

## **ELŐTERJESZTÉS**

*Kiskunhalas Város Önkormányzata Képviselő-testülete  
2023. március 30-i ülésére*

**Tárgy:** *A Kiskunhalas, 4607 hrsz.-ú Kard u. 16. ingatlanon álló társasház alapító okiratának módosítása*

**Az előterjesztést készítette:** *Tóth Péter városfejlesztési, üzemeltetési és főépítési osztályvezető*

**Előadó:** *Fülöp Róbert polgármester*

**Bizottsági felülvizsgálatra megkapta:** *Pénzügyi, Költségvetési, Gazdasági és Településfejlesztési Bizottság*

*Elfogadásához minősített szavazattöbbség szükséges.*

*Törvényességi felülvizsgálatra megkapta:*

*Kollárné dr. Lengyel Linda s.k.  
jegyző*

*Pénzügyi, gazdálkodási szempontból felülvizsgálta:*

*Szécsényi Zsolt s.k.  
pénzügyi és gazdálkodási osztályvezető*

*Kiskunhalas, 2023. március 21.*

## ELŐTERJESZTÉSE

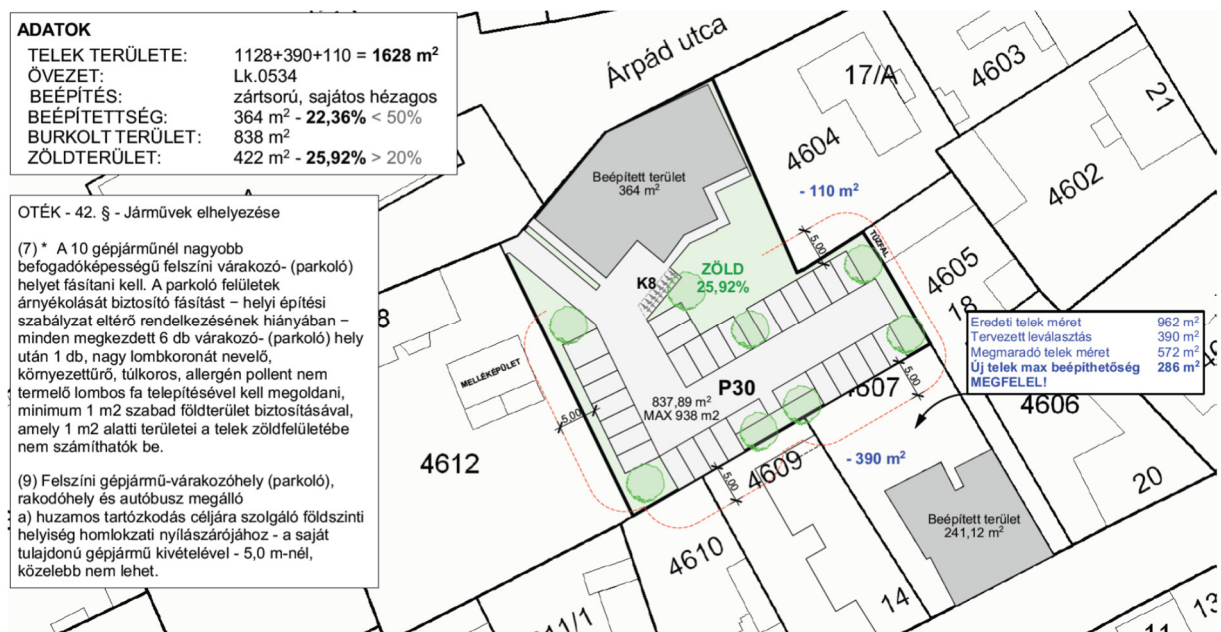
a Képviselő-testület 2023. március 30-i ülésére

### A Kiskunhalas, 4607 hrsz.-ú Kard u. 16. ingatlanon álló társasház alapító okiratának módosítása tárgyában

Tisztelt Képviselő-testület!

Kiskunhalas Város Önkormányzatának tulajdona a Kiskunhalas, 4607 hrsz alatti, beépített területként nyilvántartott, 962 m<sup>2</sup> területű belterületi ingatlan, mely természetben a Kard u. 16. szám alatt található társasház telkét képezi. Az ingatlanon 5 db lakás albetét van bejegyezve, melyek közül az 5-ös számú a 2010-es években elbontásra került, azonban azt a nyilvántartásból nem törölték. A megmaradt 4 db lakás 1 épületen belül található, a telek északi végében található ezen kívül 4 db rossz állapotú melléképület, melyek feltehetően engedély nélkül épültek mivel az ingatlan nyilvántartási alaptérképen nem, illetve attól eltérően szerepelnek. Az egyes albetétek az önkormányzat tulajdonát képezik, jelenleg bérlakásként vannak hasznosítva, a melléképületeket a bérlők használják tárolási célokra.

