

Zalakaros Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

Zalakaros

Tárgy: A Zalakaros, Park u. 38. szám alatti ingatlan társasházzá alakítása

Tisztelt Képviselő-testület!

A Zalakaros, Park u. 38. szám alatti ingatlan tulajdonosainak felhatalmazása alapján az alábbi kérelemmel élek. (A felhatalmazás M/1. alatt csatolva.)

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy szíveskedjenek hozzájárulni ahhoz, hogy a Zalakaros Város Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló a 19/2015 (IX.11.) önkormányzati rendelete módosításával tegyék lehetővé, hogy a Zalakaros, Park u. 38. (hrs.: 639.) szám alatti ingatlan LKe-1 besorolási övezetből LK besorolási övezetbe kerüljön.

Kérésünk indokaiként előadom, hogy az ingatlan, akkor még Mókus köz 639. hrsz., 100%-os tulajdonjogát a Ferien Immobilien Unger Kft. 1998.05.21-én szerezte meg. A tulajdoni lap vonatkozó oldalai M/2 alatt csatolva.

A Kft. hamarosan meg is kezdte az ingatlanon egy kétszintes épület terveztetését, és megindította az építési engedélyeztetési eljárást, amelynek következtében az épület építési engedélyét 1999. 11. 11-én ki is adták, 1656/1999. szám alatt. Az építési engedély M/3. alatt csatolva.

Az építési engedélyben az építési hatóság arra adott engedélyt, hogy a pinceszinten 1 pince, 1 előtér, a földszinten 2 társalgó, 3 félszoba, 1 konyha-étkező, 2 WC, 1 kézmosó, 1 garderober, 3 terasz, 1 fürdő, 1 kamra a tetőtérben 3 szoba, 3 fürdő, 3 WC, 3 garderober és 3 erkély helyiségekből és 1 lépcsőházból álló lakóépület kerüljön létesítésre. A rendeltetési egységek számát nem határozta meg.

A határozatban nem hivatkozott az építésügyi hatóság az akkor hatályos helyi rendeletre, amelynek tartalma jelenleg nem ismert, mert az nem fellelhető, így nem megállapítható, hogy miért nem a ténylegesen megépült lakásról szól az építési engedély.

Az épület használatbavételi engedélyét 2000. június 22-én adták ki, amelyben nem részletezték a létrejött ingatlan helyiségeit, illetve rendeltetési egységeit, csak az építési engedélyben felsoroltakra hivatkozott az építésügyi hatóság. A használatbavételi engedély M/4. alatt csatolva.

Az ingatlan ténylegesen úgy épült meg, hogy abban hat lakás került kialakításra az ehhez szükséges hat víz-, gáz-, és villanyórával.

A használatbavételi engedély kiadásakor az építési hatóság valószínűleg észlelte is azt, hogy ezen az ingatlanon valójában hatlakásos épület épült meg, tekintettel a hatszoros közmű bekötésekre, és az épület belső megjelenésére, amelyben hat jól elkülönült, minden mellékkel ellátott, hat azonos megjelenésű bejárati ajtóval, mellette csengővel rendelkező hatlakásos épület épült meg.

Ezt a következtetést támasztja alá az a tény is, hogy a Polgármesteri Hivatal adóhatósága a mai napig hat lakás után szabja ki a helyi adót. Az adóhatóság az információit arról, hogy a

településen új épület épült, amely után ingatlanadót kell kiszabni, a szokásos protokoll szerint, az építésügyi hatóságtól szerzi, az építésügyi hatóság értesítése alapján.

A tulajdoni lap szerint 2000.07.20-án az építtető már el is adta az első lakást az ingatlanból, 2/12-ed tulajdoni hányadnak megfelelően, majd később valamennyi lakás értékesítésre sor került, mindegyik 2/12-ed tulajdoni hányaddal.

Az utolsó 2/12-ed tulajdoni hányadot 2001. 11. 20-án vásárolta meg a kivitelezőtől, a ma is tulajdonos egyik tulajdonostársunk. Az ügyvéd által készített adásvételi szerződésük szerint, ők is egy teljes lakást vásároltak egy hat lakást tartalmazó ingatlanban, 2/12-ed tulajdoni hányaddal. A szerződés 1. pontja M/5. alatt csatolva.

Ezt követően az ingatlant, mint osztatlan közös tulajdont használják a tulajdonosok a mai napig.

2005. 04. 26-án ügyvéd által ellenjegyzett használati megállapodás készül, mely szintén rögzíti, hogy hat önálló lakás van az ingatlanban, egyenként 2/12-ed tulajdoni hányaddal. A használati megállapodás 1-2 pontja M/6. alatt csatolva.

Jelenleg is minden lakáshoz külön villanyóra, gázmérő és vízfogyasztás mérő óra tartozik, és az ingatlant az önkormányzati adóhatóság is hatlakásos ingatlanként kezeli, mivel a helyi kommunális adót jelenleg is mind a hat 2/12-ed tulajdoni hányadra, mint önálló lakásra veti ki annak ellenére, hogy ez a velünk szemben alkalmazott gyakorlat ellentétes a helyi adókról szóló 1990 évi C. tv 12. § (1) bekezdésébe foglaltakkal, amely szerint:

„12. § (1)* Az adó alanya (3. §) az, aki a naptári év (a továbbiakban: év) első napján az építmény tulajdonosa. **Több tulajdonos esetén a tulajdonosok tulajdoni hányadaik arányában adóalanyok.** Amennyiben az építményt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagyoni értékű jog terheli, az annak gyakorlására jogosult az adó alanya. (A tulajdonos, a vagyoni értékű jog jogosítottja a továbbiakban együtt: tulajdonos).”

