

Érkezett: 2025 DEC 03.	Szám: 102/349-11/2025
Melléklet:	Ugyanlévő: Előzmény:

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

Előkészítő szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 2025. december 09-i rendes ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Práter utca 16. szám alatti társasház közös tulajdonában álló padlás és padláslépcső elidegenítésével és a társasházi 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: Alapító okirat
2. számú melléklet: Alapító okirat módosítás
3. számú melléklet: Padlástér alaprajza
4. számú melléklet: 2025. szeptember 3. napján tartott közgyűlés jegyzőkönyve
5. számú melléklet: Ajánlat, bemutatkozás
6. számú melléklet: Tulajdoni hányad ellenőrző számítások

Tisztelt Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest VIII. kerület, Práter utca 16. szám alatti, 35663 hrsz-ú, 25 db albetétből álló társasházban (továbbiakban: Társasház) a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) 530/10.000 arányú tulajdoni hányaddal rendelkezik, ami 2 db lakást foglal magába, összesen 65 m² alapterülettel. A Társasház alapító okirata 1994. március 10. napján kelt (1. számú melléklet). Az alapító okirat egy alkalommal 2001. évben módosításra került (2. számú melléklet).

A Társasház kezelésével és közös képviseletének ellátásával kapcsolatos feladatokat az ÉL Építőipari és Társasházkezelő Bt. (1082 Budapest, Kisfaludy u. 28. B. ép. 2. em. 5.) látja el.

Az alapító okirat II. A. pontjában [Közös tulajdoni illetőségek] került felvételre XXXV. sorszámmal jelölt Padlás megnevezésű 303,51 m² alapterületű, és XXXVI. sorszámmal jelölt Padláslépcső 8,79 m² alapterületű épületrész (3. számú melléklet).

Az épület rossz műszaki állapotára tekintettel a tulajdonosok úgy döntöttek, hogy a Padlás és Padláslépcső területeket értékesítik, és a befolyó bevételből a szükséges felújítási munkákat elvégzik, vagy a vételárat megállapodásban rögzített munkálatok elvégzésével kérik teljesíteni.

A Társasház a 2025. szeptember 3. napján megtartott közgyűlésén két ajánlattevőt hallgatott meg. A Társasház közgyűlése 5.318/10.000 tulajdoni hányad igen, 322/10.000 nem és 537/10.000 (Önkormányzat) tartózkodás mellett, a 2/2025./09/03. számú határozatában úgy döntött, hogy a DeMAVI Generál Kft-vel kíván a továbbiakban tárgyalni. A 3/2025/09/03. számú határozatában egyhangú döntés mellett úgy határozott, hogy ügyvédet bíz meg a Társasház jogi képviseletének ellátására (4. számú melléklet).

ÉRKEZETT

2025 DEC 03

A felek között az adásvételi szerződés feltételeinek kidolgozása a DeMAVI Kft. ajánlata (5. számú melléklet) alapján megkezdődött. Az ajánlat szerint a Padlás és Padláslépcső vételára 141.432.200 Ft, amely vételarat a vevő az épületen végzett felújítások elvégzésével és lift építésével teljesíti. Az ajánlatban részletezett munkálatok:

- teljes tető felújítás engedélyezett tervek alapján eresz és ejtőrendszer teljes cseréje
- külső és belső homlokzat teljes felújítása
- nyílászárók felújítása az utcai homlokzaton
- belső vakolt díszes homlokzati felület
- lift létesítése
- bejárati kapu restaurálása
- elektromos hálózat felújítása, korszerűsítése minden lakás villanyóra előtti fő biztosítékig
- fő és hátsó lépcsőház felújítása, korlátjainak körfolyosó elemeivel megegyező színezetre festése
- 2006-ban felújított körfolyosóknál új járólapok lerakása, rozsdamentesítés, korlátok festése
- udvar járófelületének térkövezése
- postaládák cseréje
- kukatároló felújítása.

A tetőtér beépítése során egy teljes szint jön létre a jelenlegi padlásszinten és emeletráépítéssel egy, nem a teljes épület alapterületen elhelyezkedő újabb szint kerül kialakításra, kb. fél alapterületen. A beépítés két alkalommal igényli az alapító okirat módosítását. Első alkalommal az adásvétellel egyidejűleg, ekkor a padlástér az új 26. albetét számon kerül felvételre, második alkalommal pedig a használatba vételi engedély megszerzésekor, amikor a 26. albetét a jelenlegi tervek szerint 11 db albetétre oszlik. A második alapító okirat módosítással a tulajdoni hányadok a megépülő falak miatt kismértékben változhatnak.

