

Utll/1-55/2026

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

II. Asz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 2026. május 26-i ülésére

Tárgy: Javaslat felhatalmazás megadására a Budapest VIII. kerület, Villám utca 26. szám alatti társasházzal kapcsolatos döntések meghozatalára

Előterjesztő: Sátyl Balázs alpolgármester

Készítette: Nováczi Elenóra irodavezető, JGK Zrt.

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

Mellékletek:

1. számú melléklet: Telekhasználati rajz

2. számú melléklet: Alapító okirat módosítás tervezet

Érkezett: 2026.05.21	Szám: 02/162-2/2026	
Melléklet: 2db	Ügyintéző: llucsa	Előzmény: ea

Tisztelt Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest VIII. kerület, Villám utca 26. szám alatti, 38569/1 helyrajzi számú 2 lakásos társasházban (a továbbiakban: társasház) a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) 1 lakás tulajdonjogával rendelkezik, amely lakáshoz a közös tulajdonból 5.430/10.000 tulajdoni hányad tartozik.

Az Önkormányzat tulajdoni hányada a közös tulajdonú tetőtér értékesítést követően csökkent 6.984/10.000 tulajdoni hányadról 5.430/10.000-re. A tetőtér az 1. albetéthez csatolásra került, a csatolás ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetése megtörtént. A tetőtér beépítés megvalósult, így a tényleges állapot ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetése szükséges, amihez a társasház alapító okiratának módosítása szükséges (2. számú melléklet).

A tulajdonostárs és az akkori bérlő – tekintettel arra, hogy az önkormányzati tulajdonú lakás műteremlakás és a közös tulajdonú telken, kertben szobrok kerültek elhelyezésre – a telekhasználatot egymás között megosztották, kerítéssel leválasztották. A megnövekedett tulajdoni hányad, valamint az övezetben is bevezetett parkolási díjak miatt a tulajdonostárs kéri telekhasználat újra alakítását, ő és családja is szeretnének az udvaron parkolni. Egy ingatlan csak egy gépkocsi behajtására is alkalmas kapuval rendelkezhet, így újabb kapu létesítésére nincs mód. Jelenleg a gépkocsi behajtására is alkalmas kaput az Önkormányzat bérlője használja kizárólagosan, azt nem biztosítja a tulajdonostárs részére.

Ahhoz, hogy az 1. számú mellékletként csatolt rajzon jelölt telekhasználati megosztás biztosítható legyen, a rózsaszínnel jelölt, az alapító okiratban V. számmal felvett „Fedett udvar” megnevezésű, 14 m² alapterületű felépítmény elbontása szükséges. Az épület egyébként instabil, szerkezetileg meggyengült. A „Fedett udvar” alatt az önkormányzati lakás bérlője tárolja ingóságait (szerszámok, gépek, lomok stb.).

A rajzon zölddel jelölt terület maradna közös használatban, ezen a részen járnának be a tulajdonosok, lakók gépjárművel. Az önkormányzati lakás bérlője egyenesen tovább, a sárga területen tudja tárolni gépjárművét (jelenleg is itt tárol több járművet is), míg a másik tulajdonos, balra bekanyarodva tud megállni. A tulajdonostárssal történt megállapodás szerint, a gépjármű beálló kialakításával kapcsolatos költségeket a tulajdonosok maguk viselik, tekintettel arra, hogy minden tulajdonos a saját igényeinek megfelelő méretben alakítja ki gyephálós burkolattal, a zöldterületi mutató megtartása érdekében.

A közös költségből kerül kifizetésre

- az V. számú „Fedett udvar” bontásával,

ÉRKEZETT

2026 MÁJ 21. 13:34
BA

- a kerítések áthelyezését (a már meglévő kerítés felhasználásával), és a telek hátsó részén kialakuló kizárólagos használatú területek kimérésével, kijelölésével, és kialakításával (földmérő, kerítés építés/áthelyezés)
- a fészert megvásárlásával

kapcsolatos költségek. A kerítés a legegyszerűbb kivitelben készül el, mert a kerítés mellé zöld növényt kívánnak ültetni az átláthatóság és egymás zavarásának megakadályozása érdekében.

