

VH/1-42/2026

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

Előterjesztő szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 2026. április 28-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Horánszky utca 7. szám alatti társasház közös tulajdon értékesítésével és alapító okiratának módosításával kapcsolatos közgyűlési határozata kapcsán keresetindítási jogról történő lemondásra

Előterjesztő: Sátyl Balázs alpolgármester

Készítette: Jakabné Kiss Ildikó referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni, a határozat elfogadásához **egyszerű többség** szükséges.

Mellékletek:

1. számú melléklet: Társasház hatályos alapító okirata
2. számú melléklet: Közgyűlési jegyzőkönyv 2025. június 18.
3. számú melléklet: Közgyűlési Meghívó 2026. április 10.
4. számú melléklet: Közgyűlési írásbeli előterjesztés, határozati javaslat

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Érkezett:	Szám:	
2026 APR 23	02/133 - 21/2026	
Melléklet:	Ügyintéző:	Előzmény:
4 db	Dave	ee

Tisztelt Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest VIII. kerület, Horánszky utca 7. szám alatti (36618 hrsz.) 29 darab albetétből álló társasházban a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzatnak (továbbiakban: Önkormányzat) 677/10.000 tulajdoni hányada van, ami 2 db lakás ingatlant jelent. A társasház egységes szerkezetbe foglalt hatályos alapító okiratát 1996. július 18. napján jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba (1. számú melléklet).

Előzetesen a 2025. június 18. napján megtartott közgyűlésen a tulajdonosok 9.332/10.000 tulajdonosi jelenléttel, a társasház közgyűlése a közös tulajdonban lévő IX. jelű I. emeleti közös WC eladásáról döntött az I. emelet 12. szám alatti ingatlan tulajdonos részére 8.655/10.000 igen, és 677/10.000 önkormányzati tartózkodás mellett. Ezzel a törvény által előírt szavazati arány teljesült. Vevő vételi ajánlata szerint 4.000.000 Ft, azaz négymillió forint vételárért megvásárolja a közös tulajdonban lévő IX. jelű I. emeleti, 10,11 m² alapterületű közös WC helyiséget, majd ezt a 36618/0/A/15 helyrajzi számú ingatlanhoz csatolja. A vevő vállalja az alapító okirat módosításának költségét. Ezen felül a vevő vállalja a földszinti közös WC helyiség felújítását (vakolatjavítás, festés), valamint a földszinti közös WC melletti lichthof felújítását (vakolatjavítás, festés) az első emeleti födém vonaláig. A 2025. június 18. napján megtartott közgyűlésen jelenlévő tulajdonosok több mint 4/5-ös igen szavazattal döntöttek az ügyletről. (2. számú melléklet)

Az eltelt időben további dokumentáció nem érkezett a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (a továbbiakban: JGK Zrt.) részére így az illetékes tulajdonosi bizottságnak. 2026. április 1. napján közgyűlési meghívó érkezett (3. számú melléklet) a társasház közös képviseletét ellátó Port-Körút Kft.-től (1085 Budapest József krt. 41. fsz. 2.), amelyben a társasházi alapító okirat módosítását, adásvételi szerződés megkötését ismét napirendre tűzte (2. számú melléklet). A közgyűlés 2026. április 10. napjára került meghirdetésre.

ÉRKEZETT

1

2026 APR 23

14. 49
KS

Tekintettel arra, hogy a közgyűlésen az Önkormányzat nevében hozzájáruló igen szavazat leadására nem voltunk és jelenleg sem vagyunk felhatalmazás birtokában, jelen előterjesztés keretében kerül betervezésre az alapító okirat módosítása a hatáskörrel rendelkező bizottság részére.

Az ingatlan-nyilvántartási átvezetés során az Önkormányzat tulajdonában található ingatlanok tulajdoni hányada 677/10.000-ról kismértékben 669/10.000 tulajdoni hányadra csökken (4. számú melléklet).

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (továbbiakban Thtv.) 42. § (1) bekezdése szerint, *„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. Ha a határozat bírósági felülvizsgálatát a jegyző a 27/A. § (4) bekezdése szerinti keresetében kérte, a kereseteket bíróság a perek egyesítésével bírálja el.”*

A társasházi alapító okirat módosítás ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetéséhez szükséges az Önkormányzat arra vonatkozó nyilatkozatának kiadása, hogy kisebbségben maradt tulajdonosként a társasházi törvényben meghatározott keresetindítási jog gyakorlásával élni kíván-e a közgyűlés döntései kapcsán.

Javasoljuk a Tisztelt Bizottságnak, hogy járuljon hozzá a lemondó nyilatkozat (5. számú melléklet) kiadásához, a Társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. Törvény 10. § (3) bekezdésében foglaltaknak megfelelően.

A dokumentumok 2026. április 1. napján érkeztek meg a JGK Zrt.-hez, amelyet tájékoztatásul és döntéshozatalra beterveztünk a Tisztelt Bizottság részére. Az Önkormányzat, mint tulajdonos döntése a legkorábbi időpontban indokolt.

II. A döntés pénzügyi hatása

A közös tulajdonú WC helyiség értékesítésével a társasházban az Önkormányzat tulajdoni hányada csökken, így a kiadásokból is kisebb rész terheli a jövőben. A helyiség csatolása az Önkormányzat részére hátrányt nem okoz, a társasház mind bevételhez, mind a földszinti területek részleges felújításához, és így a kiadásainak csökkenéséhez jut, vagyona gyarapszik.

A döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel.

III. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testület 18/2024. (X.10.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: SZMSZ) 6. melléklet 1.7.1. alpontja alapján a Képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt az Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló önkormányzati rendeletben meghatározott hatáskörben.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló többször módosított 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 17. § (1) bekezdés a) pontja alapján a Képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt a nettó 150 millió Ft-ot meg nem haladó értékű - az Önkormányzat törzsvagyonába nem tartozó - vagyon tulajdonjogának átruházásáról. A Rendelet 50. § (2) bekezdés a) pontja alapján 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) - (5) 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 ingatlanrészsel 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.

(5) Az ingatlan-nyilvántartási eljárásban a közös képviselőnek vagy az intézőbizottság elnökének írásban nyilatkoznia kell a (4) bekezdés a)–e) pontja szerinti feltételek teljesüléséről. A bejegyzési kérelemhez csatolni kell a kisebbségben maradt tulajdonostársak (4) bekezdés b) pontja szerinti nyilatkozatát, ha az rendelkezésre áll. A bejegyzési kérelemhez a (4) bekezdés d) pontja szerinti esetben csatolni kell a keresetlevelet, a (4) bekezdés e) pont ea) alpontja szerinti esetben a határozat végrehajtásának felfüggesztése iránti kérelmet elutasító végzést, a (4) bekezdés e) pont eb) alpontja szerinti esetben pedig a per jogerős befejezését alátámasztó határozatot.”

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Möt.v.) 60. §-a alapján a bizottság ülésének működésére, nyilvánosságára, határozatképességére és határozathozatalára, döntésének végrehajtására a képviselő-testületre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni. Az Möt.v. 46. § (1) bekezdése alapján a bizottság ülése nyilvános.

Az SZMSZ 33. § (1) bekezdése alapján a határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Fenti rendelkezések alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az alábbi határozati javaslatra vonatkozóan a döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottsága/2026. (IV. 28.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Horánszky utca 7. szám alatti társasház közös tulajdon értékesítésével és alapító okiratának módosításával kapcsolatos közgyűlési határozata kapcsán keresetindítási jogról történő lemondásról

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

a Budapest VIII. kerület, Horánszky utca 7. (36618 hrsz.) szám alatti társasház közös tulajdonát képező, az alapító okiratban IX. sorszámon szereplő 10,11 m² alapterületű közös WC megnevezésű ingatlanrész értékesítésével és a társasház alapító okiratának módosításával összefüggésben a 2026. április 10. napján hozott társasházi közgyűlési döntéssel szemben keresetindítási jogával nem kíván élni.

Felelős: polgármester

Határidő: 2026. április 28.

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

Budapest, 2026. április 21.



ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: JAKABNÉ KISS ILDIKÓ REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL

JOGI KONTROLL:

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

~~DR. URBÁN KRISTÓF~~
ALJEGYZŐ

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:

DR. TÖRŐCSIK EDIT JULIANNA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

GUTJAHR ZSUZSANNA
PÉNZÜGYI ÉS TULAJDONOSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

TÁRSASHÁZ TULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

A Bp. Józsefvárosi Önkormányzat (Bp. VIII. ker. Baross u. 65-67.) tulajdonában lévő Budapest, VIII. kerületi 1907 sz. tulajdoni lapon nyilvántartott 36618 hrsz-ú 991 m² alapterületű -természetben Bp. VIII. Horánszky u.7. szám alatti házasíngatlant- annak a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, 1994. évi XVII. törvénnyel módosított 1993. évi LXXVIII. törvény 51. §.-a szerinti elidegenítése érdekében - a mellékelt tervrajzok és műszaki leírás alapján

társasházzá

alakítja.

