

Érkezett:	Szám:
2025 OKT 08.	02/267-3/2025
Melléklet:	Ügyintéző:
	Előzmény:

LIC/3-8/2025

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottsága
Előkészítő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

2... sz. napirend

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

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Dugonics utca 7. számú társasház közös tulajdonában álló közös WC eladásával és az alapító okirat módosításával kapcsolatos döntés meghozatalára

Előterjesztő: Sátyi 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: I. emeleti szintrajzok
3. számú melléklet: Módosuló tulajdoni hányad számítások

Tisztelt Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest VIII. kerület, Dugonics utca 7. számú, 36047 hrsz-ú, 14 db albetétből álló társasházban (továbbiakban: Társasház) a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) 2.459/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkezik, ami 3 db lakás ingatlant foglal magába. A Társasházat 2003. november 6. napján alapították, az alapító okirat egy alkalommal, 2014. december 14. napján került módosításra (1. számú melléklet).

A Társasház kezelésével és közös képviseletének ellátásával kapcsolatos feladatokat a K.M.M. Bt. (1161 Budapest, Határ út 37.) látja el.

A társasház közös tulajdonát képezi az alapító okiratban XXVII. sorszámmal felvett 9,55 m² alapterületű közös WC helyiség. A helyiségre vételi ajánlat érkezett a szomszéd lakás tulajdonosától, a vételárát 3.500.000 Ft-ban jelölte meg.

A közgyűlési meghívó kiküldését követően két másik tulajdonos is jelezte vételi szándékát.

Ezek alapján a társasház tulajdonosi közössége a 2025. szeptember 19-én megtartott közgyűlésen 5.245/10.000 tulajdoni hányad igen szavazat mellett, 1.428/10.000 nem szavazat és az Önkormányzat 2.459/10.000 tulajdoni hányad tartózkodása mellett úgy döntött, hogy a közös WC helyiséget értékesíteni kívánja. Az Önkormányzat képviselője a szavazás során felhatalmazás hiányában tartózkodott, ahogy tette a későbbi szavazásnál is.

Ennek megfelelően a magántulajdonosok 6.673/10.000 tulajdoni arányban, az Önkormányzat képviseletében résztvevő munkatárs tartózkodása mellett úgy döntöttek, hogy a közös WC megvásárlására vonatkozóan a tulajdonosok 2025. október 30. napjáig tehetnek vételi ajánlatot, a minimális vételár 3.500.000 Ft, a vevőnek vállalnia kell az adásvétellel és az alapító okirat módosítással kapcsolatban felmerülő minden költséget és feladatot.

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. tv. (a továbbiakban: Thtv.) 10. § (2) - (3) bekezdése szerint a közös tulajdon értékesíthető, ha az ingatlanrész önálló ingatlanként kialakítható, vagy azzal a meglévő külön tulajdon tárgya bővíthető és az alapító okirat módosítással a tulajdonostársak legalább kétharmados többsége egyetért.

ÉRKEZETT

2025 OKT 08.

16¹⁵

A közös tulajdonú ingatlan értékesítésével kapcsolatos döntés meghozatalához az Önkormányzat szavazata is szükséges, ezért a már meghozott határozat, és a licitálás alapján a későbbiekben kiírásra kerülő közgyűlésen vagy írásos szavazáson történő részvételhez, és a tulajdonosi szavazat leadásához a tisztelt Bizottság hozzájárulása szükséges.

A licitek megtételét követően új közgyűlés összehívására vagy írásos szavazás kitűzésére kerül sor.