A telek használatát a tulajdonosok külön megállapodásban rendezik az 1. számú mellékletnek megfelelően.

Az alapító okirat módosítás elkészítése nem jár költséggel, csak az ingatlan-nyilvántartási eljárási díjat kell megfizetni, mivel a tulajdonostárs annak költségét átvállalja.

Az elbontásra kerülő közös tulajdonú „Fedett udvar” helyett – amelyért a bérlő a társasház felé semmilyen használati díjat nem fizet – javasolunk a bérlő kizárólagos használatára egy kész fészert vásárolni, ezzel kompenzálni a telek terület csökkenése és a tárolási hely elvesztése miatti kellemetlenségeket. Tekintettel arra, hogy a fészert alapterülete nem haladja meg a jelenlegi „Fedett udvar” nagyságát, és egyébként ideiglenes – elbontható, újra felállítható – felépítmény, a zöldterületi mutatót és a telek beépítettségét nem befolyásolja.

A szükséges árajánlatok (földmérő, bontási terv bontás és költségei, kerítés áthelyezés, új kerítés építése, fészert alapjának kialakítása) bekérése a társasház közös képviselője által folyamatban van, ám mivel a bérlővel a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (a továbbiakban: JGK Zrt.) munkatársainak nem sikerült személyes egyeztetéseket lefolytatni, az általa birtokolt területen a szükséges méréseket elvégezni, az árajánlatok az előterjesztés elkészítéséig még nem érkeztek meg.

Az alapító okirat módosításával a tulajdonosok tulajdoni hányada nem változik, az 1. albetét feletti tetőtér a valóságnak megfelelő elrendezéssel kerül az ingatlan-nyilvántartásba felvételre, a közös tulajdonok közül törlésre kerül az V. jelű „Fedett udvar”.

A 2. számú mellékletként csatolt alapító okirat módosítás tervezet a V. számú „Fedett udvar” megnevezésű részre vonatkozó rendelkezéseket elbontandóként tartalmazza. A telekhasználat módosításával kapcsolatban felmerülő költségek (kerítés áthelyezés, bontás, fészert vásárlás) a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások, amely közgyűlési döntések meghozatalára a JGK Zrt. az Önkormányzat és a JGK Zrt. között fennálló megbízási szerződés alapján csak tulajdonosi felhatalmazás esetén jogosult. Az összes felmerülő, önkormányzatra eső költség felső határát 1.000.000 Ft-ban javasolt meghatározni.

II. A döntés pénzügyi hatása

A beruházás finanszírozásához pénzügyi fedezet biztosítása nem szükséges, mivel az az Önkormányzat 2026. évi költségvetésében a közös költség kereten biztosított a közös tulajdonú épületrész bontása, a kerítés áthelyezése és a fészert megvásárlása tekintetében. Az alapító okirat módosításával kapcsolatban felmerülő költségeket a tulajdonostárs magára vállalja.

Az alapító okirat módosítása az Önkormányzatra nézve nem tartalmaz költségekkel járó változást, a telekhasználat újra alakítása az Önkormányzatnak hátránnyal nem jár.

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 (a továbbiakban: SZMSZ) 6. melléklet 1.7.1. alpontja alapján a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt a 1.7.1. 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 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet 50. § (2) bekezdés d) pontja alapján az Önkormányzat által kezdeményezett társasházi döntést kivéve a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság hozzájárulásával lehet a társasházi közös tulajdonban lévő épületrészek felújításával kapcsolatban az Önkormányzatra, annak költségvetésében nem szereplő pénzügyi kihatással járó határozatot elfogadni.

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Thtv.) 10. § (1) bekezdése alapján:

„(1) Az alapító okirat módosításához – ha e törvény másként nem rendelkezik – valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges; a változást be kell jelenteni az ingatlanügyi hatóságnak.”

