

041/1-11/2026

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

14 sz. napirend

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

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Mária utca 46. szám alatti társasházban közös tulajdonú terület elidegenítésével és a társasházi alapító okirat módosításával kapcsolatos döntések meghozatalára

Előterjesztő: Sátyi 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: Közgyűlési jegyzőkönyv 2025.11.28.
3. számú melléklet: Tulajdoni hányad ellenőrző számítások

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Érkezett: 2026 JAN 14.	Szám: 02/7-15/2026
Melléklet:	Ügyintéző: Elnök R.
	Előzmény: E.A.

Tisztelt Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest VIII. kerület, Mária u. 46. szám alatti, 36785/2 hrsz-ú, 22 db albetétből álló társasházban (a továbbiakban: Társasház) a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) 51/1.000 arányú tulajdoni hányaddal rendelkezik, ami 2 db nem lakás céljára szolgáló helyiséget foglal magában. A Társasház alapító okirata 1947. május 15. napján kelt, utolsó módosítása 2012. március 20. napján került aláírásra, és 2012. július 11. napján került az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre (1. számú melléklet).

A Társasház kezelésével és közös képviselőjének ellátásával kapcsolatos feladatokat a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (a továbbiakban: JGK Zrt.) látja el.

A Társasház a 2025. november 28-i közgyűlésén a Társasház alapító okirata szerinti közös tulajdonú részei közül az alapító okirat II. Közös tulajdonai között V. sorszámmal felvett 21,68 m² alapterületű Házmasterlakás megnevezésű értékesítésére vonatkozó napirend megtárgyalására került sor.

Az ingatlanrészre a szomszédos lakás tulajdonosa nyújtott be a Társasház felé vételi ajánlatot, amely ajánlatot a Társasház közgyűlése az 5./1./2025.11.28. számú határozatával 576,35/1.000 tulajdoni hányad nem szavazat, igen és tartózkodás szavazat nélkül elutasított.

A tulajdonosok felvetésére 5./2./2025.11.28. számon 576,35/1.000 tulajdoni hányad igen szavazat mellett a következő határozati javaslat került elfogadásra:

A határozatképes, megismételt döntés során a közgyűlés úgy határozott, hogy „az Alapító Okiratban V. számmal jelölt, házmasterlakás elnevezésű, 21,68 m² alapterületű, szuterén szinten található, két helyiségből álló ingatlanrész ingatlanosok bevonásával kerüljön meghirdetésre 15.000.000 Ft összegű induló áron, licit lehetőséggel. Tulajdonosok javasolnak ingatlanközvetítőket közös képviselőnek. A javaslatokat 2025. december hónap végéig várja közös képviselő e-mailben.”

A társasházakról szóló 2003. CXIII. 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,

a) ha az ingatlanrész önálló ingatlanként kialakítható, vagy

ÉRKEZETT

1

2026 JAN 14.

16^{sz}

[Handwritten signature]

b) ha az ingatlanrésszel a meglévő külön tulajdon tárgya bővíthető

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

A későbbiek során – különös tekintettel arra, hogy sem az értékesítéssel, sem az alapító okirat módosításával kapcsolatos döntések meghozatalára nem került sor – új közgyűlés vagy írásos szavazás kerül kiírásra, amelyen az Önkormányzat képviselőjében csak akkor tud a jelenlévő meghatalmazott szavazatot leadni, ha arra vonatkozóan tulajdonosi felhatalmazást kap.

A Házmasterlakás tervezett értékesítése érdekében szükséges, hogy az Önkormányzat képviselőjében eljáró a megfelelő felhatalmazással vegyen részt, és szavazzon a Társasház közgyűlésein, írásos szavazásain.

A fenti értékesítést megalapozó döntésekkel a Társasházban a jelenlegi 22 db albetéttel szemben, amennyiben nem a szomszéd lakás tulajdonosa vásárolja meg az ingatlant 23 db önálló ingatlan jöhet létre, amennyiben a szomszéd lakás tulajdonosa lesz a vevő, úgy 22 db albetét marad, és az érintett lakás alapterülete és tulajdoni hányada nő. A 3. számú mellékletként csatolt tulajdoni hányad változást bemutató táblázat önálló sorban tartalmazza a Házmasterlakás külön tulajdonba kerülése esetén történő változásokat. Az adás-vétel az Önkormányzat számára is előnyös, tekintettel arra, hogy a Társasház bevételezhez 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 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: „10. § (1) Az alapító okirat módosításához – ha e törvény másként nem rendelkezik – valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges; a változást be kell jelenteni az ingatlanügyi hatóságoknak.

(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, Mária utca 46. szám alatti társasházban
közös tulajdonú terület elidegenítéséhez és a társasházi alapító okirat ezzel kapcsolatos mó-
dosításához**

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

1. Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonosi jogait gyakorolva **hozzájárul** a Budapest VIII. kerület, Mária utca 46. szám (36785/2 hrsz.) alatti Társasház alapító okiratában V. sorszámmal jelölt 21,68 m² alapterületű Házmasterlakás megnevezésű ingatlan eladásához és az ehhez szükséges alapító okirat módosításához;

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 az 1. pont szerint szavazzon;

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.

Felelős: polgármester

Határidő: 1. és 2. pont esetében: 2026. január 20.; 3. pont esetében: az iratok aláírásra történő benyújtását követően 5 munkanap

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

Budapest, 2026. január 14.


Sáty Balázs
alpolgármester

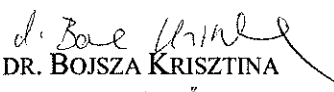
ELŐKÉSZÍTŐ: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: NOVÁCKI 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