A Magyarországi Jehova Tanúi Egyház vételi szándékát jelezte a 4607 hrsz.-ú ingatlan északi részére, melyen jelenleg az építési engedély nélkül épített romos állapotú melléképítmények találhatóak, annak érdekében, hogy azon a jelenleg kevés parkolóhellyel rendelkező gyülekezeti házukhoz további parkolóhelyeket tudjanak kialakítani. A megvalósításhoz az önkormányzati tulajdonú 4607 hrsz.-ú ingatlan mellett a magántulajdonú 4604 hrsz.-ú ingatlanból is vásároltak területet. Szándékuk szerint az alábbi módon szeretnék bővíteni az ingatlan területét és a parkolóhelyeket kialakítani:



A hatályos vagyonrendeletnek megfelelően értékbecslés készült a területre, melyben meghatározásra került a telek fajlagos négyzetméterára. A szakértői vélemény 15.000 Ft/m<sup>2</sup>-ben állapította meg a telek fajlagos négyzetméter értékét, melyet az egyház elfogadott, ekkor azonban még nem volt ismert a megvásárolni kívánt telekrész pontos mérete. A telekalakításhoz

szükséges vázrajz alapján a megvásárolni kívánt ingatlanrész területe 384 m<sup>2</sup> lett, melyet a telekterülettel megszorozva az ingatlanrész értéke 5.760.000.- Ft összegre adódott.

A kérelem szerinti értékesítés támogatható volt, a város településrendezési terveivel és fejlesztési elképzeléseivel összhangban van, továbbá a tervezett beruházás remélhetőleg nagyban hozzájárul az egyházi rendezvények alkalmával az Árpád utcában tapasztalható parkolási problémák megszűnéséhez is, ezért a Képviselő-testület 2022. június 30-ai ülésén a 155/2022. Kt. sz. határozatával hozzájárult az értékesítéshez és a telekalakításhoz.

A határozat alapján aláírásra került a Telekalakítással vegyes adás-vételi szerződés, melyet a felek aláírtak, és az egyház át is utalta a vételárat az Önkormányzat számlájára, így megtörtént a birtokba-adás.

A változás ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez szükséges az ingatlanon álló társasház alapító okiratának módosítása, amelyhez mellékelni kell az V. lakás megnevezésű épületrész elbontásának tényét tartalmazó változási vázrajzot. Ennek orvoslására a Képviselő-testület a 2023. január 19-ei ülésén a 15/2023. Kt. sz. határozatával hozzájárult a bontáshoz és annak ingatlan nyilvántartási bejegyzéséhez és a társasház alapító okiratának ez alapján történő módosításához.

Ezt követően, amikor a 15/2023. Kt. sz. határozat alapján elkezdődött a szükséges dokumentumok előkészítése, kiderült, hogy az ingatlan területe is kevesebb, mint amit az alapító okirat tartalmaz. Ennek oka az, hogy egy 2015. október 05. napján kelt. adás-vételi szerződéssel értékesítésre került az ingatlanból egy 127 m<sup>2</sup> nagyságú rész a szomszédos telek tulajdonosa részére, amely változást akkoriban nem vezettek át a társasház alapító okiratán.

Egy eljárásban, a két telekhatár változást (korábbi ingatlanrész értékesítés, és az egyház részére történt ingatlanrész értékesítés), és egy épületrész bontást is tartalmazó változást nem lehet átvezetni (V. lakás megnevezésű épületrész), mivel mindezt két változási vázrajznak kell tartalmaznia.

Mindehhez szükség van a jelenlegi helyzet rendezésére, úgy, hogy egy határozattal hozzájárul a Képviselő-testület az érintett társasház alapító okiratának módosításához, mely alkalmával az V. lakás megnevezésű épületrész bontásának ténye, továbbá a korábbi eladásból eredő területcsökkenés kerülne bejegyzésre, az ehhez szükséges változási vázrajz, valamint hatósági bizonyítvány benyújtásával.

