

Érkezett: 2025 OKT 08.	Szám: 02/267-11/2025
Melléklet:	Ügyintéző: Duc
	Előzmény:

416/3-10/2025

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottsága

Előkészítő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

10. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 2025. október 14-i rendes ülésére

Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Vas utca 14. számú társasház közös tulajdonában álló padlástér eladásával és az alapító okirat módosításával kapcsolatos döntés meghozatalára

Előterjesztő: Sátyl Balázs alpolgármester

Készítette: Nováczki Eleonóra mb. irodavezető

A napirendet **nyilvános** ülésen kell tárgyalni. A határozat elfogadásához **egyszerű** többség szükséges.

Mellékletek (a dokumentáció terjedelme miatt a mellékletek nem kerülnek nyomtatásra):

1. számú melléklet: Hatályos alapító okirat
2. számú melléklet: Padlás alaprajza
3. számú melléklet: Papp László okleveles faipari mérnök – faanyagvédelmi szakvélemény műemléki lakóház fedélszékéről
4. számú melléklet: Zsoldos és Zsoldos Mérnöki Iroda Kft. – tartószerkezeti szakvélemény és műleírás műemléki lakóépület tetőszerkezet és homlokzat felújításának örökségvédelmi engedélyezéséhez
5. számú melléklet: Módosuló tulajdoni hányad számítások a padlástér értékesítése esetén
6. számú melléklet: Vételi ajánlat

Tisztelt Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest VIII. kerület, Vas utca 14. számú, 36489 hrsz-ú, 19 db albetétből álló társasházban (a továbbiakban: Társasház) a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) 2.327/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkezik, ami 1 db nem lakás célú ingatlant foglal magába. A Társasház 1995. november 2. napján került az ingatlan-nyilvántartásba felvételre (1. számú melléklet).

A Társasház kezelésével és közös képviseletének ellátásával kapcsolatos feladatokat a Bar-Ing Audit Kft. (székhelye: 1188 Budapest, Határ utca 28/b.) látja el.

A Társasház közös tulajdonát képezi az alapító okiratban XI. sorszámmal felvett 306 m² hasznos alapterülettel rendelkező padlástér (2. számú melléklet). Az épület műemlék jellegű (műemléki törzsszám: 16225, műemléki azonosító: 11788).

A műemléki jelleg miatt a tetőtér külső befektetőnek nem értékesíthető, mivel a tető nem emelhető meg, nyílászárók csak szigorú előírások mellett létesíthetők, új bejárat nem alakítható ki a padlástérben létre jövő lakások felé.

A tető több helyen beszakadt, szakértői vélemény alapján a nagyobb része cserélendő (3. és 4. számú mellékletek), és az elektromos hálózat is teljes felújítást, korszerűsítést igényel. A műemléki előírásoknak megfelelés a költségeket többszörözi, ezért a felső szinti lakások

ÉRKEZETT

2025 OKT 08.

16¹⁵

[Handwritten signature]

tulajdonosai úgy döntöttek, lakásaik bővítése céljából megvásárolnák a lakásuk feletti padlástér részt. Erre vonatkozóan vételi ajánlatot tettek a tulajdonostársak részére (5. számú melléklet).

A tulajdonostársak a Társasház 2025. szeptember 24. napján tartott közgyűlésén 4.803/10.000 igen, 2.565/10.000 nem és 2.632/10.000, az önkormányzat szavazatát is tartalmazó tartózkodás mellett úgy döntöttek, hogy elfogadják az I. emeleti 9 db lakás tulajdonosa által tett vételi ajánlatot. Amennyiben az összes adásvételi szerződés létrejön, úgy a társasház 30.550.000 Ft és 48.750.000 Ft (fajlagos ár: 130.000 Ft/m²) közötti bevételre tehet szert. A befolyó bevétel a Társasház felújítására kerül felhasználásra. Az adásvételi ügylet részletes feltételeiről a későbbiek során állapotodnak meg a felek, különös tekintettel arra, hogy amennyiben a műemléki előírások alapján az egyes lakások kialakításához a hatáskörrel rendelkező szervezet nem járul hozzá, az adásvételi ügylet nem jön létre.

