

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2014. május 22-i ülésére

Tárgy: Közös tulajdon megszüntetése Orfalu Község Önkormányzatával

Tisztelt Képviselő-testület!

Apátistvánfalva Község Önkormányzatának 2/3, Orfalu Község Önkormányzatának 1/3 arányú osztatlan közös tulajdonát képezi az Apátistvánfalva, Fő út 107. szám alatti, az apátistvánfalvai 90 hrsz-ú, megnevezésű 2 lakást, orvosi rendelőt, kultúrházat és könyvtárat magába foglaló ingatlan. A közös tulajdon lehet azt is mondani, hogy évtizedek óta problémás, hiszen Apátistvánfalva településen áll az épület melyben ténylegesen Apátistvánfalva község legfontosabb közösségi helyiségei vannak mégis azokban is 1/3 részben tulajdonos a szomszéd település önkormányzata. Tény, hogy Orfalu ezeket a helyiségeket nem használja, de erre tekintettel – tulajdonképpen az elmondottak ismeretében érthető módon – sem azok fenntartásába, sem pedig azok esetleges felújításába nem akar (és nem is nagyon tud) beszállni.

Mivel a közös tulajdoni helyzet akadálya sok mindennek, felmerült, hogy ezt valamilyen módon szüntessük meg.

Az ingatlan ebben a formájában nem osztható meg egy 2/3-os és 1/3-os területre. Megszüntethető lenne még úgy is, hogy a tulajdonosok egyike „kivásárolja” a másikat (megveszi a részét) de erre semmiféle esély nincsen. Lehetne az épületet elvileg értékesíteni de ebben a formájában akkor sem veszi meg senki ha még pénze lenne is – nem beszélve arról, hogy az épületben olyan közfunkciókat látunk el amelyeknek nem tudnánk máshol helyet találni.

Erre tekintettel egyéb más megoldást kerestünk. Ilyen az új Polgári Törvénykönyv szerint a közös tulajdon megszüntetése az ingatlanon álló épület társasházzá alakítása.

A PTK előírásai erre a következők:

2013. évi V. Törvény 5:84.§ [A közös tulajdon megszüntetése iránti igény]

(5) Az ingatlanon fennálló közös tulajdon - **ha a társasház létesítésének feltételei egyébként fennállnak** - az ingatlan társasházzá alakításával is megszüntethető. Ha a közös tulajdont társasházzá alakítással a bíróság szünteti meg, a társasház alapító okiratát a bíróság ítélete pótolja.

A PTK a társasházzá alakítást így szabályozza:

XX. Fejezet

A társasház

5:85. § [A társasház]

(1) Társasház jön létre, **ha az ingatlanon az alapító okiratban meghatározott, műszakilag megosztott, legalább két önálló lakás vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség, vagy legalább egy**

önálló lakás és egy nem lakás céljára szolgáló helyiség a tulajdonostársak külön tulajdonába, a külön tulajdonként meg nem határozott épületrész, épületberendezés, helyiség, illetve lakás viszont a tulajdonostársak közös tulajdonába kerül.

(2) Ha a földrészlet, amelyen az épület áll, nem tartozik a közös tulajdonba, arra a tulajdonostársakat földhasználati jog illeti meg.

(3) A közös tulajdon tárgyát képező ingatlanrész tulajdoni hányada a külön tulajdonba tartozó lakással és nem lakás céljára szolgáló helyiséggel együtt önálló ingatlan.

(4) A közös tulajdonra vonatkozó, az egyes tulajdonostársakat megillető tulajdoni hányad és a lakásra, illetve a nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozó tulajdonjog egymástól függetlenül nem ruházható át és nem terhelhető meg.

(5) A társasház tulajdonra a közös tulajdon szabályait kell megfelelően alkalmazni.

Mi történik a társasházzá alakítást követően?

A társasházban létrehozhatók önálló helyrajzi számú ingatlanokként a műszakilag szétválasztható épületrészek lehetnének, bizonyos az egész ingatlant „kiszolgáló” épületrészek és az udvar maradna közös tulajdon. Külön önálló helyrajzi számot kaphatna a két lakás, a kultúrház, a könyvtár, az orvosi rendelő. Nem kerülhetne külön tulajdonba – tehát közös maradna a törvény szerint társasházi közös tulajdonba tartozó olyan épületrész mint a tető, a homlokzat, az épület alapozása, lépcsőháza, kéményei és az épület alatti terület.

Orfalu Község polgármesterének előzetes jelzése alapján Orfalu önkormányzata elfogadná, ha az egyik lakás kizárólagos tulajdona lenne a település a többi létrejövő új helyrajzi számú épületrész Apátistvánfalva Önkormányzatának kizárólagos tulajdona lenne.

Ezt követően a saját tulajdonával minden tulajdonos teljesen önállóan rendelkezhetne amibe az is beletartozik, hogy bármelyik tulajdonos a saját ingatlanát akár el is adhatja, önállóan megterhelheti, stb.

A Társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. tv. néhány előírása a társasházzal kapcsolatban:

9. § Az alapító okiratban meg kell határozni:

- a) a külön tulajdonba kerülő lakásokat, nem lakás céljára szolgáló helyiségeket,
- b) a közös tulajdonban álló épületrészekből és a földrészletből az egyes tulajdonostársakat megillető - a külön tulajdonba kerülő lakáshoz tartozó - tulajdoni hányadot és ezek meghatározásának módját,
- c) a közös tulajdonba kerülő épületrészek felsorolását,
- d) az ingatlan-nyilvántartás szabályai által megkívánt egyéb adatot, jogot és ténnyt,
- e) a közösség közös nevét, amely egyéb megjelölés hiányában a társasház címe, a társasház megjelöléssel együtt.

24. § (1) 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.

A társasházzá alakítás előfeltétele az épület felmérése és vázrajzának elkészítése valamint a Társasház Alapító Okiratának az elkészítése majd ennek mindkét tulajdonos általi elfogadása – ezt követően a társasház földhivatali bejegyzése. Ennek költségei vannak melyet a tulajdonostársak kell, hogy fizessenek – tulajdoni arányuk szerint vagy más arányban.

Határozati javaslat:

Apátistvánfalva Község Önkormányzatának Képviselő-testülete kezdeményezi, hogy az Apátistvánfalva, Fő út 107. szám alatti az ingatlan-nyilvántartásban apátistvánfalva 90 hrsz-ú Apátistvánfalva Önkormányzata 2/3 és Orfalu Község Önkormányzata 1/3 arányú osztatlan közös tulajdonát képező ingatlanban a közös tulajdon megszüntetésre kerüljön olyan módon, hogy az ingatlant társasházzá kell alakítani és a létrejövő társasházi ingatlanok közül egy lakás Orfalu Község Önkormányzatának kizárólagos tulajdona, a többi létrejövő önálló helyrajzi számú ingatlan Apátistvánfalva Község Önkormányzatának kizárólagos tulajdona legyen. Felkéri a Polgármestert, hogy erről egyeztessen Orfalu Község önkormányzatával és az ajánlat elfogadása után kerüljön sor az Alapító Okirat elkészítésére és elfogadására. Az előkészítés költségeinek 2/3 része Apátistvánfalva önkormányzatát, 1/3 része Orfalu Község önkormányzatát terhelje.

Határidő: a közlésre azonnal

Felelős: Erdei Lászlóné polgármester

Apátistvánfalva, 2014. május 11.

Erdei Lászlóné

Polgármester

Ellenjegyzés: