

Érkezett:	Szám:
2026 JAN 14	02/7-14/2026
Melléklet:	Előzmény:
Ügyintéző:	
Emmer Rita	6A

0411/1-12/2026

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

13.

..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Német utca 21. szám alatti társasházban közös tulajdonú területek elidegenítésével és a társasházi alapító okirat módosításával kapcsolatos döntések meghozatalára

Előterjesztő: Sátyl 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: PTB 161/2025. (IV. 22.) határozati kivonat
3. számú melléklet: Közgyűlési jegyzőkönyv 2025.10.08.
4. 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 21. szám alatti, 35213/2 hrsz-ú, 21 db albetétből álló társasházban (a továbbiakban: Társasház) a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) 196/10.000 arányú tulajdoni hányaddal rendelkezik, ami 1 db nem lakás céljára szolgáló helyiséget foglal magába. A Társasház alapító okirata 1990. szeptember 16. napján kelt (1. számú melléklet).

A Társasház kezelésével és közös képviseletének ellátásával kapcsolatos feladatokat Dr. Zimmer Györgyi (1096 Budapest, [REDACTED]) látja el.

A Társasház tulajdonosi közössége 2025. március 27. napján megtartott közgyűlésén döntött a közös tulajdonú helyiségek értékesítéséről mindösszesen 18.800.000 Ft vételáron és az alapító okirat módosításáról, amelyet a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság a 161/2025. (IV. 22.) számú határozatával támogatott, és hozzájárult az alapító okirat módosításához (2. számú melléklet). Az adásvétel megvalósult, a módosítás ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetésre még nem került sor.

A Társasház a 2025. október 8-i közgyűlésén újabb, a Társasház alapító okiratának közös tulajdonú részei közül a

- XV. számmal jelzett 18,4 m² alapterületű Lépcsőház,
- XVI. sorszámmal jelzett 6,9 m² alapterületű Mángorló,
- XVII. sorszámmal jelzett 10,8 m² alapterületű Mosókonyha és a
- XVIII. sorszámmal jelzett bruttó 122 m² alapterületű Padlástér megnevezésű

területek értékesítésére vonatkozó napirend megtárgyalására került sor.

A társasházakról szóló 2003. CXIII. törvény (a továbbiakban: Thtv.) 10. § (3) bekezdése szerint „A közösség a közös tulajdonnal kapcsolatos – a (2) bekezdésben említett elidegenítési jogát abban az esetben is gyakorolhatja, ha az alapító okirat módosításával a tulajdonostársak összes tulajdoni hányada szerinti legalább négyötödös többsége egyetért. A közgyűlés az értékesítés tárgyában nem volt határozatképes, mivel azon a tulajdonosok csak a 5.822/10.000 tulajdoni hányaddal voltak jelen, a szükséges 6.667/10.000 tulajdoni hányaddal szemben. Ennek megfelelően a döntés meghozatalára újabb közgyűlés összehívására vagy írásos szavazás kiírására kerül sor. A Társasház közgyűlése a 2/2025. (X. 08.) számú határozatában (3. számú melléklet) elvi döntést hozott a felsorolt területek értékesítéséről 80.899.000 Ft vételár mellett a Botev Invest Kft. (8200 Veszprém, József Attila utca 24.; adószám: 29153482-2-19) részére, azzal a feltétellel, hogy:

ÉRKEZETT

2026 JAN 14. 16:30

[Handwritten signature]

- Ajánlattevő az ingatlanból annak beépítésével önálló albetéteket hozhat létre, és a létrehozott albetéteket a későbbiekben padlássá/tetőtéré/tárolóvá/mosókonyhává/lakássá átminősítheti.
- az ingatlanrész adásvételével, kialakításával, engedélyeztetésével, és az annak következtében szükségessé váló társasházi alapító okirat módosítással kapcsolatos valamennyi költséget (ügyvédi költség, hatósági eljárást a díjak, illeték, geodéta stb) ajánlattevő vállalja megfizetni.
- az adásvételi szerződés, letéti szerződés és vállalkozási szerződés részleteit, valamint az ehhez kapcsolódó alapító okirat módosítást egy későbbi közgyűlésen fogadják el (a vételi ajánlatot tett Ajánlattevő által elkészített záradékolt vázrajz földhivatali elfogadása után, azzal a kitételrel, hogy az adásvételi szerződésnek az alábbi pontokat feltétlenül tartalmaznia kell:
 - vállalt elvégzendő felújítási munkák határidejének pontos meghatározása (a szerződés aláírását és vagy az engedélyek (amennyiben szükséges) megszerzését követő maximum 18 hónap – ez alól a tetőszerkezet és a lift kivételt képez (az ezekre vonatkozó teljesítési határidő 36 hónap)
 - a letéti szerződés összegének meg kell egyeznie a vételi ajánlatban szereplő munkálatok árával a letétből pénzüsszeget felszabadítani csak az elvégzett munkafolyamatok végén (műszaki ellenőr által átvett és a közös képviselő által aláírt teljes teljesítés igazolás kiállítása után) lehetséges
 - késedelmes teljesítés esetére kötbér
 - a teljes felújítás, valamint az építkezés egész időtartama alatt a vevőnek/vállalkozónak szükséges megfelelő, a felújításhoz és építkezéshez kapcsolódó felelősségbiztosítással rendelkezni, amelyet a társasház károkozás vagy bármely kár bekövetkezése esetén (amely a vállalt felújítási munkákhoz vagy a tetőtér beépítéshez köthető) közvetlenül fel tud használni
 - társasház tisztántartására vonatkozó kitételek (a vevő saját maga vagy a Társasház takarítójával külön egyeztetett módon – és saját költségén – vállalja a tisztaság fenntartását)
 - a felújításhoz és az építkezéshez kapcsolódó engedélyezett munkavégzés időtartama (azaz, mikor lehetséges zajjal járó munkát végezni)
 - a vállalt felújítási munkálatok pontosan (műszaki ellenőr által elfogadott részletezettséggel) szükséges meghatározni az adásvételi és vállalkozási szerződésben
 - a lift melletti tároló felújításának tartalmaznia kell az, hogy az alkalmas legyen bicikli tárolására (a jelenlegi elválasztó falakat le kell bontani).
- A közgyűlési határozat tartalmazza azt is, hogy a tulajdonostársaknak a határozat meghozatalától számított 60 napjuk van közös képviselő felé írásban jelezni, hogy élnek-e keresetindítási jogukkal, a fent meghatározott közgyűlési határozattal szemben.

A közgyűlésen a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (a továbbiakban: JGK) az Önkormányzattól kapott felhatalmazás alapján részt vett, a közgyűlésen a határozathozatal során tartózkodott. A fenti határozatot a Társasház közgyűlése 4.510/10.000 igen, 590/10.000 nem és 722/10.000 tartózkodás mellett hozta meg.

A Társasház közgyűlése az Alapító okiratban I. számmal jelölt 30,6 m² alapterületű házfelügyelői lakás értékesítésével kapcsolatos napirendi pontot is tárgyalta. Tekintettel arra, hogy e témában konkrét értékesítési döntés meghozatalára az előterjesztett anyag alapján döntést hozni nem akart és nem lehetett, a közgyűlés megfelelő tulajdonosi részvétellel volt jelen. A közgyűlés

- a 3/2025. (X.08.) számú határozatában 5.192/10.000 igen, és 196/10.000 tulajdoni hányad tartózkodás mellett úgy döntött, hogy a házfelügyelői lakás eladási minimál árát a Társasház által felkért két értékbecsítő által készített szakvélemény középárában határozzák meg. Továbbá felkéri a közös képviselőt, hogy két független értékbecslőtől kérjen be szakvéleményt (amennyiben lehetséges, akkor az egyik az Önkormányzat által is alkalmazott értékbecsítő legyen).
- a 4/2025. (X.08.) számú határozatában 5.192/10.000 igen és 196/10.000 tulajdoni hányad tartózkodás mellett úgy döntött, hogy a házfelügyelői lakás tekintetében vételi ajánlatot csak jelenlegi tulajdonosok (illetve az ők közeli hozzátartozói) tehetnek.
- a 5/2025. (X. 08.) számú határozatában 4.390/10.000 igen, 802/10.000 nem és 196/10.000 tartózkodás tulajdoni hányad tartózkodás mellett úgy döntött, hogy a házfelügyelői lakás értékesítésének menete az alábbiak szerint kell, hogy alakuljon: a vételi ajánlatot személyesen (nyíltan) lehet megtenni az erre vonatkozó közgyűlésen, az ajánlatok több körben tehetők meg.



egészen addig, amíg már csak egy vételi ajánlat marad. A vételi ajánlatok legkisebb emelhető tételle 100.000 Ft.

Az Önkormányzat képviselőjében jelenlévő munkatárs minden határozathozatalnál tartózkodott. A határozatokban foglalt feltételek biztosítják, hogy a Társasház ne a forgalmi érték alatt, hanem a tényleges piaci áron értékesítse az ingatlant.

A közös képviselő 2026. január 19. napjára újabb közgyűlést hívott össze a házfelügyelői lakás értékesítése tárgyában, amely közgyűlésen az Önkormányzat képviselőjében a JGK Zrt. nem tud szavazatot leadni felhatalmazás hiányában. A fenti határozatnak megfelelően elkészült az értékbecsülés, amely alapján a közös képviselő a lakás minimális vételárárára 31.650.000 Ft-ban tett javallatot. Az értékesítésre a fentiek szerint licitálás útján kerül sor. A JGK Zrt. telefonon kérte a közös képviselőt, hogy a közgyűlés időpontját 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.”) lemondó nyilatkozat megtétele is szükséges.

Az előterjesztésben foglalt értékesítések sikeres és zökkenőmentes lebonyolítása érdekében szükséges, hogy a JGK Zrt. az Önkormányzat képviselőjében a megfelelő felhatalmazással vegyen részt, és szavazzon a Társasház vonatkozó közgyűlései, írásos szavazásain.

Az értékesítéseket megalapozó döntésekkel a Társasházban a jelenlegi 21 db albetéttel szemben 23 db önálló ingatlan jön létre. A módosítás az egyes külön tulajdonú ingatlanokhoz tartozó közös tulajdoni hányadok változásával jár minden albetétnél. Az ellenőrző számítások alapján (4. számú melléklet) a Társasházban az Önkormányzat tulajdoni hányada az ingatlan-nyilvántartási bejegyzést követően csökkenéshez vezet, 196/10.000 tulajdoni hányadról 158/10.000 tulajdoni hányadra módosul. A tulajdoni hányad változás módosulhat, mivel a padlás hasznos alapterülete jelenleg nem ismert, a beépítéssel létrejövő lakások megvalósulásakor véglegesül. A csökkenés az Önkormányzat számára közös költség fizetési kötelezettség csökkenését eredményezi.

Az adás-vételi jogügylet 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 okirat 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 leendő 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 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 jogokkal.

(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.

Fentiek alapján 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 21. 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 21. szám (35213/2 hrsz.) alatti Társasház alapító okiratában
 - a. I. sorszámmal jelzett házfelügyelői lakás,
 - b. XV. sorszámmal jelzett 18,4 m² alapterületű Lépcsőház,
 - c. XVI. sorszámmal jelzett 6,9 m² alapterületű Mángorló,
 - d. XVII. sorszámmal jelzett 10,8 m² alapterületű Mosókonyha,
 - e. XVIII. sorszámmal jelzett bruttó 122 m² alapterületű Padlástérmegnevezésű területek eladásához és az emiatt szükségessé váló alapító okirat módosításhoz;
2. **felhatalmazza** a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonos nevében és képviselőjében 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 Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonos nevében és képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéshez szükséges adásvételi szerződés, a módosított alapító okirat és a kapcsolódó dokumentumok aláírására.
4. **nem kíván élni** a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 10. § (3) bekezdésében, valamint a 42. § (1) bekezdésében foglaltak szerinti keresetindítási jogával a Budapest VIII. kerület, Német utca 21. szám (35213/2 hrsz.) alatti Társasház közgyűlésének, a Társasház alapító okiratában I. sorszámmal jelzett házfelügyelői lakás megnevezésű terület eladására és az emiatt szükségessé váló alapító okirat módosítására vonatkozó határozata kapcsán.

Felelős: polgármester

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

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

Budapest, 2026. január 13.


Sátyl Balázs
alpolgármester

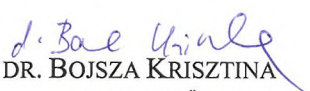
ELŐKÉSZÍTŐ: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: NOVÁ CZKI ELEONÓRA IRODAVEZETŐ 

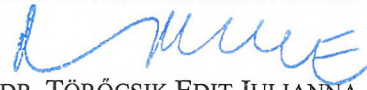
PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL 

JOGI KONTROLL: 

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. BOJSZA KRISZTINA
ALJEGYZŐ

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:


DR. TÖRŐCSIK EDIT JULIANNA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

GUTJAHR ZSUZSANNA 
A PÉNZÜGYI ÉS TULAJDONOSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

