

Érkezett: 2026 JAN 14.	Szám: 02/7-12/2026
Melléklet:	Ügyintéző: EMMA RUT
	Előzmény: EA

Utl/1-10 (2026)

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

11

..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 2026. január 20-i rendes ülésére

Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Német utca 8. szám alatti társasházban közös tulajdonú területek elidegenítésével és a társasházi alapító okirat módosításával kapcsolatos döntések meghozatalára

Előterjesztő: Sáty Balázs alpolgármester

Készítette: Nováczki Eleonóra 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 (hatályos)
2. számú melléklet: Alaprajzok
3. számú melléklet: Közgyűlési jegyzőkönyv 2025.08.27.
4. számú melléklet: Közgyűlési jegyzőkönyv 2025.12.18.
5. számú melléklet: Tulajdoni hányad ellenőrző számítások

Tisztelt Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest VIII. kerület, Német utca 8. szám alatti, 34912 hrsz-ú, 21 db albetétből álló társasházban (a továbbiakban: Társasház) a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) 2.017/10.000 arányú tulajdoni hányaddal rendelkezik, ami 1 db lakást és 1 db nem lakás céljára szolgáló helyiséget foglal magában. A Társasház alapító okirata 1995 januárjában kelt (1. számú melléklet).

A Társasház kezelésével és közös képviseletének ellátásával kapcsolatos feladatokat a Neovolen Invest Kft. (székhely: 1119 Budapest, Andor utca 21/c. fsz. 1., cégjegyzékszám: 01-09-292033, adószám: 14538649-1-43, képviseli: dr. Király Tünde) látja el.

A Társasház a 2025. augusztus 27-i közgyűlésén a társasház alapító okirata szerinti közös tulajdonú részei közül a

- XIII. sorszámmal jelölt 1,81 m² alapterületű földszinti pincelejáró,
- XVII. sorszámmal jelölt 2,35 m² alapterületű földszinti közös WC,
- XVIII. sorszámmal jelölt 6,65 m² alapterületű földszinti közlekedő,
- XIX. sorszámmal jelölt 9,07 m² alapterületű földszinti mosókonyha,
- XVII. sorszámmal jelölt 1,04 m² alapterületű I. emeleti közös WC,
- XVIII. sorszámmal jelölt 3,6 m² alapterületű I. emeleti közlekedő,
- XVII. sorszámmal jelölt 2,6 m² alapterületű II. emeleti közös WC,
- XVIII. sorszámmal jelölt 3,6 m² alapterületű II. emeleti közlekedő,
- XXI. sorszámmal jelölt 6,41 m² alapterületű II. emeleti padlásfeljáró

megnevezésű területek értékesítésére vonatkozó napirend megtárgyalására került sor. Az I. emeleti helyiségek az I. emelet 11. számú lakáshoz kerülnek csatolásra, a földszinti helyiségekből önálló ingatlan jön létre, a II. emeleti helyiségekkel pedig csatolással a II. emelet 17. szám alatti lakás bővül.

A társasházakról szóló 2003. CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Thtv.) 10. § (2) bekezdése szerint „Az 1. § (2) bekezdésben meghatározott ingatlanrész és vagyontárgy kivételével a közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítés jogát a közösség gyakorolhatja,

ERKEZETT

1

2026 JAN 14. 16:30

[Handwritten signature]

- b) ha az ingatlanrész önálló ingatlanként kialakítható, vagy
- b) ha az ingatlanrészszel a meglévő külön tulajdon tárgya bővíthető

és az alapító okirat módosításával a tulajdonostársak összes tulajdoni hányada szerinti legalább kétharmados többsége egyetért.”