A Thtv. 13-15. §-ai szerint:

„13. § (1) A közösség szerveit, azok hatáskörét, jogait és kötelezettségeit, a közös költség viselésének szabályait a közösség szervezeti-működési szabályzatában kell megállapítani.

(2) A szervezeti-működési szabályzatnak – e törvény keretei között – tartalmaznia kell:

a) a tulajdonostárs külön tulajdonának használatára, hasznosítására, a külön tulajdonon belül nem mérhető közüzemi és más szolgáltatások díjának elszámolására és megfizetésére,

b) a közös tulajdon fenntartására, ezen belül

– a közös költség viselésére és a költséghátralékok megfizetésére,

– felújítási alap képzése esetén az alap felhasználására,

c) a társasházi lakóépület házirendjére,

d) a közgyűlés, illetőleg a részközgyűlés hatáskörére és eljárására,

e) a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke és tagjai hatáskörére és feladataira,

f) a számvizsgáló bizottság, ennek hiányában a közösség ellenőrzési jogkörére, feladataira vonatkozó részletes szabályokat.

(3) A legfeljebb hatlakásos társasház közössége dönthet arról, hogy szervezetére és működésére az e törvényben meghatározott rendelkezéseket alkalmazza. Ha a közösség ilyen határozatot nem hoz, e törvénynek a szervezeti-működési szabályzatra, a közgyűlésre, a közös képviselőre, illetőleg az intézőbizottságra és a számvizsgáló bizottságra vonatkozó rendelkezései helyett a Ptk. közös tulajdonra vonatkozó szabályait kell alkalmazni.

14. § (1) A szervezeti-működési szabályzatot a közösség az alakuló közgyűlésen – de legkésőbb az azt követő hatvan napon belül megtartott közgyűlésen – az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbségű határozatával állapítja meg.

(2) Az (1) bekezdésben említett határozat úgy is meghozható, hogy a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke felhívására az írásbeli határozati javaslatról a tulajdonostársak írásban szavaznak. Az írásbeli szavazás eredményét a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke – a szavazásra megjelölt határidőt követő nyolc napon belül – köteles a tulajdonostársakkal írásban közölni.

(3) A szervezeti-működési szabályzat tervezetét, a közgyűlés megtartását, illetőleg az írásbeli szavazásra kitűzött határidőt megelőző tizenöt munkanappal korábban a tulajdonostársak részére meg kell küldeni.

(4) Ha a (2) bekezdésben említett írásbeli szavazás eredménytelen, vagy a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonostársak módosító javaslatot tesznek, a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke az (1) bekezdésben előírt határidőn belül a közgyűlést köteles összehívni.

15. § A közösség – a 14. §-ban meghatározottak szerint – a szervezeti-működési szabályzatot bármikor módosíthatja. A szervezeti-működési szabályzatot, illetve annak módosítását a közösség 15 napon belül az ingatlanügyi hatóságnak annak okirattárba helyezése céljából benyújtja.”

A Thtv. 23. § alapján:

„(1) Minden tulajdonostárs jogosult a közös tulajdon tárgyainak birtoklására és használatára, ez azonban nem sértheti a többi tulajdonostárs ezzel kapcsolatos jogát és jogos érdekét.

(2) A közgyűlés a birtoklás, használat és hasznosítás módját meghatározhatja.”

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 60. §-a alapján a bizottság ülésének működésére, nyilvánosságára, határozatképességére és határozathozatalára, döntésének végrehajtására a képviselő-testületre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni. Az Mötv. 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. (V. 26.) számú határozata
a Budapest VIII. kerület, Villám utca 26. számú társasházzal kapcsolatos döntésekről

