október 11-én kelt határozatával ennek megfelelően került bejegyzésre.

Az Önkormányzat érdeke a tulajdonában maradó albetétekkel való felelős gazdálkodás érdekében azt kívánja, hogy az albetétek átadását követően az SZMSZ helyett a Ptk. közös tulajdonra vonatkozó szabályai szerint működjön a társasház. Ennek megfelelően a jelenleg is hatályos használati megállapodás szerint elkészített, használati megállapodást javaslom egyeztetni a Magyarországi Németek Országos Önkormányzatával.

A törvény lehetőséget biztosít arra, hogy a tárgyi ügyben nem kell közös képviselő útján gondoskodni a társasház működtetéséről, így a külön tulajdonnal és a közös tulajdonnal kapcsolatos jogokat és kötelezettségeket (közüzemi költségek, ingatlanrészek és az udvar használata) használati megállapodásban lehet rendezni. A használati megállapodást az egyeztetést követően a Képviselő-testület elé terjesztjük majd jóváhagyásra.

Tekintettel arra, hogy az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez benyújtott alapító okiratban is az SZMSZ szerinti működés szerepel, az alapító okiratot módosítani kell azzal, hogy a társasház a Ptk. Közös tulajdonra vonatkozó szabályai szerinti működést fogadja el.

Az ingatlan és ingó vagyon átadására vonatkozóan az előterjesztés mellékletét képező vagyonátadási szerződéssel kerül sor.

A Képviselő-testület döntését minősített többséggel hozhatja meg.

Pilisvörösvár, 2023. március 9.

Dr. Fetter Ádám
polgármester

Határozati javaslat:

Pilisvörösvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének /2023. (III. 23.) Kt. sz. határozata a Friedrich Schiller Gimnázium és kollégium ingatlanának a fenntartónak történő átadásáról, és a társasházi működés módosításáról valamint a 184/2022. (XII. 15.) Kt. sz. határozat visszavonásáról

Pilisvörösvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Pilisvörösvár 4203 hrsz-ú ingatlanra alapított társasház albetétei közül az alábbiakat a nemzetiségek jogairól szóló 2011. évi CLXXIX. törvény 164. §-a, valamint a 25. § (6) bekezdése, mint törvényi kötelezés alapján ingyenesen tulajdonba adja a Magyarországi Németek Országos Önkormányzata részére az előterjesztés mellékletét képező szerződés szerint:

- 4203/A/1 hrsz. alatt felvett, 2085 Pilisvörösvár, Szabadság utca 21. szám alatti, 4258 m² alapterületű, gimnázium megjelölésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát
- 4203/A/2 hrsz. alatt felvett, 2085 Pilisvörösvár, Szabadság utca 21. szám alatti, 2357 m² alapterületű, kollégium megjelölésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát.

A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert, hogy az ingyenes tulajdonátadással kapcsolatosan az előterjesztés mellékletét képező tartalmú vagyónátadási szerződést a Magyarországi Németek országos Önkormányzatával megkösse.

Képviselő-testület úgy dönt, hogy a Pilisvörösvár 4203 hrsz-ú ingatlanra alapított társasházat a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 13. § (3) bekezdése alapján a Ptk. közös tulajdonra vonatkozó szabályai szerint működteti.

A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert, hogy a társasház alapító okiratának módosítását, valamint a társasház működtetésének ingatlan-nyilvántartási módosításhoz szükséges iratokat aláírja.

Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy a Magyarországi Németek Országos Önkormányzata által is elfogadott, közös tulajdonra vonatkozó használati megállapodást terjessze a Képviselő-testület elé.

Képviselő-testület jelen határozat elfogadásával egyidejűleg a 184/2022. (XII. 15.) Kt. sz. határozatát visszavonja.

Határidő: folyamatos

Felelős: polgármester