A közgyűlés a napirendi pont tárgyalásakor 9.336/10.000 tulajdoni hányaddal volt jelen, az Önkormányzat képviselőjében eljáró munkatárs felhatalmazás hiányában tartózkodott, ennek megfelelően a Társasház közgyűlése 7.319./10.000 tulajdoni hányad igen és 2.017/10.000 tulajdoni hányad tartózkodás mellett az alábbi határozatokat hozta:

A 9/2025/A. (VIII. 27.) számú határozattal a közgyűlés hozzájárult, hogy a Társasház kizárólagos tulajdonában lévő és az alapító okirat mellékletét képező

- a.) I. emeleti alaprajzon 11-es számmal jelölt lakáshoz az I. emeleten a XVIII. közlekedő és a XVII. közös WC hozzácsatlásra kerüljön;
- b.) földszinti alaprajzon a XIX. számmal jelölt mosókonyhához a XVIII. közlekedő és a XIII. pincelejáró és XVII. közös WC önálló ingatlanként kerüljön kialakításra külön helyrajzi számmal abban az esetben, ha kialakítható máshol a pincelejáró, és erről a Főépítész állásfoglalása és a Tervezővel történt egyeztetés dokumentuma rendelkezésre áll, illetve az Önkormányzat pincehelyiségéből megközelíthetőek lesznek a tulajdonosi pincerekeszek;
- c.) II. emeleti alaprajzon a 17-es számmal jelölt lakáshoz a XVIII. közlekedő és a XXI. padlásfeljáró és XVII. közös WC hozzácsatlásra kerüljön abban az esetben, ha kialakítható máshol a padlásfeljáró, és erről a Főépítész állásfoglalása és a Tervezővel történt egyeztetés dokumentuma rendelkezésre áll.

A 9/2025/B. (VIII. 27.) számú határozat szerint a közgyűlés a közös tulajdonú ingatlanrészek vételárát az alábbiak szerint határozta meg: az I. emeleti alaprajzon a XVIII. sorszámú 3,6 m² alapterületű közlekedő és a XVII. sorszámú 1,04 m² alapterületű közös WC, összesen 4,64 m² alapterület, összesen 1.400.000 Ft és a járulékos költségek azzal, hogy az ingatlan kizárólag az I. emelet 11. szám alatti ingatlan tulajdonosa részére idegeníthető el, aki az ingatlanra eső tervezési, engedélyezési és jogi eljárások költségét mint vevő, arányosan viselni köteles.

A Társasház 2025. december 18. napján tartott közgyűlésén ismételten napirendre tűzte a fenti napirendi pontot, tekintettel arra, hogy a kérdésekben nem született teljes körűen döntés. A meghívóban foglalt tájékoztatás szerint az I. emelet 11. számú lakás tulajdonosa a vételárát a Társasház bankszámlájára megfizette. A földszinti pincelejáró kialakításával és a pince használatával kapcsolatban egyeztetés van folyamatban, még nem született megegyezés. Az I. és II. emeleti műszaki munkarészek és az előszerződések elkészültek.

A közös képviselő a határozati javaslatot az alábbi formában terjesztette a közgyűlés elé: a közgyűlés hozzájárul, hogy

- az I. emeleti alaprajzon 11-es számmal jelölt lakáshoz az I. emeleten a XVIII. közlekedő és a XVII. közös WC, és a
- II. emeleti alaprajzon a 17-es számmal jelölt lakáshoz a XVIII. közlekedő és a XXI. padlásfeljáró és XVII. közös WC hozzácsatlásra kerüljön és a jogügyletekhez szükséges okiratokban a fenti jogügyletekre kiterjedő – képviselői és aláírási meghatalmazás megadásához a Neovolen Invest Kft. közös képviselő (ügyvezető: dr. Király Tünde) részére azzal, hogy a Társasházat teljes körűen képviselje, nevében eljárjon, jognyilatkozatokat tegyen, okiratokat írjon alá, és az ügylettel kapcsolatos valamennyi szükséges eljárást lefolytassa.

A Társasház közgyűlése 8.633/10.000 tulajdoni hányaddal volt jelen tekintettel arra, hogy az Önkormányzatot képviselő személy nem rendelkezett a szavazáshoz szükséges felhatalmazással. Emiatt a közgyűlési döntés meghozatalára a későbbiekben írásos szavazás kerül kiírásra.

