

Érkezett:	Szám:
2025 OKT 08.	02/267-4/2025
Melléklet:	Ügyintéző:
	Előzmény:

16/3-9/2025

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

3..... sz. napirend

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

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Kálvária tér 18. számú társasház közös tulajdonában álló helyiségek 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: Szintrajzok
3. számú melléklet: Fsz. 9. szám alatti lakás és közös WC értébecslése 2025.08.07
4. számú melléklet: Módosuló tulajdoni hányad számítások a fsz. 9. szám alatti lakás értékesítése esetén

Tisztelt Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság!**I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése**

A Budapest VIII. kerület, Kálvária tér 18. számú, 35453 hrsz-ú, 72 db albetétből álló társasházban (továbbiakban: Társasház) a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) 1.570/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkezik, ami 1 db lakást és 1 db nem lakás céljára szolgáló helyiséget foglal magába. A Társasház 1991. június 24. napján kelt alapító okirattal került az ingatlan-nyilvántartásba felvételre (1. számú melléklet).

A Társasház kezelésével és közös képviseletének ellátásával kapcsolatos feladatokat a Multi Interhome 2015. Kft. (1089 Budapest, Kálvária tér 22.) látja el.

A társasház közös tulajdonát képezi az alapító okiratban XVII. sorszámmal felvett közös WC helyiség a földszinten 6,21 m², az I. emeleten 6,68 m², az II. emeleten 6,54 m², a III. emeleten 6,93 m² és a IV. emeleten 6,92 m² alapterülettel, valamint a XXXVIII. sorszámmal felvett fsz. 9. szám alatti 34,25 m² alapterületű, előszoba, konyha, fürdő, szoba kialakítású lakás, ami szolgálati lakásként működött. A társasház az ingatlanokra értébecslést készítettett, amely alapján a közös WC helyiségek referencia forgalmi értéke 2.500.000 Ft/szint, a lakás forgalmi értéke 28.200.000 Ft (829.412 Ft/m²) (3. számú melléklet).

A lakás igen rossz állapotú, több millió forintos felújítást, korszerűsítést igényel, amit a tulajdonosok nem kívánnak annak érdekében finanszírozni, hogy a lakás bérbeadhatóvá váljon.

A társasház közgyűlése 4.072/10.000 igen, 0/10.000 nem és 1.623/10.000 (önkormányzat is) tartózkodás mellett a lakás esetében megállapodott abban, hogy a lakást az ingatlan.com oldalon meghirdeti 37.500.000 Ft-os áron, megfigyelve az érdeklődést. Amennyiben a lakásra ezen az áron nem érkezik ajánlat, módosítják a vételárat.

ÉRKEZETT

2025 OKT 08.

16¹⁵

A közös WC-k esetében a tulajdonostársaknak van lehetőségük vételi szándékukat jelezni. A ténylegesen beérkező ajánlatokról később dönt a társasház tulajdonosi közössége közgyűlés vagy írásbeli szavazás keretében.

A befolyó bevétel a társasház felújítására kerül felhasználásra.

A közös tulajdonú helyiségek értékesítése mind a társasház, mind az Önkormányzat számára előnyös. Az épület függőfolyója 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 lakás és helyiség értéke 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 Vevőre hárul, az Önkormányzatot pénzügyi kiadás nem terheli.

III. Jogsabályi 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. (IX. 14.) számú határozata

hozzájárulás megadásáról a Budapest VIII. kerület, Kálvária tér 18. számú társasház közös tulajdonában álló helyiségek 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, Kálvária tér 18. szám (35453 hrsz.) szám alatti Társasház alapító okiratában XXXVIII. sorszámon felvett fsz. 9. szám alatti, 34,25 m² alapterületű lakás, és XVII. sorszámon felvett földszinti., I. emeleti, II. emeleti, III. emeleti és IV. emeleti közös WC-k eladása miatt szükségessé váló alapító okirat módosításhoz;
2. **felhatalmazza** a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonos nevében és képviselői eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t, hogy a Budapest VIII. kerület, Kálvária tér 18. szám alatti társasház közös képviselője által, a társasházban a közös tulajdonban álló, az alapító okiratban XXXVIII. sorszámon felvett fsz. 9. szám

alatti, 34,25 m² alapterületű lakás, és XVII. sorszámon felvett földszinti 6,21 m² alapterületű, I. emeleti 6,68 m² alapterületű, II. emeleti 6,54 m² alapterületű, III. emeleti 6,93 m² alapterületű és IV. emeleti 6,92 m² alapterületű közös WC-k 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 képviseletében 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

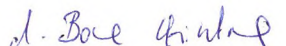
ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: NOVÁ CZKI ELEONÓRA MB. IRODAVEZETŐ 

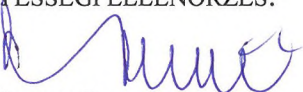
PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL: 

JOGI KONTROLL: 

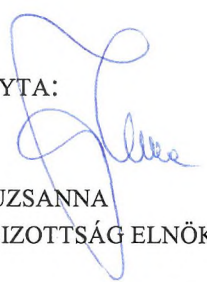
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. BOJSZA KRISZTINA
ALJEGYZŐ

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:


DR. TÖRŐCSIK EDIT JULIANNA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


GUTJAHR ZSUZSANNA
A PÉNZÜGYI ÉS TULAJDONOSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