A társasház lakásai és nem lakás céljára szolgáló helyiségei az 1977.évi 11.sz. tvr., valamint a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások /lakásként használt öröktulajdonú helyiségek/ és nem lakás célját szolgáló helyiségek -természetben megosztva a közös tulajdonban maradó telekrészek, épületrészek, berendezések és felszerelések közös használatának jogával- a vevők magán tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák.

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A.

KÖZÖS TULAJDON

A tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonában maradnak az ingatlanok mindazon részei, amelyek nincsenek külön tulajdonban, nevezetesen a mellékelt tervrajzon és műszaki leírásban feltüntetett és alább felsorolt telek, építményrészek és berendezések:

2./ Közös tulajdoni illetőséga./ Közös illetőségű területek:

I.	Telek	991 m2
----	-------	--------

Pince

II.	Lépcsőház	7,59 m2
III.	Folyosó	88,12 m2
IV.	Pincerekeszek	196,97 m2

Pince összesen:		292,68 m2
-----------------	--	-----------

Földszint

II.	Lépcsőház	25,18 m2
III.	Folyosó	16,03 m2
V.	Kapubejáró	27,17 m2
VI.	Udvar	199,32 m2
VII.	Raktár	2,75 m2
VIII.	Világítóudvar	17,28 m2
IX.	Közös wc	10,11 m2
XI.	Mosókonyha	16,32 m2

Földszint összesen:		314,16 m2
---------------------	--	-----------

I. emelet

II.	Lépcsőház	29,86 m2
III.	Folyosó	16,03 m2
IX.	Közös wc	10,11 m2
X.	Függőfolyosó	66,67 m2

I. emelet összesen:		122,67 m2
---------------------	--	-----------

II. emelet

II.	Lépcsőház	29,86 m2
III.	Folyosó	16,03 m2
IX.	Közös wc	10,11 m2
X.	Függőfolyosó	66,67 m2

II. emelet összesen:		122,67 m2
----------------------	--	-----------

Padlás

II.	Lépcsőház	6,86 m ²
XII.	Padlástér	687,46 m ²

	Padlástér összesen:	694,62 m ²

b./ Vagyontárgyak:

- XIII. Alapozás, teherhordó szerkezetek, felmenő falak, pillérek, kémények, kitöltő falak
- XIV. Födémek
- XV. Tetőszerkezetek és tetőhéjalások
- XVI. Utcai, udvari és légudvari homlokzatok
- XVII. Épületbádogos szerkezetek
- XVIII. Közös használatú helyiségek és területek berendezései és burkolatai, nyílászárói
- XIX. Lépcsőházak szerkezetei és burkolatai
- XX. Korlátok, lakatosszerkezetek
- XXI. Víz- és csatorna alapvezetékek a külön tulajdoni illetőségek leágazásáig, vízóra
- XXII. Elektromos fővezetékek az egyéni fogyasztásmérők bekötéséig, főelosztó, elosztó
- XXIII. Gáz alap- és felszállóvezetékek az egyéni fogyasztásmérők bekötéséig

A közös tulajdon 10.000/10.000, azaz tízezer/tízezred tulajdoni hányadból áll.

B.
KÜLÖN TULAJDON

A tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek mint társasháztulajdoni illetőségük alkotórészei az I. - XXIII. szám alatt felsorolt, közös tulajdonban maradó vagyonrészek használatának jogával együtt, természetben megosztva az egyes építmények, azok tartozékai és felszereléseai az alábbiak szerint:

PINCESZINT

- 1./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és az 1. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 1. számmal jelölt Bp. VIII. Horánszky u. 7. pinceszint 1. szám alatt található 39 m² alapterületű lépcső, műhely, 3 raktár helyiségekből álló, nem lakás célját szolgáló helyiség, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 235/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 2./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 2. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 2. számmal jelölt Bp. VIII. Horánszky u. 7. pinceszint 2. szám alatt található 178 m² alapterületű iroda, 7 raktár, lépcső, folyosó, közlekedő helyiségekből álló, nem lakás célját szolgáló helyiség, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 1070/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

FÖLDSZINT

- 3./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 3. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 3. számmal jelölt Bp. VIII. Horánszky u. 7. fsz.1. szám alatt található 108 m² alapterületű 3 szoba, előszoba, konyha, kamra, hall fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 649/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

- 4./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 4. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 4. számmal jelölt Bp. VIII. Horánszky u. 7. fsz.2.szám alatt található 79 m² alapterületű 2 szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, hall helyiségekből álló öröklakás, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 475/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 5./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és az 5. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 5. számmal jelölt Bp. VIII. Horánszky u. 7. fsz.3. szám alatt található 31 m² alapterületű szoba, konyha, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 186/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 6./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 6. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 6. számmal jelölt Bp. VIII. Horánszky u. 7. fsz.4. szám alatt található 41 m² alapterületű 2 szoba, konyha helyiségekből álló öröklakás, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő IX. sz. wc használatávalmelyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 247/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik. A konyha a fsz. 4/a.szám alatt található!
- 7./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 7. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 7. számmal jelölt Bp., VIII. Horánszky u. 7. fsz. 5.sz. alatt található 41 m² alapterületű szoba, félszoba, fürdőszoba helyiségből álló öröklakás, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 247/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik. A fürdőszoba a fsz. 5/a. szám alatt található!
- 8./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 8. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 8. számmal jelölt Bp. VIII. Horánszky u. 7. fsz.6. szám alatt található 36 m² alapterületű szoba, konyha, kamra helyiségekből álló öröklakás, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő IX. sz. wc használatával, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 216/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

- 9./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 9. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 9. számmal jelölt Bp. VIII. Horánszky u. 7. fsz.7. szám alatt található 55 m² alapterületű 2 szoba, fürdőszoba, konyha, garderob helyiségekből álló öröklakás, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 331/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 10./A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 10. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 10. számmal jelölt Bp. VIII. Horánszky u. 7. fsz.8. szám alatt található 40 m² alapterületű szoba, félszoba, konyha, fürdőszoba, wc helyiségekből, álló öröklakás, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 241/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

I. EMELET

- 11./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 11. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 11. számmal jelölt Bp. VIII. Horánszky u. 7. I. em. 9. szám alatt található 67 m² alapterületű 2 szoba, hall, konyha, kamra, wc, előszoba, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 403/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 12./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 12. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 12. számmal jelölt Bp. VIII. Horánszky u. 7. I. em. 9/a. szám alatt található 87 m² alapterületű szoba, félszoba, konyha, hall, előszoba, kamra, átjáró, fürdőszoba, WC, erkély helyiségekből álló öröklakás, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 523/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 13./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 13. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 13. számmal jelölt Bp. VIII. Horánszky u. 7. I. em. 10. szám alatt található 92 m² alapterületű 2 szoba, félszoba, konyha, fürdőszoba, előszoba, kamra, Wc, erkély helyiségekből álló öröklakás, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből 553/10.000-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

- 14./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 14. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 14. számmal jelölt **Bp. VIII. Horánszky u. 7. I. em. 11. szám** alatt található **54 m²** alapterületű 2 szoba, konyha, fürdőszoba helyiségekből álló **öröklakás**, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből **325/10.000**-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 15./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 15. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 15. számmal jelölt **Bp. VIII. Horánszky u. 7. I. em. 12. szám** alatt található **29 m²** alapterületű szoba, konyha, fürdőszoba helyiségekből álló **öröklakás**, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből **174/10.000**-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 16./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 16. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 16. számmal jelölt **Bp. VIII. Horánszky u. 7. I. em. 13. szám** alatt található **40 m²** alapterületű szoba, félszoba, konyha, fürdőszoba helyiségekből álló **öröklakás**, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből **241/10.000**-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 17./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 17. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 17. számmal jelölt **Bp. VIII. Horánszky u. 7. I. em. 14. szám** alatt található **39 m²** alapterületű szoba, konyha, kamra, helyiségekből álló **öröklakás**, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő IX. sz. wc használatával, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből **235/10.000**-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 18./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 18. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 18. számmal jelölt **Bp. VIII. Horánszky u. 7. I. em. 15. szám** alatt található **58 m²** alapterületű 2 szoba, előszoba, konyha, fürdőszoba helyiségekből álló **öröklakás**, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből **349/10.000**-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

19./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 19. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 19. számmal jelölt **Bp. VIII. Horánszky u. 7. I. em. 16. szám** alatt található **20 m²** alapterületű félszoba, konyha, fürdőszoba helyiségekből álló **öröklakás**, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből **120/10.000**-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

II. EMELET

20./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 20. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 20. számmal jelölt **Bp. VIII. Horánszky u. 7. II. em. 17/a. szám** alatt található **83 m²** alapterületű szoba, konyha, kamra, előszoba, hall, fürdőszoba helyiségekből álló **öröklakás**, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből **499/10.000**-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

