

Tisztelt Garázstulajdonosok!

A Pécs, Páfrány utcai 426 db garázs Pécs 536 helyrajzi szám és a Pécs 545 helyrajzi szám alatt került az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre. A garázsok előbb épültek fel önkormányzati (tanácsi) tulajdonban lévő földterületen, mint a telekkönyvezés megtörtént volna. A lakásszövetkezet korábbi vezetősége tájékoztatása alapján a telekkönyvezést 43 évvel ezelőtt csak úgy lehetett megoldani, hogy a telek az Ércbányász Garázsszövetkezet tulajdonába került, a felépítmények (garázsok) pedig az építetők tulajdonába kerültek egyenként önálló albetétben feltüntetve. Az Ércbányász Garázsszövetkezet jogutódja az Ércbányász Lakásszövetkezet a garázsok alatti földterület tulajdonosa, amely a lakásszövetkezet osztatlan közös tulajdonát képezi.

A lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 42. § (1) bekezdése és az Alapszabály V. fejezet 1.) pontja alapján a szövetkezet jogosult közös költség (szövetkezeti általános költség) megállapítására. A közös költség a garázstulajdonosoknál, 2016. óta az 1-15-ig terjedő tömböknél 1.500,- Ft/év, a 16-23-ig terjedő tömböknél 3.000,- Ft/év.

A garázsoknál éves szinten befizetett összegből a költségek elszámolása (postaköltség, csekkdíj, telekadó) után, minimális összeg marad meg. A lakásszövetkezet vezeti a garázstulajdonosok nyilvántartását, évente egy alkalommal ellenőrzi a befizetéseket. A hátralékos tulajdonosokat e-mailben, vagy postai levélben felszólítja a hátralék megfizetésére. A tulajdonosok közül többen késedelembe esnek a fizetéssel, emiatt már a postai felszólító levelek költségére is alig van fedezet.

A lakásszövetkezet Igazgatósága tárgyalta a Páfrány utcai garázsok helyzetéről, illetve határozatot hoztak arról, hogy ezt a kérdéskört a 2023. május 11-ei küldöttgyűlés tárgyalja meg. Javasolták, hogy 500,- Ft/hó/garázs összeggel területhasználati díj fizetésére kötelezzék a garázstulajdonosokat. Ezt a bevételt tereprendezésre, a közlekedő utak minimális rendben tartására tudja fordítani a lakásszövetkezet. A küldöttgyűlés a napirendi pontot megtárgyalta és egyhangú határozattal elfogadta 500,- Ft/hó/garázs összegben a területhasználati díjfizetési kötelezettséget f. év július 1. napjától. A küldöttgyűlésen a garázsok küldöttje részt vett és megszavazta a területhasználati díj megállapítását.

A garázstulajdonosok évek óta nem mutatnak érdeklődést a lakásszövetkezet működésével kapcsolatosan, így részközgyűlés sem volt 2016. óta. A lakásszövetkezet ennek ellenére nyitott minden érdeklődésre és amennyiben bármilyen tájékoztatásra, vagy koordinálásra van szükségük, a szövetkezet minden esetben segítséget nyújt.

A lakásszövetkezeti tagság nem kötelező, kiválással megszüntethető. A lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. törvény 50-51. §-a szabályozza a kiválás feltételeit.

A törvény értelmében a műszakilag elkülönült (536 hrsz. és 545 hrsz.-ú) szövetkezeti ingatlanok, amennyiben a szövetkezettel szemben fennálló tartozásuk nincs, együttesen válhatnak ki. A kiválásról szóló határozat meghozatalára részközgyűlést kell összehívni és a garázstulajdonosok 2/3-os többségével lehet dönteni a kiválásról. A részközgyűlésről készült jegyzőkönyvet és jelenléti ívet a lakásszövetkezet igazgatóságának meg kell küldeni. A lakásszövetkezetből minden negyedév záró napján lehet kiválni. A kiválással összefüggő összes költség a kiválni szándékozó tulajdonos tag és nem tag tulajdonosokat terheli.

A kiválással kapcsolatos vagyonomegosztásról a szövetkezet közgyűlése dönt. Ha kiválásra garázsszövetkezet alapítása céljából kerül sor, úgy a kiválás feltétele, hogy a kiválni szándékozó önálló egység tag és nem tag tulajdonosai egyhangúlag elfogadják az alapító okirat tervezetét és benyújtják a szükséges hatósági engedély iránti kérelmet. A garázsok esetében a földtulajdon a lakásszövetkezet osztatlan közös tulajdonában áll. Emiatt kiválás esetén a földtulajdon is meg kellene osztani, amelynek alapvető feltétele az Önkormányzat műszaki osztályának nyilatkozata a megoszthatóságról.

P é c s, 2023. július 01.


ÉRCBÁNYÁSZ
LAKÁSSZÖVETKEZET
7633 Pécs, Péchy Blanka tér 4.
Telefon: 551-500, 254-748
Adószám: 10090947-2-02
Ércbányász Lakásszövetkezet