A mellékletként csatolt tulajdoni hányad változás a Padlás és Padláslépcső teljes alapterületével került számításra, nem került figyelembevételre az 1,9 m belmagasság alatti terület, mivel annak mértéke jelenleg nem ismert még a felmérés hiánya miatt. A tulajdoni hányadok kis mértékben változhatnak.

Az adásvételi jogügylet az Önkormányzat számára is előnyös, tekintettel arra, hogy a Társasház bevételekhez jut, amely összeget a közös tulajdonban lévő területek felújítására fordítanak. A megnövekedett külön tulajdoni alapterület miatt az Önkormányzat tulajdoni hányada csökken, ami alacsonyabb közös költség hozzájárulási igényt jelent a továbbiakban.

Az értékesítésre és az alapító okirat módosítására vonatkozó szavazáson támogató szavazattal a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (a továbbiakban: JGK) nem tud részt venni, mivel az önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanvagyonnal kapcsolatos vagyongazdálkodási- és vagyonkezelési feladatok ellátásáról szóló, éves közszolgáltatási szerződésében foglaltak alapján erre vonatkozó tulajdonosi felhatalmazással nem rendelkezik.

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Thtv.) 10. § (2) bekezdés alapján, „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.”

A Társasház közgyűlése a Padlás és Padláslépcső értékesítéséről, valamint a kapcsolódó alapító okirat módosításáról a későbbiekben közgyűlésen vagy írásos szavazáson fog dönteni. Az Önkormányzat, mint tulajdonos döntése a legkorábbi időpontban indokolt a Thtv-ben foglalt fent idézett rendelkezésre tekintettel. A közgyűlésen vagy írásbeli szavazáson a JGK az Önkormányzattól kapott felhatalmazás alapján vehet részt, a szavazat leadásához a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság hozzájáruló döntése szükséges.

A Padlás és Padláslépcső értékesítése előnyös az Önkormányzat számára, így javaslom, hogy a Bizottság a támogató szavazat leadásához adjon felhatalmazás és a Társasház alapító okiratának módosításához járuljon hozzá.

II. A döntés pénzügyi hatása

A döntésnek pénzügyi hatása van, mivel a közös költség fizetési kötelezettség az alapító okirat módosítás ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének napjától csökken, ellenben a döntés pénzügyi fedezetet nem igényel. 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 közgyűlés határozata jogszabályba, az alapító okiratba vagy a szervezeti-működési szabályzatba ütközik vagy a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, bármely tulajdonostárs keresettel kérheti a bíróságtól a határozat érvénytelenségének megállapítását a határozat meghozatalától számított hatvan napon belül.”

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 33. § (1) bekezdése és a 46. §-a alapján a határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

HATÁROZATI JAVASLAT

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

.../2025. (XII. 09.) számú határozata

**hozzájárulás megadásáról a Budapest VIII. kerület, Práter utca 16. szám alatti
társasház közös tulajdonában álló padlás és padláslépcső elidegenítéséhez és a társasházi
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, Práter utca 16. szám (35663 hrsz.) alatti Társasház alapító okiratában XXXV. sorszámon felvett Padlás és XXXVI. sorszámon felvett Padláslépcső eladásához és az emiatt szükségessé váló alapító okirat módosításhoz;
2. **felhatalmazza** a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonos nevében és képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t, hogy az 1. pontban megjelölt adásvételi ügylet 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 - az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéshez szükséges adásvételi szerződés, a módosított alapító okirat és a kapcsolódó dokumentumok aláírására.

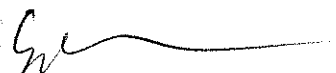
Felelős: polgármester

Határidő: 1. pont esetében: 2025. december 9.; 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. december 2.


Sátyl Balázs
alpolgármester

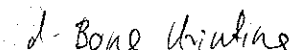
ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: NOVÁ CZKI ELEONÓRA 

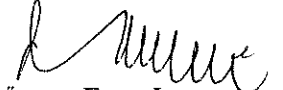
PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL: 

JOGI KONTROLL: 

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. BOJSZA KRISZTINA
ALJEGYZŐ

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:


DR. TÖRÖCSIK EDIT JULIANNA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

GUTJAHR ZSUZSANNA S.K.
A PÉNZÜGYI ÉS TULAJDONOSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