A szavazás érvényességéhez szükséges az Önkormányzat nyilatkozata is, ami a tisztelt Bizottság döntése szerint kerül kiadásra a Társasház közös képviselője részére.

A közös tulajdonú ingatlanok értékesítése mind a Társasház, mind az Önkormányzat számára előnyös. Az épület függőfolyosója minden szinten felújításra szorul. Az értékesítésből befolyó bevételt a Társasház a helyreállítására, felújítására, korszerűsítésére tudja fordítani, alacsonyabb összegű közös költség vagy felújítási alap kiterhelése mellett.

Az értékesítéssel az Önkormányzat tulajdoni hányada csökken, aminek köszönhetően a még hátralévő munkálatokból alacsonyabb összegű kötelezettség terhelné az Önkormányzatot. Az épület állagának javításával az önkormányzati nem lakás céljára szolgáló helyiség értéke is növekszik.

A fentiek alapján javaslom, hogy a Bizottság a tárgyban meghirdetésre kerülő közgyűlésekre adjon felhatalmazást, a támogató szavazat leadásához járuljon hozzá.

II. A döntés pénzügyi hatása

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel. A döntésnek pénzügyi hatása van, mivel a közös költség fizetési kötelezettség az alapító okirat módosítás ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének napjától csökken. Az alapító okirat módosításának valamennyi költsége a Vevőkre hárul, az Önkormányzatot pénzügyi kiadás nem terheli.

III. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 18/2024. (X.10.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 6. melléklet 1. pont 1.7.1. alpontja alapján az Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló önkormányzati rendeletben meghatározott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt.

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti rendelkezési jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet 50. § (2) bekezdés alapján: „(2) Az Önkormányzat által kezdeményezett társasházi döntést kivéve a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság hozzájárulásával lehet: **a) társasházi alapító okirat olyan módosításához hozzájárulni, ha annak eredményeként az Önkormányzat külön tulajdonának értéke csökken,**”

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Thtv.) 10. § (1) - (4) bekezdései alapján: „10. § (1) Az alapító okirat módosításához – ha e törvény másként nem rendelkezik – valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges; a változást be kell jelenteni az ingatlanügyi hatóságnak.

(2) Az 1. § (2) bekezdésében meghatározott ingatlanrész és vagyontárgy kivételével a közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítés jogát a közösség gyakorolhatja,



a) ha az ingatlanrész önálló ingatlanként kialakítható, vagy
b) ha az ingatlanrésszel a meglévő külön tulajdon tárgya bővíthető,
és az alapító okirat módosításával a tulajdonostársak összes tulajdoni hányad szerinti legalább kétharmados többsége egyetért.

(3) A (2) bekezdés szerinti esetben a közgyűlési határozatban fel kell hívni a kisebbségben maradt tulajdonostársakat a közös képviselő (intézőbizottság elnöke) részére – a határozat meghozatalától számított 60 napon belül – történő írásbeli nyilatkozat megtételére arról, hogy élnek-e az e törvényben meghatározott keresetindítási jogukkal.

(4) A (3) bekezdésben említett közgyűlési határozatban rendelkezni kell a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányadok megállapításáról. A határozat az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre alkalmas okirat, ha a kisebbségben maradt tulajdonostársak

a) az abban meghatározott határidőn belül írásbeli nyilatkozatot nem tesznek,

b) nyilatkozatuk szerint a keresetindítás jogával nem kívánnak élni,

c) nyilatkozatuk szerint a keresetindítás jogával élni kívánnak, de a 42. § (1) bekezdésében meghatározott határidőn belül a keresetet nem indítják meg,

d) keresetet indítanak, de a felperes a keresetlevélben nem kéri a közgyűlési határozat végrehajtásának felfüggesztését, vagy

e) keresetet indítottak, de a felperes keresetlevélben foglalt, a közgyűlési határozat végrehajtásának felfüggesztése iránti

ea) kérelmét a bíróság jogerősen elutasította, vagy

eb) kérelme alapján a határozat végrehajtásának felfüggesztését a bíróság elrendelte, de a per jogerősen lezárult, és a bíróság a határozatot nem helyezte hatályon kívül.”