A jelenlegi pincelejáró értékesítése esetén az újabb pincelejáró kialakítása az önkormányzati tulajdonú – a 2. számú mellékletként csatolt alaprajz első oldalán pirossal jelölt – helyiség terhére



valósulna meg a tulajdonostársak elképzelése szerint. Tekintettel arra, hogy az újabb lejáró ilyen kialakítása a helyiség korlátozott használatát eredményezné, az értéke csökkenne, mivel a közös tulajdonú területek megközelítése érdekében szolgalmi jog biztosítása válna szükségessé, az Önkormányzatot kár érné. Ezzel egyidejűleg viszont a Társasház semmilyen kompenzációt nem ajánlott fel az Önkormányzat részére. Ennek megfelelően az Önkormányzatnak nem áll érdekében a pincelejáró olyan módon történő értékesítése, hogy az önkormányzati tulajdonú helyiségen keresztül lehessen megközelíteni a közös tulajdonú területeket. A lejárót az udvar felől javasolt létrehozni. A pincelejáró áthelyezése érdekében az Önkormányzathoz megkeresés az előterjesztés elkészítéséig nem érkezett.

A földszinti, az I. emeleti és a II. emeleti közös tulajdonú helyiségek értékesítésének egyebekben nincs akadálya, azok értékesítése az Önkormányzat számára nem okoz hátrányt.

A közös képviselő 2025. december 30. napján az I. emeleti és II. emeleti közös tulajdonú területek értékesítése érdekében írásos szavazást indított, a szavazás határideje 2026. január 15. 16 óra.

Az írásos szavazás során előterjesztett határozati javaslat szerint a II. emeleti alaprajzon jelölt és a II. emelet 17. számú lakáshoz csatolandó, kerekítve összesen 11 m² terület vételára 2.200.000 Ft.

Így az I. 11. és a II. 17. számú lakásokhoz csatolásra kerülő területek összes vételára 3.600.000 Ft.

Az előterjesztésben foglalt értékesítések sikeres és zökkenőmentes lebonyolítása érdekében szükséges, hogy az Önkormányzat képviselőjében eljáró munkatárs a megfelelő felhatalmazással vegyen részt, és szavazzon a Társasház közgyűlésein, írásos szavazásain.

A JGK Zrt. kérte a közös képviselőt, hogy az írásos szavazás határidejét halassza a jelen ülés időpontja utánra, de erre már nincs lehetőség. Ennek okán javasolt arra az esetre is felkészülni az önkormányzati tulajdonosi döntés meghozatala során, hogy a megfelelő tulajdoni hányad mellett megszületik a közös tulajdon értékesítésére vonatkozó döntés. Ennek érdekében a Thtv. 42. § (1) bekezdése szerinti („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 határozat megtámadására vonatkozó jog érvényesítéséről lemondó nyilatkozat megtétele is szükséges.

A fenti értékesítéseket megalapozó döntésekkel a Társasházban a jelenlegi 17 db albetéttel szemben 18 db önálló ingatlan jöhet létre. Az adás-vétel az Önkormányzat számára is előnyös, tekintettel arra, hogy a Társasház bevételhez jut, amely összeget a közös tulajdonban lévő területek felújítására fordíthatják.

Az Önkormányzat, mint tulajdonos döntése a legkorábbi időpontban indokolt a Thtv-ben foglalt rendelkezésre tekintettel.

Összességében a társasházi közgyűlési döntés hátrányt nem okoz az Önkormányzatnak, ugyanakkor előnyökkel jár, így javaslom, hogy az Önkormányzat ne éljen a közgyűlési határozatok érvénytelenségének megállapítására vonatkozó megtámadási jogával, továbbá a Társasház alapító okiratának módosításához a Bizottság járuljon hozzá.