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

- elfogadja** Budapest Fővárosi VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat, mint a Budapest VIII. kerület, Villám utca 26. számú társasházban 5.430/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonosa a társasház
a) Alapító Okiratának 2. számú melléklet szerinti módosítását,
b) telekhasználatát az 1. számú melléklet szerinti vázrajznak megfelelően;
- hozzájárul az 1. pontban megjelölt társasház Alapító Okiratában V. számmal jelölt „Fedett udvar” elbontásához és megszüntetéséhez, valamint a telekhasználatához igazodó kerítés létesítéséhez (áthelyezéséhez, kerítés helyének földmérő általi kijelöléséhez), a fészter megvásárlásához, az önkormányzati kötelezettség legfeljebb 1.000.000 Ft lehet;
- felhatalmazza a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t, hogy a társasház közgyűlésén az 1-2. pontokban foglaltaknak megfelelően hozzájáruló szavazatot adjon le.

Felelős: polgármester

Határidő: 1-2. pontok esetében: 2026. május 26.; 3. pont esetében: a társasház közgyűlésének vagy írásbeli szavazásának időpontja

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

Budapest, 2026. május 19.


Sátyl Balázs
alpolgármester

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: NOVÁ CZKI ELEONÓRA IRODAVEZETŐ

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL: 

JOGI KONTROLL: 