Ezt követően szükséges egy másik határozattal a 155/2022. Kt. sz. határozat alapján létrejött adás-vételi szerződés módosítása, tekintettel arra, hogy az azt jóváhagyó határozat mellékletében szereplő változási vázrajz nem tartalmazta az akkor még ismeretlen ingatlanrész bontásának tényét, így új változási vázrajz szükséges hozzá, ami tartalmazza a jelenlegi telekhatár változást is, valamint ezek alapján szükséges egy újabb alapító okirat módosításhoz való hozzájárulás a telekhatár újbóli változásáról.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az alábbi határozati javaslat megtárgyalására és elfogadására.

### **I. Határozati javaslat:**

**1. Kiskunhalas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete rögzíti, hogy a Kiskunhalas 4607 hrsz-ú ingatlan Társasház Alapító Okirata szerinti 5 rendeltetési egység közül az V. lakás megnevezésű, 4607/A/5 hrsz-ú rendeltetési egység megszűnt, tekintettel arra, hogy az életveszélyes volt, annak bontása megtörtént, melyet a**

Képviselő-testület jóváhagy, továbbá annak az ingatlan-kataszterből és az ingatlan-nyilvántartásból történő törléséhez hozzájárulását adja.

2. Kiskunhalas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete rögzíti, hogy a Kiskunhalas 4607 hrsz-ú ingatlan Társasház Alapító Okirata még tartalmazza a 2015. október 05. napján kelt adás-vételi szerződéssel a szomszédos telek tulajdonosa részére értékesített 127 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlanrészt, így annak, a törlése szükséges a Társasház alaptó okiratából.
3. Kiskunhalas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a Polgármestert, hogy a fentieket tartalmazó ingatlan-nyilvántartási (Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Földhivatali Osztály 7. előtti) eljárás, a Társasház Alapító Okirata módosításával járó napirendi pont, vagy pontok tárgyalása során az Önkormányzat nevében és helyette teljes jogkörben eljárjon, a szükséges jognyilatkozatokat megtegye, a jegyzőkönyvet, jelenléti ívet, a módosításhoz szükséges összes egyéb dokumentumot, továbbá a társasház Alapító Okiratát és annak módosítását aláírja az ehhez kapcsolódó egyéb tárgykörben tartandó közgyűlésen, illetve szükség esetén a megismételt közgyűlésen vagy ezeken kívüli döntéshozatal során az Önkormányzatot teljes jogkörrel képviselje.

ÉS

## **II. Határozati javaslat:**

1. Kiskunhalas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete hozzájárul a Magyarországi Jehova Tanúi Egyházzal, a 155/2022. kt. sz. határozat alapján 2022. szeptember 6. napján kelt., 4607 hrsz. alatti ingatlanból 384 m<sup>2</sup> nagyságú terület értékesítésére vonatkozó Telekalakítással Vegyes Ingatlan Adásvételi szerződés módosításához, tekintettel arra, hogy a szerződés és a határozat mellékletét képező változási vázrajzból új változatot szükséges készíteni. A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert az adásvételi szerződés aláírására, valamint a telekalakításhoz szükséges intézkedések és nyilatkozatok megtételére.
2. Kiskunhalas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete rögzíti, hogy a Magyarországi Jehova Tanúi Egyháznak értékesített 384 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlanrészeknek a törlése szükséges a Társasház alaptó okiratából.
3. Kiskunhalas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a Polgármestert, hogy a társasház területének értékesítésére és a telekalakításra tekintettel szükségessé vált ingatlan-nyilvántartási (Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Földhivatali Osztály 7. előtti) eljárás, a Társasház Alapító Okirata módosításával járó napirendi pont, vagy pontok tárgyalása során az Önkormányzat nevében és helyette teljes jogkörben eljárjon, a szükséges jognyilatkozatokat megtegye, a jegyzőkönyvet, jelenléti ívet, a módosításhoz szükséges összes egyéb dokumentumot, továbbá a társasház Alapító Okiratát és annak módosítását aláírja az ehhez kapcsolódó egyéb tárgykörben tartandó közgyűlésen, illetve szükség esetén a megismételt közgyűlésen vagy ezeken kívüli döntéshozatal során az Önkormányzatot teljes jogkörrel képviselje.

Határidő: 2023. március 30.

Felelős: Fülöp Róbert polgármester

Végrehajtásért felelős: Tóth Péter városfejlesztési, üzemeltetési és főépítési osztályvezető

**Határozatról értesül:**

Szécsényi Zsolt pénzügyi és gazdálkodási osztályvezető  
Tóth Péter városfejlesztési, üzemeltetési és főépítési  
osztályvezető

Kiskunhalas, 2023. március 21.

Fülöp Róbert s.k.