21./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 21. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 21. számmal jelölt **Bp. VIII. Horánszky u. 7. II. em. 17 szám** alatt található **72 m²** alapterületű 2 szoba, konyha, kamra, fürdőszoba, hall, előszoba helyiségekből álló **öröklakás**, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből **433/10.000**-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

22./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 22. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 22. számmal jelölt **Bp. VIII. Horánszky u. 7. II. em. 18. szám** alatt található **100 m²** alapterületű 2 szoba, félszoba, konyha, hall, fürdőszoba, előszoba, kamra helyiségekből álló **öröklakás**, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből **601/10.000**-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

23./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 23. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 23. számmal jelölt **Bp. VIII. Horánszky u. 7. II. em. 19/a. szám** alatt található **25 m²** alapterületű szoba helyiségből álló **öröklakás**, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő IX. sz. wc használatával, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből **150/10.000**-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

- 24./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 24. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 24. számmal jelölt **Bp. VIII. Horánszky u. 7. II. em. 19. szám** alatt található **33 m²** alapterületű szoba, konyha, kamra, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből **198/10.000**-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 25./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 25. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 25. számmal jelölt **Bp. VIII. Horánszky u. 7. II. em. 20. szám** alatt található **34 m²** alapterületű szoba, konyha, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből **204/10.000**-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 26./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 26. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 26. számmal jelölt **Bp. VIII. Horánszky u. 7. II. em. 21. szám** alatt található **44 m²** alapterületű szoba, félszoba, konyha, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből **265/10.000**-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 27./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 27. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 27. számmal jelölt **Bp. VIII. Horánszky u. 7. II. em. 22. szám** alatt található **42 m²** alapterületű szoba, félszoba, előszoba, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből **253/10.000**-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.
- 28./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 28. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 28. számmal jelölt **Bp. VIII. Horánszky u. 7. II. em. 23. szám** alatt található **62 m²** alapterületű 2 szoba, konyha, fürdőszoba, előszoba helyiségekből álló öröklakás, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből **373/10.000**-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

29./ A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi és a 29. számú társasháztulajdoni illetőséghez tartozik, az alapító okiratban és a tervrajzon 29. számmal jelölt **Bp. VIII. Horánszky u. 7. II. em. 24. szám** alatt található **34 m²** alapterületű szoba, félszoba, konyha, fürdőszoba, wc helyiségekből álló öröklakás, melyhez a közösségben maradó vagyonrészekből **204/10.000**-ed rész tulajdoni illetőség tartozik.

III.

TELEKRÖNYVI RENDELKEZÉSEK

Alulírott a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat, mint az ingatlan tulajdonosa kérni fogja a Fővárosi Kerületek Földhivatalának Ingatlannyilvántartási részlegétől, hogy a társasháztulajdon alapítását a Földhivatal az ingatlannyilvántartásba jegyezze be. Ennek során a II. fejezet A. pontjában foglaltaknak megfelelően a társasház közösségben maradó építményrészeit, felszereléseit, berendezéseit a közös telekkel a társasház törzslapján, míg a II. fejezet B. pontban felsorolt egyes öröklakásokat és egyéb, nem lakás célját szolgáló helyiségeket és a törzslapon nyilvántartott ingatlanból az egyes lakások /nem lakás célját szolgáló helyiségek/ mindenkori tulajdonosait a B. pont szerint megillető hányadrészt a társasházi különlapon tüntesse fel az ingatlannyilvántartásban.

A tulajdonos kérni fogja, hogy a Földhivatal az egyes társasházi különlapon nyilvántartott öröklakásokra és nem lakás célját szolgáló helyiségekre a tulajdonjogot a társasházalapítással egyidejűleg a Józsefvárosi Önkormányzat javára jegyezze be.

IV.

**A TULAJDONOSTÁRSÁK EGYMÁS KÖZÖTTI JOGVISZONYA
RENDELKEZÉS, BIRTOKLÁS ÉS HASZNÁLAT****A társasháztulajdoni illetőségek egysége és osztatlansága**

1. Mindegyik társasháztulajdoni illetőség alkotórészei egységes önálló telekkönyvi jószágtestként osztatlan jogi egységet alkotnak, amelyet megosztani és megosztva másra átruházni vagy akár megosztva, akár egészben más társasháztulajdoni illetőséggel egy telekkönyvi jószágtestté egyesíteni csak valamennyi tulajdonostársnak a jelen alapító okiratot megváltoztató okiratba foglalt közös megegyezés alapján lehet.

Rendelkezés és használat

2. Mindegyik tulajdonostárs saját társasháztulajdoni illetőségével a jogszabály és a tulajdonostársak, valamint mások jogainak korlátai között úgy élők között, mint pedig elhalálozás esetére szabadon rendelkezhet, azt elidegenítheti és megterhelheti. Élők között vagy halál esetére szóló elidegenítés, illetve jogutódlás esetén az új tulajdonostársakat is ugyanazok a jogok és köteleességek illetik és terhelik, mint amelyek jelen alapító okirat szerint az átruházót, illetve jogelődöt illették és terhelték.
3. Mindegyik tulajdonostárs az öröklakást, illetve nem lakás célját szolgáló helyiséget rendeltetésének megfelelően, szabadon használhatja és birtokolhatja, a használatot akár bérlet útján, akár egyéb módon másnak átengedheti. Ha a tulajdonostárs az öröklakás használatát másnak engedi át, felelős mindazokért a károkért, amelyeket a használó /bérlő, lakó, stb./ a lakás vagy a közösségben maradó vagyონrészek rendeltetés ellenes használatával okoz. A tulajdonos a külön tulajdonban lévő tulajdoni illetőséget csak a közös tulajdonból őt megillető tulajdoni hányaddal együtt ruházhatja át.
4. A tulajdonostárs köteles kizárólagos tulajdonát jókarban tartani. Tilos azonban olyan változtatást tenni, vagy azzal oly módon bánni, hogy az az építmény állagát, vagy a többi tulajdonostársa érdekét sértené. A társasház külső vagy belső egységes képét a tulajdonostársak többségének hozzájárulása nélkül senki sem változtathatja meg. Az előző bekezdésben foglaltak ellenére eljáró tulajdonostárs a rendelkezések megsértéséből eredő mindennemű kárért a jogellenes állapot megszüntetésére keres úton is kényszeríthető.

5. A tulajdonos az öröklakásban és a nem lakás célját szolgáló helyiségben építési munkát is végezhet. Ha azonban a munka más öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek tulajdonosainak jogát vagy jogos érdekét érinti, ki kell kérni ezek hozzájárulását. A tulajdonostársak éppen ezért köteleztek magukat arra is, hogy az egyébként megengedett, lényegesebb átalakításokról és változtatásokról - fogantatásuk előtt - előzetesen értesítik a közös képviselő útján tulajdonostársaikat avégből, hogy megállapíthassák vajon a tervezett változtatás nem érinti-e az építmény állagát és nem sérti-e a többi tulajdonostárs érdekét.
- Ha ilyen tervezett változtatás ellen bármelyik tulajdonostárs az értesítés vétele után legkésőbb 5 nap alatt a közös képviselő útján tiltakozást jelent be, a tervezett változtatás csak akkor fogantatásítható, ha ahhoz a legkésőbb 15 napon belül egybehívott közgyűlés szavazattöbbséggel hozzájárul.
- Az a tulajdonostárs, aki a fentiek ellenére a szükséges hozzájárulás nélkül, vagy jogszabályellenesen eszközöl változtatásokat, az ebből eredő károkért felelős és a jogellenes állapot megszüntetésére kényszeríthető.
6. A lakóépülethez tartozó telek /udvar/ használatára a közös tulajdonban álló épületrészek birtoklására és használatára a jogszabályok, a hatósági rendelkezések, illetve jelen alapító okirat valamint a közgyűlés határozatainak keretei között a tulajdonostársak mindegyike jogosult. Egyik tulajdonostárs használati jogát sem lehet hozzájárulása nélkül elvonni vagy korlátozni, illetve e jogát egyik tulajdonostárs sem gyakorolhatja a többiek jogának vagy törvényes érdekeinek sérelmére. A tulajdonostársak közgyűlési többségi határozattal ettől eltérően is megállapodhatnak. A telekrész vagy valamely épületrész kizárólagos használata nem változtat azonban a vagyონrészek közös tulajdoni jellegén. A tulajdonostárs által kizárólagosan használt közös tulajdonban lévő rész fenntartási és karbantartási költségei az egyéb megállapodás szerinti esetleges díjakon túlmenően a használó tulajdonostársat terheli.

E rendelkezés vonatkozik a komfort nélküli különtulajdonok és a nem lakás célját szolgáló helyiségek tulajdonosaira, ha a közös WC használati joga a tulajdoni illetőségüket megilleti.