Az értékesítés során az alapító okirat módosítására kétféleképpen kerülhet sor:

- a.) a szomszédos 1. emelet 9. szám alatti lakás tulajdonosa teszi a legmagasabb ajánlatot és lesz a vevő. A 9,55 m² az ő lakásának alapterületét és tulajdoni hányadát növeli. Ez esetben a tulajdoni hányada 188/10.000-dal, 1.032/10.000-re, a lakás alapterülete 45 m²-ről kerekítéstől függően 54 vagy 55 m²-re nő.
- b.) nem a szomszédos lakás tulajdonosa teszi a legmagasabb ajánlatot és lesz a vevő. A helyiség önálló ingaltanként kerül az alapító okiratba 15. sorszám alatt nem lakás céljára szolgáló helyiségként 10 m² alapterülettel, a hozzá tartozó 188/10.000 tulajdoni hányaddal.

Az Önkormányzat tulajdoni hányada mindkét esetben összesen 188/10.000 tulajdoni hányaddal csökken a következők szerint:

lakáscím	alapterület (m ²)	régi tulajdoni hányad	új tulajdoni hányad
1. emelet 5.	52	996/10.000	976/10.000
2. emelet 11.	32	604/10.000	600/10.000
2. emelet 14.	45	859/10.000	844/10.000

A közös tulajdonú helyiség értékesítése mind a társasház, mind az Önkormányzat számára előnyös. Az épület igen rossz állapotú, a normál karbantartáson túl, több munka elvégzése hátra van még. Az értékesítésből befolyó bevételt a társasház az épület 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 hátra lévő munkálatokból alacsonyabb összegű kötelezettség terhelné az Önkormányzatot. Az épület álagának javításával, az önkormányzati lakások értéke növekszik.

Az épületben 1 db komfort nélküli önkormányzati tulajdonú lakás van, amelyik lakás bérlője a 2. emeleti közös WC-t használja. Az eladás az ő lakáshasználatát nem érinti.

A fentiek alapján javaslom, hogy a Bizottság a tárgyan 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 Vevőre 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 Thtv. 10. § (1) - (4) bekezdései alapján:

„(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, Dugonics utca 7. számú társasház közös tulajdonában álló közös WC eladásához és az alapító okirat módosításához

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

1. a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonosi jogait gyakorolva **hozzájárul** a Budapest VIII. kerület, Dugonics utca 7. szám (36047 hrsz.) alatti Társasházban az 1. emeleti közös WC eladása miatt szükségessé váló alapító okirat módosításához;
2. **felhatalmazza** a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonos nevében és képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t, hogy a Budapest VIII. kerület, Dugonics utca 7. szám alatti társasház közös képviselője által, a társasházban a közös tulajdonban álló 1. emeleti közös WC eladása és az alapító okirat módosítása kapcsán meghirdetett napirendi pontok esetében (a társasház közgyűlésein vagy írásos szavazásain) a tulajdonos nevében támogató szavazatot tegyen;
3. **felkéri** a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonos nevében és képviselőjében eljárva a 2. pont szerint az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéshez szükséges adásvételi szerződés, a módosított alapító okirat és a kapcsolódó dokumentumok aláírására.

Felelős: polgármester

Határidő: 1. pont esetében: 2025. október 14.; 2. pont esetében: a közgyűlés vagy írásbeli szavazás időpontja; 3. pont esetében: az iratok aláírásra történő benyújtását követő 5 munkanap.

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

Budapest, 2025. október 7.


Sátyl Balázs
alpolgármester

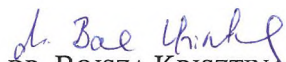
ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: NOVÁ CZKI ELEONÓRA MB. IRODAVEZETŐ 

PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL: 

JOGI KONTROLL: 

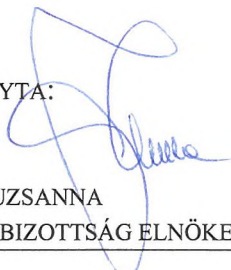
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. BOJSZA KRISZTINA
ALJEGYZŐ

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:


DR. TÖRŐCSIK EDIT JULIANNA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


GUTJAHR ZSUZSANNA
A PÉNZÜGYI ÉS TULAJDONOSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