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

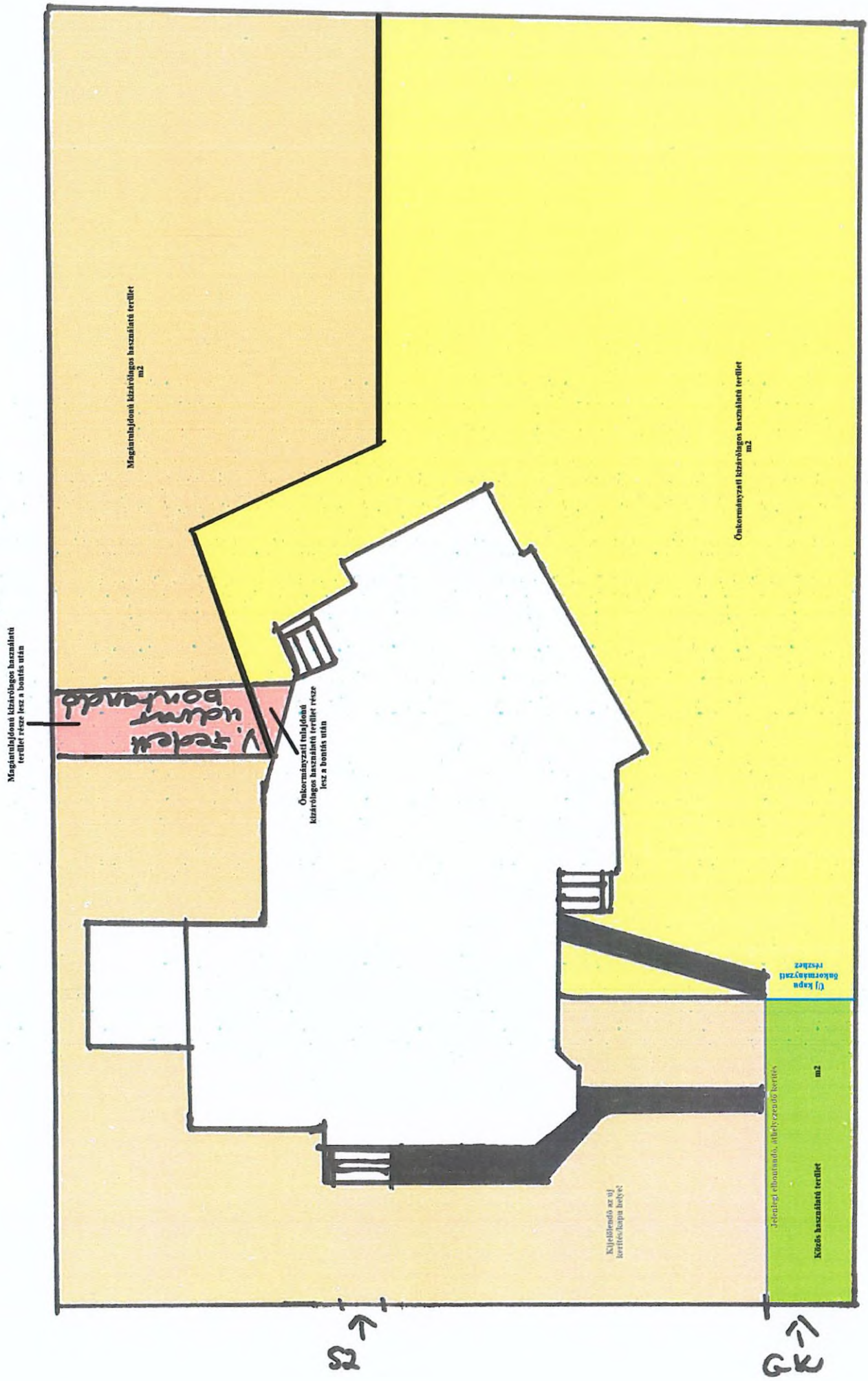

DR. URBÁN KRISTÓF
ALJEGYZŐ

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:


DR. TÖRÖCSIK EDIT JULIANNA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


GUTJAHR ZSUZSANNA
PÉNZÜGYI ÉS TULAJDONOSI BIZOTTSÁG ELNÖKE



Társasháztulajdont alapító okirat
(módosításokkal egységes szerkezetben)

Budapest, VIII. ker., Villám utca 26.

mely létrejött egyrészről

Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefvárosi Önkormányzat (székhelye: 1082 Budapest, Baross u. 65-67., adószáma: 155080009-2-42, statisztikai számjele: 1550800097511-321-01, képviseli: polgármester) képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.; székhelye: 1084 Budapest, Őr u. 8.; Cg.: 01-10-048457; adószám: 25292499-2-42; képviseli:.....),

másrészről

..... születési név: (születési hely, idő:; anyja neve:; személyi azonosító jel:; lakcím:; adóazonosító jel:), mint tulajdonos

között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint.

Budapest Főváros VIII. Kerület
Józsefvárosi Önkormányzat
tulajdonos képviseletében eljáró
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ ZRt.
.....

.....
tulajdonos

dr. Szabó D. Zsuzsanna
ügyvéd

I. Általános rendelkezések

Tulajdonostársak rögzítik, hogy a 2003. július 10. napján kelt okirattal a Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat megbízásából a Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft. (1084 Budapest Ór u. 8. sz.) az ingatlan-nyilvántartásban Budapest VIII. ker., 38569/1 hrsz. alatt szereplő, természetben Budapest, VIII. ker. Villám utca 26. szám alatti és a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező házingatlant - az 1993. évi LXXVIII. sz. It. és ill. azt módosító 1994. évi XVII. sz. It. és az 29/2000 (VH 14.) önkormányzati rendelet alapján - a jelen alapító okiratban, továbbá a társasházakról szóló 1997. évi CLVII. sz. törvényben és a mellékelt alaprajzokban foglaltaknak megfelelően társasházzá alakította át.

Tulajdonostársak rögzítik továbbá, hogy a 2026. napján kelt okiratokban foglalt tartalommal az Alapító okiratot módosították és erre tekintettel az alábbi egységes szerkezetbe foglalt Alapító okiratot fogadják el:

A társasház neve:

Budapest VIII. kerület, Villám utca 26. Társasház.

II. A közös és külön tulajdon

Az ingatlanrészek elhatárolása és meghatározása.