A mindenkori tulajdonostársak tudomásul veszik, hogy a komfort nélküli lakások, illetve a WC nélküli nem lakás célját szolgáló helyiségek mindenkori tulajdonosai /és annak bérlői/ a fentiek figyelembevételével jogosultak a tulajdonukkal azonos szinten lévő közös WC használatára.

7. A közös tulajdonban álló építményrészek, felszerelések és egyéb berendezések, valamint a közös használatra szolgáló telek /udvar/ felújítási, karbantartási, helyreállítási, kezelési, üzemeltetési költségeit, közterheit, közüzemi díjait a tulajdonostársak egymás közötti viszonyukban az egyéb megállapodás hiányában a B. fejezetben megállapított tulajdoni hányadrészek arányában kötelesek viselni. Azokban a lakásokban, ahol mellékvízmérő van, illetve a továbbiakban bármikor létesül, ott a tulajdonos a Fővárosi Vízművek Rt.-vel történt szerződés alapján a lakásában a vízóra szerinti fogyasztást önállóan fizeti. Az ingatlan egyéb közös vízfogyasztással kapcsolatos költségeihez ettől elkülönítve, közgyűlés által meghatározott módon járulnak hozzá a tulajdonosok. A tulajdonostársak a közgyűlésen megállapodhatnak abban, hogy a közös költségbe tartozik - lakásonkénti vízóra hiányában - a lakások víz-, csatornadíja is.

Bármelyik tulajdonostársnak a társasházból adódó közös költség tartozásáért a tulajdonostárs jogutódja

- élők közti jogutódlás esetén - a volt tulajdonostárssal egyetemlegesen felelős.

8. Az épületet a közösségben maradó felszereléseivel és berendezéseivel együtt, tűzkár ellen biztosítani kell. Tűz esetén a kártérítési összeget az épület helyreállítására kell fordítani. Ha valamely közösségben maradó építményrész, felszerelés vagy berendezés megrongálódik, vagy elpusztul, helyreállításukról haladéktalanul gondoskodni kell. Olyan kár megtérítésére, amelyet valamelyik tulajdonostárs a közös tárgyban vétkesen vagy a rendestől eltérő használattal okozott, az illető tulajdonostársat terheli.
9. A 7. és 8. pontokban felsorolt költségek fedezetére a tulajdonostársak fenntartási alapot kötelesek létesíteni. A közgyűlés döntése alapján felújítási- és tartalékalapot képezhetnek. A felújítási alap képzése és az alap mértéke a 94/1982. /XII. 24./ PM sz. rendelettel módosított 10/1977. /VII. 1./ PM sz. rendeletben meghatározottak szerint történik. A felújítási alap pénzeszközeit a lakóház nagyobb javításaira tartalékalapként kell kezelni és a tulajdonközösség eseti döntései alapján az alábbi munkák költségeire lehet felhasználni:
- a. a lakóház rendeltetésszerű használatával összefüggő időszakonkénti műszakilag szükségessé váló minden olyan javításra, amely:
- a lakóház elhasználódott állapotának helyreállítását, illetőleg az eredeti használhatóságának vagy üzembiztonságának elérését az egyes épületszerkezetek és központi berendezések felújításával, átalakításával, vagy kicserélésével biztosítja.

- az egyes épületszerkezetek meghibásodásának megelőzését vagy legkedvezőbb élettartamának elérését segíti elő,
- b. a lakóház rendeltetésszerű használhatóságának vagy gazdaságos üzemeltetésének növelését eredményező mindennemű korszerűsítésére, átalakítására,
 - c. az építésügyi hatóságok által a társasházközösség terhére elrendelt építési munkák, továbbá a közüzemi szolgáltatások feltételeinek megváltoztatása miatt szükséges korszerűsítésére, átalakításra és beszerzésre,
 - d. a társasház közgyűlése által tételesen jóváhagyott minden egyéb a lakóház állagának helyreállítását szolgáló munkára.

A fenntartási alap pénzeszközeit a fent nem említett kisebb javítási /karbantartási/ munkákra, valamint az egyéb kezelési és üzemeltetési költségekre éves elszámolási kötelezettséggel a közös képviselő használhatja fel.

A felújítási és fenntartási alapok mértékét, a tulajdonostársak által ezekre havonta befizetendő összegek nagyságát - a közös képviselő által évente készítendő költségvetés alapján - a tulajdonostársak közgyűlése állapítja meg. A fenntartási alap számlája felett a közös képviselő a közgyűlés által meghatározott felső összeghatárig rendelkezik.

A felújítási és fenntartási hozzájárulást a tulajdonostársak minden hó 15.-ig a közgyűlés által - a kijelölt pénztézetnél - külön-külön vezetett csekk számlákra kötelesek befizetni.

Az a tulajdonostárs aki a fenti befizetési kötelezettségének lejártakor nem tesz eleget, a reá eső összegben felül, a késedelem idejére az érvényesíthető legmagasabb kamatot is köteles a tartalékalap javára megfizetni.

Ha a felújítási és fenntartási költségek fedezéséhez kölcsön felvétele szükséges a közös képviselő csak a közgyűlés felhatalmazása alapján vehet hitelt igénybe, vagy hitelezheti a felmerült kiadásokat, tartozásokat.

A tulajdonostársak hozzájárulnak ahhoz, hogy a tulajdonostársakkal szemben fennálló, lejárt tartozások, annak kamatai és a behajtással járó költségek biztosítása végett - amennyiben az más úton nem hajtható be - a jelzálog a közös képviselő kérelmére, és az általa megjelölt összeg erejéig, a jelen okiratban megállapított tulajdoni illetőségre, a többi tulajdonostárs javára bejegyeztessék. A jelzálog feletti rendelkezési jogot a közös képviselő gyakorolja.

Ugyanezen jog illeti meg a hátralékos tulajdonostárs helyett a tartozást kiegyenlítő tulajdonostársakat is.

A társasházközösség ügyeinek intézése, a társasház szervei, hatáskörük:

10. A közgyűlés

A tulajdonostársak minden év első hónapjában tartanak közgyűlést. A közgyűlés hatáskörébe tartozik mindaz ami nincs a közös képviselő hatáskörébe utalva.

A közgyűlés határoz különösen:

- a. a közös tulajdonban álló épületrészek, berendezések, felszerelések felújításáról,
- b. az alapító okiratban meghatározott körben a társasházzal kapcsolatos karbantartásokról és egyéb kötelezettségek állásáról illetve a felújítási alap 9. pont szerinti képzéséről,
- c. a jogszabályok és a hatósági rendelkezések keretei között a közös tulajdonban álló épület, illetve telekrészek birtoklásáról, használatáról és hasznosításáról továbbá az esetleges közös bevételek felhasználásáról,
- d. a közös képviselő megválasztásáról, jogköréről, visszahívásáról, lemondásának elfogadásáról és díjazásáról,
- e. a közös képviselő által előterjesztett éves költségvetés megállapítása és elszámolás elfogadásáról és a felmentvény megadásáról,
- f. a közös képviselő eljárása ellen beadott panaszok felől,
- g. esetleges helyreállítási, felújítási kölcsön felvétele felől,
- h. biztosítási ügyekkel kapcsolatban,
- i. az alapító okirat módosítása és kiegészítése, az egész ingatlan elidegenítése vagy állagának lényeges megváltoztatása az egész ingatlan megterhelése tárgyában, de az ilyen ügyekben a határozathozatalhoz valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges.
- j. a közgyűlés ügyrendjéről, ennek keretében intéző, számvizsgáló bizottság vagy csupán számvizsgáló bizottság, vagy számvizsgáló választásáról, e bizottságok /bizottság/ hatásköréről, jogairól és kötelezettségeiről stb.
- k. azokról az egyéb kérdésekről, amelyeket a közgyűlés saját hatáskörében fenntart.

A közgyűlést - a szükséghez képest, de évente legalább egyszer - a tárgysorozat előzetes közlése mellett a közös képviselő hívja össze. A közgyűlés összehívását - fontos okból - bármelyik tulajdonostárs kérheti. A kérelem nem teljesítése esetén a közgyűlést a tulajdonostársak egyharmada által megbízott személy hívhatja össze.

A közgyűlés határozatait - a jelen alapító okirat IV. fejezet 10/i. pontja kivételével - egyszerű szavazattöbbséggel hozza, határozatképességéhez a tulajdonostársak legalább kétharmadának jelenléte szükséges. Szavazategyenlőség esetén - a közgyűlés által a tulajdonostársak közül esetenként választott - elnök szavazata dönt.

A szavazati jog a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illeti meg, eszerint kell megállapítani a közgyűlés határozatképességét is.

A közgyűlésen általában az elnöklés joga - ha a közgyűlés másképp nem rendelkezik - közös képviselőt illeti meg. A közgyűlés jegyzőkönyvhitelesítőt is választ.

Azok a tulajdonostársak, akik egy albetétben felvett öröklakás közös tulajdonosai, szavazatukat együttesen, ha pedig a közgyűlésen nem maguk vesznek részt, csak közös megbízottjuk útján gyakorolhatják.

