

Érkezett: 2025 OKT 22.	Szám: 02/284-4/2025	HIG/3-11/2025
Melléklet:	Ügyintéző: Duc	

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

Előkészítő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

11.3. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 2025. október 28-i rendes ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Diószegi S. u. 17/a. számú társasház közös tulajdonában álló II. emeleti közös WC 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: II. emeleti szintrajz
3. számú melléklet: Módosuló tulajdoni hányad számítás

Tisztelt Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest VIII. kerület, Diószegi S. u. 17/a. számú, 36053 hrsz-ú, 23 db albetétből álló társasházban (továbbiakban: Társasház) a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) 2.533/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkezik, ami 2 db lakás és 1 db nem lakás ingatlant foglal magába. A Társasház 1995. július 24. napján került az ingatlan-nyilvántartásba felvételre, a hatályos alapító okirat 2004. június 25. napján kelt (1. számú melléklet).

A Társasház kezelésével és közös képviseletének ellátásával kapcsolatos feladatokat a FIKASZ Bt. (1086 Budapest, Lujza u. 1/c.) látja el.

A társasház közös tulajdonát képezi az alapító okiratban XX. sorszámmal felvett, az épület II. emeletén elhelyezkedő közös WC helyiség 5,38 m² alapterülettel. A helyiségre a szomszéd II. 1. szám alatti lakás tulajdonosa vételi szándékot terjesztett elő, amit a társasház közgyűlése a 2025. szeptember 22. napján tartott közgyűlésen tárgyalta. A közgyűlés a napirendi pont tárgyában nem tudott a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 10. § (2) b) pontja szerinti rendelkezésnek megfelelő arányban határozatot hozni, mivel nem volt meg szükséges legalább 2/3-os részvétel, illetve szavazati arány, ezért az eladással és az alapító okirat módosítással kapcsolatban írásos szavazás kerül kiírásra.

A tulajdonostárs 1.500.000 Ft (fajlagos ár: 278.810 Ft/m²) vételár ajánlatot tett.

A vevőt terheli az alapító okirat módosításával kapcsolatos minden költség és feladat.

Az épületben található 2 db lakás műszakilag csatolásra került, komfortos komfortfokozatú. Az önkormányzati tulajdonú lakás és a helyiség használatához a közös WC-re nincs szükség. A földszinten továbbra is elérhető a közös WC.

A közös tulajdonú ingatlanok értékesítése mind a társasház, mind az Önkormányzat számára előnyös. Az értékesítésből befolyó bevételt a társasház a helyreállítására, felújítására,

ÉRKEZETT

2025 OKT 22.

1740

[Handwritten signature]

korszerűsítésére tudja fordítani, alacsonyabb összegű közös költség vagy felújítási alap kiterhelése mellett.

Az értékesítéssel az Önkormányzat tulajdoni hányada csökken, aminek köszönhetően a későbbiekben megrendelésre kerülő munkálatokból alacsonyabb összegű kötelezettség terhelné az Önkormányzatot. Az épület állagának javításával, az önkormányzati albetétek értéke növekszik.

A fentiek alapján javaslom, hogy a Bizottság a tárgyban meghirdetésre kerülő közgyűlésekre, valamint írásos szavazáson való részvételre 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 ingatlanrészrel 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.

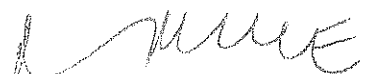
(4) A (3) bekezdésben említett közgyűlési határozatban rendelkezni kell a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányadok megállapításáról. A határozat az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre alkalmas okirat, ha a kisebbségben maradt tulajdonostársak

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. 28.) számú határozata

hozzájárulás megadásáról a Budapest VIII. kerület, Diószegi S. u. 17/a. számú társasház tulajdonában II. emeleti közös WC eladásával 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, Diószegi S. u. 17/a. szám (36053 hrsz.) szám alatti Társasház alapító okiratában XX. sorszámon felvett II. emeleti közös WC eladása miatt szükségessé váló alapító okirat módosításhoz;
2. **felhatalmazza** a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonos nevében és képviselőiében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t, hogy az 1. pontban megjelölt 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 képviselőiében eljárva a . pont szerint az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéshez szükséges adásvételi szerződés, a módosított alapító okirat és a kapcsolódó dokumentumok aláírására.



Felelős: polgármester

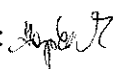
Határidő: 1. pont esetében: 2025. október 28.; 2. pont esetében: a közgyűlés vagy írásbeli szavazás időpontja; 3. pont esetében: az iratok aláírásra történő benyújtását követő 5 munkanap.
A döntés végrehajtását végző gazdasági társaság: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

Budapest, 2025. október 21.


Sátyl Balázs
alpolgármester

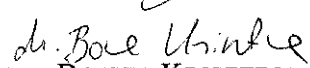
ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: NOVÁ CZKI ELEONÓRA MB. IRODAVEZETŐ 

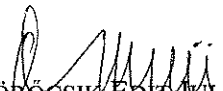
PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL: 

JOGI KONTROLL: 

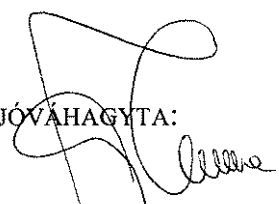
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS: 


DR. BOJSZA KRISZTINA
ALJEGYZŐ

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:


DR. TÖRÖCSIK EDITH JULIANNA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


GUTJAHR ZSUZSANNA
A PÉNZÜGYI ÉS TULAJDONOSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