A Thtv. 42. § (1) bekezdése szerint: „(1) Ha a közgyűlési határozat jogszabályba, az alapító okiratba vagy a szervezeti-működési szabályzatba ütközik vagy a kisebbség jogos érdekeinek sérelmével jár, bármely tulajdonostárs keresettel kérheti a bíróságtól a határozat érvénytelenségének megállapítását a határozat meghozatalától számított hatvan napon belül.”

A hatályos közszolgáltatási szerződés 3. melléklet 5. pontja alapján „A közszolgáltató külön meghatalmazás alapján a társasházi alapító okirat módosítását, a szervezeti-működési szabályzatot, vagy annak módosítását, valamint az ehhez kapcsolódó összes dokumentációt az Önkormányzat nevében aláírja, amennyiben az jogszabályoknak megfelel, és nem sérti az Önkormányzat érdekeit.”

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 46. § (1) bekezdése alapján a képviselő-testület ülése nyilvános. Az Mötv. 60. §-a alapján a bizottság ülésének működésére, nyilvánosságára, határozatképességére és határozathozatalára, döntésének végrehajtására a képviselő-testületre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni. Az SZMSZ 30. § (1) bekezdése alapján a határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

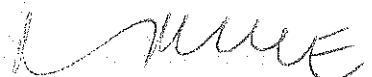
Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az alábbi határozati javaslatban foglaltakra vonatkozóan a döntését meghozni szíveskedjen.

HATÁROZATI JAVASLAT

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottsága**

.../2025. (X. 14.) számú határozata

hozzájárulás megadásáról a Budapest VIII. kerület, Vas utca 14. számú társasház tulajdonában álló padlástér értékesítéséhez és az alapító okirat módosításához



A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

1. a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonosi jogait gyakorolva **egyetért** a Budapest VIII. kerület, Vas utca 14. szám (36489 hrsz.) szám alatti Társasház alapító okiratában XI. sorszámon felvett padlástér megvásárlására érkezett vételi ajánlatok elfogadásával;
2. a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonosi jogait gyakorolva **hozzájárul** a Budapest VIII. kerület, Vas utca 14. szám (36489 hrsz.) szám alatti Társasház alapító okiratában XI. sorszámon felvett padlástér értékesítése miatt szükségessé váló alapító okirat módosításhoz;
3. **felhatalmazza** a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonos nevében és képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t, hogy a Budapest VIII. kerület, Vas utca 14. szám alatti társasház közös képviselője által, a társasházban a közös tulajdonban álló, az alapító okiratban XI. sorszámon szereplő padlástér eladása és az alapító okirat módosítása kapcsán meghirdetett napirendi pontok esetében (a társasház közgyűlésein vagy írásos szavazásain) a tulajdonos nevében támogató szavazatot tegyen;
4. **felkéri** a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonos nevében és képviseletében eljárva a 3. pont szerint az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéshez szükséges adásvételi szerződés, a módosított alapító okirat és a kapcsolódó dokumentumok aláírására.

Felelős: polgármester

Határidő: 1-2. pontok esetében: 2025. október 14.; . pont esetében: a közgyűlés (vagy írásbeli szavazás időpontja; 4. pont esetében: az iratok aláírásra történő benyújtását követő 5 munkanap.

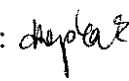
A döntés végrehajtását végző gazdasági társaság: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

Budapest, 2025. október 7.


Sátyr Balázs
alpolgármester

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: NOVÁCKI ELEONÓRA MB. IRODAVEZETŐ 

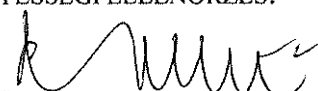
PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL: 

JOGI KONTROLL: 

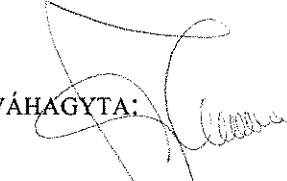
BETERJESZTÉSRE ÁLKALMAS:


DR. BOJSZA KRISZTINA
ALJEGYZŐ

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:


DR. TÖRÖCSIK EDIT JULIANNA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


GUTJAHR ZSUZSANNA

A PÉNZÜGYI ÉS TULAJDONOSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