Ha a közgyűlés nem határozatképes, a tárgysorozat újabb közlésével 8 /nyolc/ napon belül eső időre újabb közgyűlést kell egybehívni, amelyen a megjelentek - a jelenlévő tulajdonostársak arányára tekintet nélkül - minden olyan ügyben határoznak, amelyben a határozathozatalhoz a tvr. vagy az alapító okirat értelmében nem szükséges valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása. A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell készíteni, amelyet az elnökön kívül legalább két jelenlévő tulajdonostársnak, amennyiben pedig a határozathozatalhoz szükséges, valamennyi tulajdonostársnak alá kell írnia.

Ha a közgyűlés határozata jogszabályt vagy az alapító okirat rendelkezéseit sérti, illetőleg a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, a határozat meghozatalától számított, 60 /hatvan/ napon belül - bármelyik tulajdonostárs a bírósághoz fordulhat.

A közgyűlés elnöke, a távollévő tulajdonostársakkal haladéktalanul köteles írásban közölni a közgyűlésen hozott határozatokat.

A bírósági eljárás a határozat végrehajtását nem gátolja, a bíróság azonban a végrehajtást indokolt esetben felfüggesztheti.

11. Közös képviselő:

A tulajdonostársak a közösségből folyó ügyek intézésére közgyűlésükön szavazattöbbséggel közös képviselőt választanak. A közös képviselő megbízatása határozott időtartamig, visszavonásig, de legfeljebb 3 évre szól.

A közgyűlés hatáskörébe nem tartozó ügyekben a közös képviselő dönt.

A közös képviselő megbízatását a közgyűlés - indokolt esetben - határozott időtartamra történő megválasztása mellett is bármikor visszavonhatja.

A közös képviselő a közgyűlésnek köteles beszámolni.

A közös képviselő a tulajdonostársak nevében jogokat szerezhetsz és kötelezettségeket vállalhat.

A közös képviselő ezen jogkörének esetleges korlátozása harmadik személyekkel szemben hatálytalan.

A közös képviselő képviseli a társasházközösséget az alapító okiratban, valamint a közgyűlés határozatában meghatározott, kötelezettségét nem teljesítő tulajdonostárs ellen indított bírósági eljárásban, továbbá akkor is, ha valamelyik tulajdonostárs a közgyűlés határozat érvénytelenségének megállapítása iránt pert indított.

A közös alapokat a közös képviselő évenkénti számadás kötelezettségével a kijelölt pénzügyésznél csekkszámlán kezeli és abból a szükséges közös kiadásokat teljesíti, a hozzájárulási összeg behajtásáról is gondoskodik.

A közös képviselő tisztsége ellátásáért tiszteletdíjban részesül, amelynek összegét a közgyűlés állapítja meg.

A közös képviselő csak a közgyűlés előtt mondhat le. A közgyűlés nyomban új közös képviselőt választ. A közös képviselő elhalálozása esetén a tisztség betöltése céljából 8 /nyolc/ napon belül közgyűlést kell egybehívni.

Amennyiben a tulajdonostársak házfelügyelőt kívánnak foglalkoztatni, a házfelügyelőt a közös képviselő alkalmazza kijelölt házfelügyelővel a társasház nevében köteles a munkaszerződést megkötöni. A házfelügyelő jogait és kötelezéseit - fennálló jogszabályok korlátai között - közgyűlés állapítja meg.

12. Intéző Bizottság

A közgyűlés közös képviselő helyett Intéző Bizottságot választhat. Intéző Bizottság működése esetén a társasház hatóságok és harmadik személyek felé az Intéző Bizottság elnöke képviseli.

Az Intéző Bizottságot általában a közös képviselőre vonatkozó jogok és kötelezettségek illetik meg.

13. Számvizsgáló bizottság

A Közgyűlés Számvizsgáló Bizottságot választhat.

A bizottság jogait, kötelezettségeit a Közgyűlés állapítja meg.

A Számvizsgáló Bizottság feladata a társasház pénzügyi gazdálkodásának ellenőrzése és e tekintetben az év lezárásakor a közös képviselő /Intéző Bizottság/ működésével kapcsolatban javaslattétel a felmentvény megadására.

A társasházi tulajdonközösség megszüntetése

14. A tulajdonostársak közös célja és törekvése az, hogy a jelen alapító okiratban megállapított feltételek mellett, a maguk és utódaik számára békés és zavartalan társtulajdont biztosítsanak. Ha valamelyik tulajdonostárs ismételt súlyos és a közösséget vagy egyes tulajdonostárs érdekeit, személyét sértő magatartást tanúsítana, vagy kötelezettségeit következetesen nem teljesítené, a tulajdonostársak többsége bírói úton kérheti a közösség megszüntetését.

Az alapító okirat jogi hatálya

15. A jelen alapító okiratba foglalt rendelkezések minden tulajdonostársra, illetőleg azok jogutódjaira kihatnak.

A bírói hatáskör és illetékesség

16. A tulajdonostársak ezen okiratban megállapított társasháztulajdoni viszonyból felmerült perek eldöntésére kikötik a Pesti Központi Kerületi Bíróság hatáskörét, és kizárólagos illetékességét.

17. A jelen alapító okiratban nem érintett egyéb kérdésekben a Ptk., az 1977. évi 11. sz. tvr. és az idevonatkozó egyéb rendelkezések az irányadók.

Budapest, 1996. július 18.

Oródi Katalin Éva
Tulajdonos
Bp. Józsefvárosi
Önkormányzat

Záradék:

Jelen alapító okiratot a Budapest Józsefvárosi Önkorm. 103/1994. /II.15./ sz. határozata alapján készítette és ellenjegyezte az INVESTATE Ingatlanforgalmazó Részvénytársaság képviselőjében

Bakonyiné
Dr. Markovits Ágnes
Ügyvéd
Névjegyz. sz.: 3048/94.

Készült: 2025. június 18-án, 18,00 órakor a Budapest VIII., kerület Horánszky u. 7. szám alatti Társasház rendkívüli közgyűlésén.

Helye: Bp. VIII., József krt. 41. 41., Port-Körút Kft. irodája.

Jelen vannak: Tulajdonosok 9332/10.000-ed tulajdoni hányaddal, önkormányzati tulajdon képviselőjében: [REDACTED]

[REDACTED] közös képviselő részéről [REDACTED] A közgyűlésen jelen van [REDACTED]

A jelen közgyűlésen megjelent tulajdonostársak nevét, tulajdoni hányadát, továbbá a távol lévő tulajdonostárs által meghatalmazott személy nevét a jelenléti ív tartalmazza.

A jelenlévők a tulajdonjogukat és tulajdoni hányaduk mértékét, valamint a képviselői jogosultságukat, a közgyűlés megkezdését megelőzően igazolták. Ennek alapján a jelenlévők, valamint a távollévők jogszabályoknak megfelelő meghatalmazással igazolt képviselői, a közgyűlés megnyitásakor összesen 9332/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkeznek.

Tárgyalt napirendek összefoglalója:

- 1) Levezető elnök, jegyzőkönyvvezető és jegyzőkönyv hitelesítők megválasztása, napirendi pontok elfogadása.
- 2) A közös tulajdonban lévő IX. jelű I. emeleti WC helyiség eladásának ügye. Határozathozattal.
- 3) Az adásvételi szerződés aláírására közös képviselő felhatalmazása.

A közgyűlést a Társasház közös képviselője megnyitja.

1. Napirendi pont:

Levezető elnök, jegyzőkönyvvezető és jegyzőkönyv hitelesítők megválasztása, napirendi pontok elfogadása.

A közgyűlés egyhangú igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül az alábbi határozatot hozta:

1/2025. június 18. sz. Határozat:

A közgyűlés a napirendi pontokat elfogadta, és megválasztotta Papné Jakab Margitot levezető elnöknek és jegyzőkönyvvezetőnek. [REDACTED] tulajdonosokat jegyzőkönyv hitelesítőknél.

Levezető elnök és a jegyzőkönyvvezető megállapította, hogy a jelenléti ív tanúsága szerint a tulajdonosok 9332/10.000 th. arányban jelentek meg illetve képviseltetik magukat meghatalmazott útján, tehát a megismételt közgyűlés határozatképes.

A levezető elnök felhívta a jelenlévők figyelmét, hogy a Társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. Törvény 42. § (1) értelmében... bármely tulajdonostárs keresettel kérheti a bíróságtól a határozat érvénytelenségének megállapítását a határozat meghozatalától számított hatvan napon belül.

(2) A kereset a határozat végrehajtását nem gátolja, a bíróság azonban a végrehajtást indokolt esetben felfüggesztheti.

A levezető elnök tájékoztatja a közgyűlést, hogy az elkészítendő jegyzőkönyv a törvényi előírásoknak megfelelően különösen a hozott határozatokat, azok meghozatalának körülményeit fogja tartalmazni.

2. Napirendi pont:

A közös tulajdonban lévő IX. jelű I. emeleti WC helyiség eladásának ügye. Határozathozattal.