Véleményünk szerint, ezzel az önkormányzati hatóság is elismeri azt a tényt, hogy az ingatlanban hat önálló lakás van. A Kommunális adó fizetési határozat első bekezdése M/7 mellékletként csatolva.

Az ingatlan jelenlegi tulajdonosai szeretnék, ha az ingatlan a jövőben társasházként működhetne, mert a jelen jogi állapotában még bankszámlát sem tudnak az ingatlan számára nyitni, nem tudnak az ingatlan nevében kötelezettséget vállalni, nem tudnak a közösség számára kötelező erejű döntéseket hozni, stb., amely rendkívüli módon megnehezíti működésüket.

A társasházzá alakulás érdekében elkészítettük az ahhoz szükséges műszaki dokumentációt, és megkezdjük az társasházzá alakítási eljárást.

Ekkor azt az információt kaptuk a földhivaltaltól, hogy az eljáráshoz szükséges az építésügyi hatóság hatósági bizonyítványa arról, hogy ebben az épületben hat lakás található.

A hatósági bizonyítvány kiadása érdekében megkerestük az építésügyi hatóságot, ahol a kérelmünket elutasították arra hivatkozva, hogy Zalakaros azon részén, amelyek LKe-1 besorolási övezetbe tartoznak, nem lehet két lakásnál több lakást tartalmazó épület, és a Park u. 38. szám alatti épület LKe-1 besorolási övezetben található.

Az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 51. § (1) bekezdés d) pontjában felsorolt esetekben az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetéshez hatósági bizonyítványt kell kérni az építésügyi hatóságtól:

„51. § (1) bekezdés

d. a jogszerűtlenül, de szakszerűen épített, a tízéves intézkedési határidőnél régebben befejezett, vagy használatba vett építmény meglétének igazolása céljából.”

A Zalakaros, Park u. 38. szám alatti ingatlan 2000-ben kapta meg a használatbavételi engedélyt, ezért tíz évnél régebben épült épületnek számít.

Az 51. § (5) bekezdés szerint:

„Az építésügyi hatóság vizsgálati szempontjai és döntése:

Ha az építményt, építményrészt tíz évnél régebben építették, az eljárás során az építésügyi hatóság a helyi építési szabályzatban, vagy annak hiányában az általános településrendezési és építési követelmények közül csak az alábbi előírásoknak való megfelelést vizsgálja:

- a megengedett legnagyobb beépítettség,
- **az elhelyezhető épület, önálló rendeltetési egység száma és rendeltetése,**
- az építési hely (elő-, oldal- és hátsókert minimális mérete),
- a külső nyílászárók elhelyezése,
- az építmény állékonysága.

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet

5. §

„113. *önálló rendeltetési egység*: meghatározott rendeltetés céljára önmagában alkalmas helyiség vagy helyiségcsoport, amelynek a szabadból vagy az épületen belüli közös közlekedőből nyíló önálló bejárata van;”

A Zalakaros, Park u. 38. szám alatti ingatlan eleve úgy épült meg, hogy az hat önálló rendeltetési egységből áll. Az építési engedélyből nem állapítható meg, hogy azt milyen helyi rendelet alapján adták ki, valamint nem ismert az akkor hatályos helyi rendelet tartalma sem.

A használatbavételi engedély kiadásakor az építésügyi hatóságnak észlelnie kellett azt, hogy valójában hat lakás épült meg, és ennek ismeretében adta ki a használatbavételi engedélyt.

Az ingatlan megépítése óta az ingatlanon nem folytak olyan munkálatok, amelyek az épület rendeltetését, rendeltetési egységeit megváltoztatták volna.

Ezt a visszas helyzetet szeretnénk feloldani ezzel a kérelmünkkel, ha amelynek a Tisztelt Képviselő-testület helyt adna, az ingatlanunk LK besorolási övezetbe kerülhetne, és így elismerésre kerülhetne az a tényleges helyzet, hogy az ingatlanunkban valójában hat lakás található, és megkaphatnánk a társasház alapításhoz szükséges hatósági bizonyítványt.

A jelenlegi helyzetre megoldás lenne az is, ha a Tisztelt Képviselő-testület úgy módosítaná a Helyi építési szabályzatát, hogy a húsz évnél régebben épült épületekre - az Lke-1 területi besorolás esetén - az ingatlanonkénti legfeljebb két lakás korlátozás nem vonatkozik.

Ha az övezeti besorolás módosításához a Tisztelt Képviselő-testület nem járulna hozzá, a fenti indokok alapján, az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 51. § (1) bekezdés d) pontjában foglaltak szerint:

„51. § (1) bekezdés

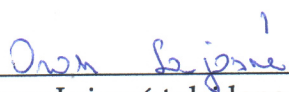
d. a jogszerűtlenül, de szakszerűen épített, a tízéves intézkedési határidőnél régebben befejezett, vagy használatba vett építmény meglétének igazolása céljából.”

kérjük a hatósági bizonyítvány kiállítását, mivel sem az építési engedély, sem a használatbavételi engedély nem tartalmazza, hogy milyen helyi rendelet alapján jöttek létre, illetve az akkor hatályos helyi rendelet tartalma hitelesen nem ismert.

Az ingatlan tulajdonosai vállalják az ingatlan LK besorolási övezetbe való sorolásának költségeit.

Kérelmünk elfogadását és annak teljesítését remélve tisztelettel:

Dátum: 2025.11.03.


Orosz Lajosné tulajdonostárs
meghatalmazott
aláírás