

Érkezett: 2025 OKT 22.	Szám: 02/284-5/2025
Melléklet:	Előzmény:

LIG/3-12/2025

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

Előkészítő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

11.4 sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, II. János Pál pápa tér 22. számú társasház közös tulajdonában álló ingatlanrészek 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: Szintraajzok
3. számú melléklet: Módosuló tulajdoni hányad számítások

Tisztelt Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest VIII. kerület, II. János Pál pápa tér 22. számú, 34616 hrsz-ú, 69 db albetétből álló társasházban (továbbiakban: Társasház) a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) 769/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkezik, ami 4 db nem lakás ingatlant foglal magába. A Társasház 1996. szeptember 6. napján került az ingatlan-nyilvántartásba felvételre (1. számú melléklet).

A Társasház kezelésével és közös képviseletének ellátásával kapcsolatos feladatokat a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Őr u. 8.) látja el.

A társasház közös tulajdonát képezi az alapító okiratban XXVII. sorszámmal jelölt földszinti, I. és II. emeleti 4,9 m² alapterületű előtér, XXVIII. sorszámmal jelölt földszinti, I. és II. emeleti 7,17 m² alapterületű közös WC, XXIX. sorszámmal jelölt földszinti és I. emeleti 6,67 m² alapterületű közös WC, IXL. sorszámmal jelölt II. emeleti 4,9 m² alapterületű közös WC és XL. sorszámmal jelölt II. emeleti 6,67 m² alapterületű mosókonyha. .

A közös képviselő a fenti ingatlanok értékesítése tárgyában 2025. augusztus 14. napjára közgyűlést hívott össze, ami a tulajdonosok kérése alapján elnapolásra került 2025. szeptember 8. napjára

A társasház tulajdonosi közössége a 2025. szeptember 8-án megtartott közgyűlésen 2.842/10.000 tulajdoni hányaddal nem volt a napirendi pont tekintetében határozatképes, ezért a tulajdonosok az ingatlanrészek eladása és a kapcsolódó alapító okirat módosítás tárgyában írásos szavazáson fognak döntést hozni.

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 tulajdonos-társak legalább kétharmados többsége egyetért.

ÉRKEZETT

2025 OKT 22.

1740

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

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás célú helyiségekből a 63. albetét számú földszinti és 68. albetét számú pinceszinti ingatlanok nem rendelkeznek WC helyiséggel, ezért a földszinti közös WC értékesítése csak részben javasolt, mert ezekhez a helyiségekhez mindaddig, amíg azokban WC kialakításra nem kerül, a hozzáférést biztosítani szükséges.

A tulajdoni hányad változást az összes eladásra szánt közös tulajdonú ingatlanrész értékesítése alapján számoltuk.

Az Önkormányzat tulajdoni hányada mindkét esetben összesen 13/10.000 tulajdoni hányaddal csökken a következők szerint:

lakáscím	alapterület (m ²)	régi tulajdoni hányad	új tulajdoni hányad
fsz. üzlet 3.	25	104/10.000	102/10.000
fsz. üzlet 4.	30	125/10.000	122/10.000
fsz. üzlet 6.	25	104/10.000	102/10.000
pince 2.	105	436/10.000	427/10.000

A közös tulajdonú helyiségek értékesítése mind a társasház, mind az Önkormányzat számára előnyös. 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 hátralévő munkálatokból alacsonyabb összegű kötelezettség terhelné az Önkormányzatot. Az épület állagának javításával, az önkormányzati lakások értéke növekszik.

Amennyiben a tulajdonostársak megfelelő tulajdoni hányad mellett hozzájárulnak az értékesítések lebonyolításához, az Önkormányzat a Thtv. 10. § (3) bekezdés alapján, a döntés hozataltól számított 60 napon belül jogosult a közgyűlési határozat tekintetében kereset indítási jogával élni.

A fentiek alapján javaslom, hogy a Bizottság a tárgyban meghirdetésre kerülő közgyűlésekre adjon felhatalmazást, és járuljon hozzá

- támogató szavazat leadásához a XXVII. sorszámmal jelölt I. emeleti 4,9 m² alapterületű előtér, XXVIII. sorszámmal jelölt I. és II. emeleti 7,17 m² alapterületű közös WC, XXIX. sorszámmal jelölt földszinti és I. emeleti 6,67 m² alapterületű közös WC, IXL. sorszámmal jelölt II. emeleti 4,9 m² alapterületű közös WC és XL. sorszámmal jelölt II. emeleti 6,67 m² alapterületű mosókonyha értékesítéséhez, míg
- elutasító szavazat leadásához a XXVII. sorszámmal jelölt földszinti 4,9 m² alapterületű előtér, XXVIII. sorszámmal jelölt földszinti 7,17 m² alapterületű közös WC

eladása és a kapcsolódó alapító okirat módosítása tekintetében.

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. Jogszályi 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 jogszályba, 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 jogszályoknak 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, II. János Pál pápa tér 22. számú
társasház közös tulajdonában álló ingatlanrészek 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, II. János Pál pápa tér 22. szám (34616 hrsz.) szám alatti Társasházban az alapító okiratban XXVII. sorszámmal jelölt I. emeleti 4,9 m² alapterületű előtér, XXVIII. sorszámmal jelölt I. és II. emeleti 7,17 m² alapterületű közös WC, XXIX. sorszámmal jelölt földszinti és I. emeleti 6,67 m² alapterületű közös WC, IXL. sorszámmal jelölt II. emeleti 4,9 m² alapterületű közös WC és XL. sorszámmal jelölt II. emeleti 6,67 m² alapterületű mosókonyha eladása miatt szükségessé váló alapító okirat módosításhoz;
2. a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonosi jogait gyakorolva **nem járul hozzá** a Budapest VIII. kerület, II. János Pál pápa tér 22. szám (34616 hrsz.) szám alatti Társasházban az alapító okiratban XXVII. sorszámmal jelölt földszinti 4,9 m² alapterületű előtér, XXVIII. sorszámmal jelölt földszinti 7,17 m² alapterületű közös WC eladása miatt szükségessé váló alapító okirat módosításhoz;
3. **felhatalmazza** a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonos nevében és képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t, hogy a Budapest VIII. kerület, II. János Pál pápa tér 22. szám alatti társasház közös képviselője által, a társasházban közös tulajdonban álló, az alapító okiratban XXVII. sorszámmal jelölt földszinti és I. emeleti 4,9 m² alapterületű előtér, XXVIII. sorszámmal jelölt földszinti, I. és II. emeleti 7,17 m² alapterületű közös WC, XXIX. sorszámmal jelölt földszinti és I. emeleti 6,67 m² alapterületű közös WC, IXL. sorszámmal jelölt II. emeleti 4,9 m² alapterületű közös WC és XL. sorszámmal jelölt II. emeleti 6,67 m² alapterületű mosókonyha megnevezésű ingatlanrészek 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 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: 1-2. pontok esetében: 2025. október 28.; 3. 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 21.


Sátyl Balázs
alpolgármester

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: NOVÁ CZKI ELEONÓRA MB. IRODAVEZETŐ 

PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL: 

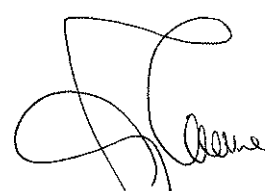
JOGI KONTROLL: 

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. BOJSZA KRISZTINA
ALJEGYZŐ

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:


DR. TÖRÖCSIK EDIT JULIANNA
JEGYZŐ


JÓVÁHAGYTA:

GUTJAHR ZSUZSANNA
A PÉNZÜGYI ÉS TULAJDONOSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