[REDACTED] tulajdonostárs vételi ajánlata szerint a IX. jelű, 10,11 m² alapterületű közös tulajdonú, I. emeleti WC helyiséget 4.000.000 Ft-ért vásárolná meg, mellyel a 36618/0/A/15. hrsz-ú külön tulajdonú ingatlanát kívánja kibővíteni.

Önkormányzati tulajdon képviselője elmondja, hogy a társasházi közös tulajdonban lévő területek értékesítéséhez történő önkormányzati hozzájárulás megadásához - melynek kapcsán az önkormányzati tulajdoni hányad változása történik - a Józsefvárosi Önkormányzat Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottsága döntése szükséges.

A jelenlévő tulajdoni hányad 9322/10.000, a közgyűlés határozatképes.

A közgyűlés 0 /10000 tulajdoni hányad ellenszavazat, 677/10000 tulajdoni hányad tartózkodás (Önkormányzat képviselője), 8655/10000 tulajdoni hányad igen szavazattal a következő határozatot hozta:

[REDACTED]

Levezető elnök

[REDACTED]

Jegyzőkönyvvezető

[REDACTED]

Hitelesítő

[REDACTED]

Hitelesítő

2/2025. június 18. sz. Határozat:

A Horánszky u. 7. számú Társasház tulajdonosai a közös tulajdonból a 10,11 m² alapterületű WC helyiséget eladják [REDACTED] tulajdonostársnak 4.000.000 Ft, azaz négymillió forint vételárért.

A vevő vállalja az Alapító Okirat módosításának költségét.

Ezen felül a vevő vállalja a földszinti közös WC helyiség felújítását (vakolatjavítás, festés), valamint a földszinti közös WC melletti lichthof felújítását (vakolatjavítás, festés) az első emeleti földem vonaláig. A közgyűlés több mint 4/5-ös igen szavazattal jelen határozatával döntött a közös tulajdon értékesítéséről, és hozzájárul a WC helyiség csatolásához a 36618/0/A/15. albetéthez.

A közgyűlés felhívja a jelen nem lévő, kisebbségben maradt tulajdonosokat, hogy írásban nyilatkozzanak a közös képviselő részére arról, hogy egyetértenek-e a fenti határozattal, vagy pedig élni kívánnak a Társasházi törvényben meghatározott keresetindítási jogukkal a határozat meghozatalától számított 60 napon belül.

3. Napirendi pont:

Az adásvételi szerződés aláírására közös képviselő felhatalmazása.

Önkormányzati tulajdon képviselője elmondja, hogy dokumentumok aláírója a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (székhely: 1082 Budapest, Baross u. 63-67., KSH: 15735715-8411-321-01, képviseli Pikó András) megbízásából – bizottsági felhatalmazással – a dokumentumok aláírója a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. részéről (székhelye 1084 Budapest, Ór u. 8., KSH: 25292499-6832-114-01), Borbás Gabriella vezérigazgató.

A jelenlévő tulajdoni hányad 9322/10.000, a közgyűlés határozatképes.

A közgyűlés 677 /10000 tulajdoni hányad ellenszavazat (Önkormányzat képviselője), 0/10000 tulajdoni hányad tartózkodás, 8655/10000 tulajdoni hányad igen szavazattal a következő határozatot hozta:

3/2025. június 18. sz. Határozat:

A közgyűlés felhatalmazza a Port-Körút Kft. ügyvezetőjét [REDACTED] az adásvételi szerződés aláírására.

Egyéb kérdés nem lévén a levezető elnök megköszönte a tulajdonosok részvételét és a közgyűlést berekesztette.

k.m.f.

[REDACTED]

Levezető elnök

[REDACTED]

Jegyzőkönyvvezető

[REDACTED]

Hitelesítő

[REDACTED]

Hitelesítő

P O R T - K Ö R Ú T K F T

1085 BUDAPEST
JÓZSEF KRT. 41. FSZT. 2.
337-8868, info@portkrt.hu

3. sz. melléklet
TK/459-1/2026
for. lead.

MEGHÍVÓ

2026-04-11

Tisztelettel meghívjuk Önöket a Budapest VIII., kerület Horánszky u. 7. sz. társasház 2026. április 10 - én 16.00 órakor tartandó éves rendes közgyűlésére.

Helye: Bp. VIII., Futó u. 29/A. Port-FM Kft. irodája.

Napirendi pontok:

1) Levezető elnök, jegyzőkönyvvezető és jegyzőkönyv hitelesítők megválasztása, napirendi pontok elfogadása.

Határozati javaslat: A közgyűlés a napirendi pontokat elfogadta, és megválasztotta... levezető elnöknek,.... jegyzőkönyvvezetőnek, és tulajdonosokat jegyzőkönyv hitelesítőkné.

2) Az alapító okirat módosítása, adásvételi szerződés megkötése.

Határozati javaslat:

(elfogadható az összes tulajdoni hányad legalább 2/3-os többségével)

A)

A Horánszky u. 7. számú Társasház tulajdonosai akként döntenek, hogy az Alapító okiratot az alábbiak szerint módosítják,

- hogy a közös tulajdonban álló, az alapító okiratban IX. alatt jelölt, a felépítmény I. emeletén található, összesen 10,11 m² alapterületű WC-helyiség megjelölésű ingatlanrészsel a jelen határozattal a Társasházi törvény 10. § (2) bek. b) pontja alapján a 36618/0/A/15. ingatlant bővíti, így annak alapterülete-ra változik.
- Fentiek alapján a tulajdonostársak vonatkozásában fennálló közös tulajdoni hányadok az alábbiakra módosulnak az egyes külön tulajdonban lévő ingatlanok vonatkozásában:

Albetét hrsz-a

Tul. Hányad

Szint

Ajtó

Ter

1062/10000	PIN	2	178
185/10000	FSZ	3	31
185/10000	FSZ	4	31
215/10000	FSZ	6	36
328/10000	FSZ	7	55
400/10000	1	9	67
519/10000	1	9/A	87
239/10000	1	13	40
597/10000	2	18	100
149/10000	2	19/A	25
197/10000	2	19	33
251/10000	2	22	42
430/10000	2	17	72
239/10000	FSZ	8	40
251/10000	1	12	42
233/10000	1	14	39
346/10000	1	15	58
203/10000	2	20	34
233/10000	PIN	1	39
472/10000	FSZ	2	79
496/10000	2	17/A	83
549/10000	1	10	92
645/10000	FSZ	1	108
263/10000	2	21	44
322/10000	1	11	54

2/29 ... 1966 m² ... 9,77%



299/10000	FSZ	5	50
119/10000	1	16	20
370/10000	2	23	62
203/10000	2	24	34
Össz.	10000/10000		

B)

Ennek okán a közgyűlés hozzájárul, hogy külön okiratban az alábbi (lényeges) tartalmú adásvételi szerződés kerüljön megkötésre (Inytv. 33. § szerinti szerződés):

- a) a Társasház [redacted] tulajdonostárs adásvétel jogcímén megvásárolja bruttó 4.000.000.-ft, azaz bruttó Négy millió forint vételárért a fenti ingatlanrész (IX. alatti WC-helyiség 10,11 m²) 1/1 tulajdoni hányadát. Az Áfa tartalom 0%.
- b) A fenti vételár az átruházandó ingatlanrész teljes vételára, melyet a Vevő az adásvételi szerződés aláírását követő 15 napon belül átutalással köteles megfizetni a társasház sz. számlájára.
- c) Az adásvételi szerződést a jelen határozat meghozatalát követő 45 naptári napon belül kell létrehozni.
- d) A birtokbaadás időpontja a vételár megfizetésének időpontja.
- e) A fenti szerződéses ellenszolgáltatáson túl [redacted] vállalja, a saját költségén tulajdonjog-változás földhivatali átvezetését követő napon belül a saját költségén a földszinti közös WC helyiség felújítását (vakolatjavítás, festés), valamint a földszinti közös WC melletti lichthof felújítását (vakolatjavítás, festés) az első emeleti földem vonaláig.

Az igennel szavazó tulajdonosok jelen határozat meghozatalával véglegesen, feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy a fentiek (alapító okirat módosítás) a Társasház és az egyes ingatlan-albetétek (külön tulajdonban lévő ingatlanok) vonatkozásában átvezetésre kerüljenek.

A Közgyűlés egyebekben jelen határozattal felhatalmazza a közös képviselőt, hogy a fentiek teljesedésbe menéséhez szükséges dokumentumokat a Társasház ill. az igennel szavazó tulajdonostársak képviselőjében aláírja, a szükséges szerződéseket megkösse, jognyilatkozatokat megtegye a fentiek teljesedésbe menésének feltételével.

Az igennel szavazó tulajdonostársak vállalják, hogy a szükséges jognyilatkozatokat (így az Inytv. 33. § szerinti adásvételi szerződést) az erre vonatkozó felhívás kézhezvételét követő 15 naptári napon belül megteszik a fentiek teljesedésbe menésének érdekében.