II. A döntés pénzügyi hatása

A döntésnek pénzügyi hatása van, mivel a közös költségfizetési 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 két 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: „10. § (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: „42. § (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

.../2026. (I. 20.) számú határozata

hozzájárulás megadásáról a Budapest VIII. kerület, Német utca 8. szám alatti társasház egyes közös tulajdonú területei elidegenítéséhez és a társasházi alapító okirat ezzel kapcsolatos módosításához

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

1. Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonosi jogait gyakorolva **hozzájárul** a Budapest VIII. kerület, Német utca 8. szám (34912 hrsz.) alatti Társasház alapító okiratában
 - a. XIII. sorszámmal jelölt 1,81 m² alapterületű földszinti pincelejáró,
 - b. XVII. sorszámmal jelölt 2,35 m² alapterületű földszinti közös WC,
 - c. XVIII. sorszámmal jelölt 6,65 m² alapterületű földszinti közlekedő,
 - d. XIX. sorszámmal jelölt 9,07 m² alapterületű földszinti mosókonyha,
 - e. XVII. sorszámmal jelölt 1,04 m² alapterületű I. emeleti közös WC,
 - f. XVIII. sorszámmal jelölt 3,6 m² alapterületű I. emeleti közlekedő,
 - g. XVII. sorszámmal jelölt 2,6 m² alapterületű II. emeleti közös WC,
 - h. XVIII. sorszámmal jelölt 3,6 m² alapterületű II. emeleti közlekedő,
 - i. XXI. sorszámmal jelölt 6,41 m² alapterületű II. emeleti padlásfeljárómegnevezésű területek eladásához és az ehhez szükséges alapító okirat vevő/k költségére történő módosításhoz;
2. **nem járul hozzá**, hogy az új pincelejáró az Önkormányzat tulajdonában álló bármely ingatlan terhére valósuljon meg;
3. **felhatalmazza** a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonos nevében és képviselőként 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 az 1.-2. pont szerint szavazzon;
4. **felkéri** a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonos nevében és képviselőként eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéshez szükséges adásvételi szerződés, a módosított alapító okirat és a kapcsolódó dokumentumok aláírására.
5. **nem kíván élni** a társasházakról szóló 2003. évi LXXXIII. törvény 10. § (3) bekezdésében, valamint 42. § (1) bekezdésében foglaltak szerinti keresetindítási jogával a Budapest VIII. kerület, Német u. 8. szám (34912 hrsz.) alatti Társasház írásos szavazásán, a Társasház közös tulajdonát képező
 - a. XIII. sorszámmal jelölt 1,04 m² alapterületű I. emeleti közös WC,
 - b. XVIII. sorszámmal jelölt 3,6 m² alapterületű I. emeleti közlekedő,
 - c. XVII. sorszámmal jelölt 2,6 m² alapterületű II. emeleti közös WC,
 - d. XVIII. sorszámmal jelölt 3,6 m² alapterületű II. emeleti közlekedő,
 - e. XXI. sorszámmal jelölt 6,41 m² alapterületű II. emeleti padlásfeljáró



megnevezésű területek eladásával és az ehhez szükséges alapító okirat módosításával kapcsolatos, 2025. december 30. napján kiírt írásos szavazáson meghozott közgyűlési határozat megtámadására vonatkozó jogával.

Felelős: polgármester

Határidő: 1. és 2. pont esetében: 2026. január 20.; 3. pont esetében: a közgyűlés vagy az írásbeli szavazás időpontja; 4. pont esetében: az iratok aláírásra történő benyújtását követően 5 munkanap; 5. pont esetében: 2026. január 20.

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

Budapest, 2026. január 13.


Sátyi Balázs
alpolgármester

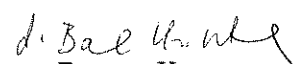
ELŐKÉSZÍTŐ: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: NOVÁ CZKI ELEONÓRA 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 S.K.
A PÉNZÜGYI ÉS TULAJDONOSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