A fentiekkel kapcsolatos költségeket a Vevő viseli.

Jelen határozat a 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 104. § (5) bek. szerinti alapító okirat módosítását tartalmazó okiratnak minősül.

Jelen határozattal felhívásra kerülnek a kisebbségben maradt tulajdonostársak, a közös képviselő részére – a határozat meghozatalától számított 60 napon belül – történő írásbeli nyilatkozat megtételére arról, hogy élnek-e az e törvényben meghatározott keresetindítási jogokkal.

3) A 2025. évi, számviteli szabályok szerinti beszámoló és elszámolás megvitatása, elfogadása, ügykezelő tevékenység jóváhagyása. A rezsicsökkentések eredményeként jelentkező megtakarítások összegének tudomásul vétele.

Határozati javaslat:

A közgyűlés a Társasház 2025. évi elszámolását elfogadja, a Port-Körút Kft. ügykezelő tevékenységét jóváhagyja. A közgyűlés a rezsicsökkentések eredményeként jelentkező megtakarítások összegét tudomásul vette.

Határozat javaslat:

A közgyűlés a Társasház 2025. évi számviteli szabályok szerinti beszámolóját elfogadja.

4) A számviteli szabályok szerinti beszámoló ingatlanügyi-hatósághoz történő benyújtása.

Határozat javaslat:

A közgyűlés elhatározza, hogy az elfogadott, 2025. évre vonatkozó számviteli szabályok szerinti beszámoló az ingatlanügyi hatósághoz benyújtásra kerül.

A Horánszky u. 7. Társasház elnevezésű társasház (címe (székhelye): 1085 Budapest, Horánszky u. 7. nyilvántartást vezető szerv megnevezése: Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály, nyilvántartási szám: a társasház az ingatlan nyilvántartásba Budapest, belterület 36618 helyrajzi számon (törzslap) került bejegyzésre, a továbbiakban: Társasház, képviseli: Port-Körút Kft. (székhely: 1085 Budapest, József krt. 41. Fsz. 2. ajtó, nyilvántartását vezető szerv megnevezése: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága, nyilvántartási szám (cégjegyzékszám): 01-09-666670, képviseli: Pap Ottó ügyvezető) közös képviselő) feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Budapest, belterület 36618 helyrajzi számú ingatlan (törzslap) 1/1 tulajdoni hányadára a - 2025. évi - beszámoló benyújtásának ténye az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

A Társasház felhatalmazza a közös képviselőt, hogy a közgyűlési jegyzőkönyvről kivonatot készítsen a beszámoló benyújtásának ténye ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére irányuló eljárásban történő felhasználás céljából. Az ingatlan-nyilvántartási eljárásban a közös képviselő jogosult a Társasház képviselőjében teljes jogkörben eljárni.

5) A 2026. évi költségvetés megtárgyalása, elfogadása, közös költség és felújítási alapképzés mértékének meghatározása.

Határozati javaslat: A közgyűlés a 2026. évi költségvetést elfogadta, mely szerint a közös költség és felújítási alapképzés mértéke 2026. május 01-től: a vizórás albetéteknél: 43 Ft/th/hó, vizóra nélküli albetéteknél: 48 Ft/th/hó felújítási alapképzés: 20 Ft/th/hó.

A közös költség postai úton történő befizetésének többletköltsége: 400 Ft/csekk feladás.

Közös költségen belül 4 Ft/th/hó a szemétszállítási díj.

6) Hozzájárulás [REDACTED] fsz.6. sz. alatti tulajdonos kéréséhez, mely szerint klímaberendezés kültéri egységét lakása ablaka fölé belső udvari homlokzaton rezgésállapított kivitelben és lakáson belül megoldott vízelvezetéssel szereltetné fel.

Határozati javaslat: A közgyűlés hozzájárul Tihánszky Ferenc fsz.6. sz. alatti tulajdonos kéréséhez, mely szerint klímaberendezés kültéri egységét lakása ablaka fölé belső udvari homlokzaton rezgésállapított kivitelben és lakáson belül megoldott vízelvezetéssel szerelteti fel.

7) Egyebek (ezekben határozat nem hozható).

Felhívjuk a tisztelt tulajdonosok figyelmét, hogy a közgyűlés határozatképességéhez a tulajdonosok - tulajdoni hányad arányában számított - több mint felének jelenléte szükséges.

Amennyiben a közgyűlés nem határozatképes, úgy a megismételt közgyűlést azonos napirendi pontokkal, azonos helyszínen 2026. április 10-én, 16.30 órakor tartjuk. A megismételt közgyűlés a jelenlévők tulajdoni hányadára tekintet nélkül határozatképes a 2. számú napirendi pont kivételével.

Ha Ön a közgyűlésen nem tud részt venni, kérjük írásbeli meghatalmazás útján, képviseltesse magát.

Budapest, 2026. április 1.

Melléklet: folyószámla, elszámolás, beszámoló, 2026. évi költségvetés tervezet, új díjak, folyószámla kivonat, a rezsi-csökkentésből származó megtakarítás tulajdonosokra való felosztása, írásbeli előterjesztés 2. napirendi ponthoz.

Tisztelettel:

PORT-KÖRÜT Kft.
1065 Bp., József kör. 11.
Tel. 06-1-23-33-33
Közös képviselő 06-70-339-0187
Adószám: 12312779-2-42

Meghatalmazás

Alulírott a Bp., VIII. Horánszky u. 7. szám alatti öröklakás (üzlet)

tulajdonosa meghatalmazom:, akinek a szem. ig.szám:, lakik

....., hogy helyettem és nevemben a 2026. április 10- én

megtartandó közgyűlésen képviseljen és szavazzon a meghirdetett napirendi pontokban.

Budapest, 2026.

Meghatalmazó: Meghatalmazott:

Előttünk, mint tanúk:

1./ Név:
Cím:

2./ Név:
Cím:

Aláírás:
Szig.szám:

Aláírás:
Szig.szám:

Meghatalmazás

Alulírott (név)

(születési neve:,

anyja neve:,

születési idő, hely:,

lakcíme:)

mint a Budapest, Horányszky u. 7. alatti társasház lakásának (üzletének) tulajdonosa (a közös tulajdonból megillető tulajdoni hányaddal),

jelen okirattal meghatalmazom

..... (születési neve:, anyja neve:, születési ideje és helye:, szig. száma:, lakcíme:), hogy a Társasház rendkívüli közgyűlésén (202.....) az alábbi napirendi pontok vonatkozásában teljes körben képviseljen és helyettem és nevemben jognyilatkozatot tegyen, ideértve a szavazásban való képviseletem, továbbá amennyiben a szavazás alapján (annak megfelelően) bármely okirat aláírása szükséges, akkor a fenti tárgyában kelt okiratokat nevemben és helyettem teljes körben aláírja.

A meghatalmazás az alábbi kérdéskörre erjed ki:

1. A Társasház közös tulajdonában álló, az alapító okiratban IX-ként jelzett, 10,11 m² alapterületű, természetben a Társasház I. emeletén található WC-helységnek a 36618/0/A/15. hrsz-ú külön tulajdonba lévő ingatlanhoz való csatolása (átruházása) ellenérték fejében,
2. továbbá – amennyiben szükséges – a Társasház alapító okiratában meghatározott, az egyes albetéteket illető közös tulajdoni arányok módosítása, figyelemmel a fenti 1. pontokban foglaltakra
3. továbbá valamennyi a fenti ügygel (1-2. pontok) kapcsolatos kérdésben történő döntés,
4. Jelen meghatalmazás kiterjed a fenti ügyekben a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező földhivatal előtt, a fenti tárgyú eljárásokra is.

Jelen meghatalmazás visszavonásig hatályos.

Kijelentem, hogy a meghatalmazás aláírása előtt az 1. pontban foglaltakhoz kapcsolódó ajánlatot és annak pozitív döntése (elfogadása) esetén a megváltozott közös tulajdoni hányadok kialakuló rendjét megismertem és azzal kapcsolatban kifogásom nincs.

Budapest, 202.....

.....

..... (név)

meghatalmazó

Előttünk, mint tanúk előtt (név, lakcím, aláírás):

1.

2.

Írásbeli előterjesztés

a Budapest VIII., kerület Horánszky u. 7. szám alatti Társasház

2026. napjának órájától tartandó rendes/rendkívüli

közgyűlésre

Napirendi pont száma: 2

Tisztelt Tulajdonostársak!

A meghívó szerinti 2. sz. napirendi pont vonatkozásában az alábbi írásbeli előterjesztést terjesztem elő.

A 2025. 06. 18-án megtartott közgyűlésen a tárgyi ügy egy részében döntés született, azonban minden kérdésben nem történt meg a döntéshozatal, így az alapján a napirenden szereplő ügyet nem lehetett véglegesíteni.

Rövid tényállás:

Az alaprajzon IX. szám alatt jelzett, 10, 11 m² alapterületű, korábban közös használatú, jelenleg nem használt WC helyiség vonatkozásában ajánlatot tett [REDACTED] tulajdonostárs, hogy azt szeretné megvásárolni 4.000.000.-ft vételár ellenében és azt az 36618/O/A/15-hoz csatolva ezen ingatlanát bővítené.

Vállalta, hogy a vételárat átutalással megfizeti, továbbá vállalta, a saját költségén a földszinti közös WC helyiség felújítását (vakolatjavítás, festés), valamint a földszinti közös WC melletti lichterfelújítását (vakolatjavítás, festés) az első emeleti földem vonaláig.

A fenti kérdés vonatkozásában a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény az alábbiak szerint rendelkezik (kivonat), azzal, hogy a teljes jogszabály ingyenesen elérhető a www.njt.hu weblapon):

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) bekezdésében¹ 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

¹ 1. § (2) Az épület tartószerkezetei, azok részei, az épület biztonságát (állékonyságát), a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrész, épületberendezés és vagyontárgy akkor is közös tulajdonba tartozik, ha az a külön tulajdonban álló lakáson vagy nem lakás céljára szolgáló helyiségen belül van.

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.

.....

(7) A közgyűlés határozata alapján – ha az (1)–(2) bekezdésekben meghatározott feltételek egyike sem áll fenn – bármely tulajdonostárs kérheti a bíróságtól, hogy a közös tulajdonban álló olyan épületrészre, amely önálló ingatlanként kialakítható, vagy amellyel a meglévő külön tulajdon tárgya bővíthető, megszüntesse a közös tulajdont, ha az a kisebbség méltányos érdekét nem sérti.

A fentiekből megállapítható, hogy a tárgyi WC helyiség nem minősül a Törvény 1. § (2) bekezdésébe tartozó ingatlanrésznek, így a Törvény 10. § (2) bek. b) pontja alapján az Alapító okirat módosítása a fenti módszerrel elvégezhető.

A döntés alapján az egyes tulajdonosok tulajdoni hányada módosul, hiszen a „/10.000” érték változatlansága mellett [REDACTED] közös tulajdoni hányada arányosan növekedni fog a megszerzendő terület arányában. Ezen változás az egyes tulajdonostársak saját külön tulajdonú ingatlanát nem érinti, csak az ahhoz kapcsolódó közös tulajdoni hányadokat.

Amennyiben a közgyűlés határozatképes, és azon az összes tulajdoni hányad legalább 2/3-át képviselő tulajdoni hányadok tulajdonosai az alapító okirat módosítását eredményező döntést hoznak, akkor az alapító okirat módosítása a földhivatalban kezdeményezhető, és ezzel együtt rendezhető a vonatkozó szerződés megkötése és az ellenérték megfizetése.

Garanciális jogszabályi rendelkezés, hogy a döntésben kisebbségben maradt tulajdonostársakat fel kell hívni 60 napos határidővel és a jegyzőkönyv megküldésével arra, hogy nyilatkozzanak ill. amennyiben vitatják a döntést, akkor a szükséges eljárást indítsák meg.

Ezen határidő, illetve, ha per indul annak eredményétől függően lehetséges a földhivatali eljárás kezdeményezése.

Az alaptó okirat módosításán túl szükség van egy adásvételi szerződés megkötésére is az alábbi jogszabályi rendelkezés szerint:

Inyvtv. 33. § (1) Társasházi közös tulajdonba tartozó ingatlan tulajdonjogának átruházásáról szóló szerződés alapján a tulajdonjog-változás az összes tulajdoni hányad legalább kétharmadát képviselő tulajdonostársak szerződéses nyilatkozata alapján is bejegyezhető; ebben az esetben a változás bejegyzéséhez a többi tulajdonostárs szerződéses nyilatkozata és bejegyzési engedélye nem szükséges.

Fentiek alapján az alábbi döntés meghozatalát indítványozom:

Határozati javaslat:

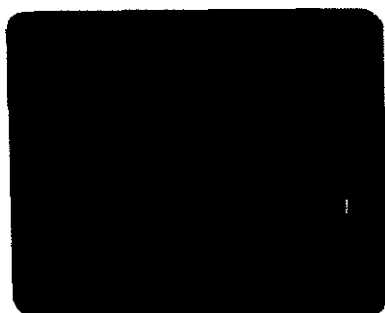
(elfogadható az összes tulajdoni hányad legalább 2/3-os többségével)

A)

A Horánszky u. 7. számú Társasház tulajdonosai akként döntenek, hogy az Alapító okiratot az alábbiak szerint módosítják,

- a) hogy a közös tulajdonban álló, az alapító okiratban IX. alatt jelölt, a felépítmény I. emeletén található, összesen 10,11 m² alapterületű WC-helyiség megjelölésű ingatlanrészrel a jelen határozattal a Társasházi törvény 10. § (2) bek. b) pontja alapján a 36618/0/A/15. ingatlant bővíti, így annak alapterülete-ra változik.
- b) Fentiek alapján a tulajdonostársak vonatkozásában fennálló közös tulajdoni hányadok az alábbiakra módosulnak az egyes külön tulajdonban lévő ingatlanok vonatkozásában:

Albetét hrsz-a	Tul. Hányad	Szint	Ajtó	Ter
	1062/10000	PIN	2	178
	185/10000	FSZ	3	31
	185/10000	FSZ	4	31
	215/10000	FSZ	6	36
	328/10000	FSZ	7	55
	400/10000	1	9	67
	519/10000	1	9/A	87
	239/10000	1	13	40
	597/10000	2	18	100
	149/10000	2	19/A	25
	197/10000	2	19	33
	251/10000	2	22	42
	430/10000	2	17	72
	239/10000	FSZ	8	40
	251/10000	1	12	42
	233/10000	1	14	39
	346/10000	1	15	58
	203/10000	2	20	34
	233/10000	PIN	1	39
	472/10000	FSZ	2	79
	496/10000	2	17/A	83
	549/10000	1	10	92



645/10000	FSZ	1	108
263/10000	2	21	44
322/10000	1	11	54
299/10000	FSZ	5	50
119/10000	1	16	20
370/10000	2	23	62
203/10000	2	24	34
Ossz.	10000/10000		

B)

Ennek okán a közgyűlés hozzájárul hogy külön okiratban az alábbi (lényeges) tartalmú adásvételi szerződés kerüljön megkötésre (Inytv. 33. § szerinti szerződés):

- a) a Társasház tulajdonostárs adásvétel jogcímén megvásárolja bruttó 4.000.000.-ft, azaz bruttó Négymillió forint vételárért a fenti ingatlanrész (IX. alatti WC-helyiség 10,11 m²) 1/1 tulajdoni hányadát. Az Áfa tartalom 0%.
- b) A fenti vételár az átruházandó ingatlanrész teljes vételára, melyet a Vevő az adásvételi szerződés aláírását követő 15 napon belül átutalással köteles megfizetni a társasház sz. számlájára.
- c) Az adásvételi szerződést a jelen határozat meghozatalát követő 45 naptári napon belül kell létrehozni.
- d) A birtokbaadás időpontja a vételár megfizetésének időpontja.
- e) A fenti szerződéses ellenszolgáltatáson túl vállalja, a saját költségén tulajdonjog-változás földhivatali átvezetését követő napon belül a saját költségén a földszinti közös WC helyiség felújítását (vakolatjavítás, festés), valamint a földszinti közös WC melletti lichterof felújítását (vakolatjavítás, festés) az első emeleti földem vonaláig.

Az igennel szavazó tulajdonosok jelen határozat meghozatalával véglegesen, feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy a fentiek (alapító okirat módosítás) a Társasház és az egyes ingatlan-albetétek (külön tulajdonban lévő ingatlanok) vonatkozásában átvezetésre kerüljenek.

A közgyűlés egyebekben jelen határozattal felhatalmazza a közös képviselőt, hogy a fentiek teljesedésbe menéséhez szükséges dokumentumokat a Társasház ill. az igennel szavazó tulajdonostársak képviseletében aláírja, a szükséges szerződéseket megkösse, jognyilatkozatokat megtegye a fentiek teljesedésbe menésének feltételével.

Az igennel szavazó tulajdonostársak vállalják, hogy a szükséges jognyilatkozatokat (így az Inytv. 33. § szerinti adásvételi szerződést) az erre vonatkozó felhívás kézhezvételét követő 15 naptári napon belül megteszik a fentiek teljesedésbe menésének érdekében.

A fentiekkel kapcsolatos költségeket a Vevő viseli.

Jelen határozat a 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 104. § (5) bek. szerinti alapító okirat módosítását tartalmazó okiratnak minősül.

Jelen határozattal felhívásra kerülnek a kisebbségben maradt tulajdonostársak, a közös képviselő részére – a határozat meghozatalától számított 60 napon belül – történő írásbeli nyilatkozat megtételére arról, hogy élnek-e az e törvényben meghatározott keresetindítási jogukkal.