A.) Közös tulajdonú ingatlanrészek:

1. A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak: a mellékelt terveken feltüntetett és a műszaki leírásban körülírt:

I. Telek 1332,00 m²

Pince:

II. Pincelejáró 4,60 m²

III. Tároló 19,26 m²

Földszint:

IV. Udvar 1040,00 m²

V. Fedett udvar 14,1 m² (megszüntetésre kerül)

VI. Az épület alapozása, felmenő falszerkezete, pillérek és kéménypillérek.

VII. Födém szerkezetek, áthidalások és kiváltások, lépcsőszerkezetek.

VIII. Az épület fedélszerkezete tetőhéjalással és a kapcsolódó épületbádogos szerkezettel.

IX. Homlokzatok lábazatképzéssel és a kapcsolódó épületbádogos szerkezettel.

X. Homlokzati nyílászáró szerkezetek, épületasztalos, épületlakatos és épületbádogos szerkezetek.

XI. Közös helyiségek nyílászáró szerkezetei, fal- és padlóburkolatai.

XII. Járdák, kerítések.

XIII. Vízvezeték-hálózat az épületbe való bekötésétől a külön tulajdoni illetőségek becsatlakozó vezetékéig, a közös használatú helyiségek vezetékéi, felszerelési tárgyai és szerelvényei.

XIV. Szennyvíz-vezeték hálózat az épületbe való bekötésétől a külön tulajdoni illetőségek becsatlakozó vezetékéig, a közös használatú helyiségek vezetékéi.

XV. Elektromos hálózat az épületbe történő becsatlakozástól a külön tulajdoni illetőségek elektromos fogyasztásmérő óráiig, a közös használatú helyiségek

Budapest Főváros VIII. Kerület
Józsefvárosi Önkormányzat
tulajdonos képviselőjeként eljáró
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ ZRt.

.....
vezérigazgató

tulajdonos

ellenjegyző ügyvéd

- elektromos vezetékei, felszerelési tárgyai és szerelvényei.
- XVI. Gázbekötés alap-, és felszálló vezetékek a külön tulajdoni illetőségek gázmérő órájáig, a közös helyiségek gázvezetékei és szerelvényei.

2. A közös tulajdon 10000/10000, azaz tízezer/tízezer hányadból áll.

A társasházhoz összesen 2 db külön tulajdonú ingatlan tartozik.

B.) Külön tulajdonú ingatlanok

Az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek a következő, természetben megosztott helyiség-együttesek azok tartozékaival, továbbá a közös tulajdonú ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt. A külön tulajdonú ingatlanrészekre a tulajdonostársakat elővásárlási jog illeti meg.

1.sz. albetét:

..... tulajdonát képezi a terven 1. sorszámmal jelölt, Budapest VIII. ker. 38569/1/A/1 hrsz alatt felvett, természetben Budapest VIII. Villám utca 26. földszint 1. sz. alatti kétszintes lakás, mely a földszinten előtér (8,81 m²), szoba (20,32 m²), WC (0,92 m²), fürdő (4,71 m²), konyha-étkező (23,26 m²), lépcső (3,71 m²) helyiségekből, illetve a tetőszinten szoba (17,32 m²), szoba (12,71 m²), gardrób (4,62 m²), gépház (1,06 m²), tároló (0,31 m²) közlekedő (4,64 m²), fürdő (3,16 m²) helyiségekből áll, összesen 105,55 m² (kerekítve 106 m²) alapterülettel.

A lakás alapterülete kerekítve 106 m², a lakáshoz tartozik egy fedett bejárati előlépcső (2,19 m²), egy fedett terasz (16,06 m²), a fedett teraszhoz vezető lépcsők (0,60 m² + 1,50 m²), a pincéhez vezető fedett lépcső (2,70 m²) és a padlás (11,45 m² hasznos alapterülettel, bruttó 92,9 m² alapterülettel), valamint a közös tulajdonból 4570/10000 tulajdoni hányad.

2.sz. albetét:

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi a terven 2. sorszámmal jelölt, Budapest VIII. ker. 38569/1/A/2 hrsz alatt felvett, természetben Budapest VIII. Villám utca 26. földszint 2. sz. alatti lakás, mely előszoba (14,58 m²), 3 szoba (25,49 m², 13,72 és 15,70 m²), műterem (57,91 m²), konyha (6,89 m²), fürdőszoba (3,09 m²) és közlekedő (1,96 m²) helyiségekből áll, összesen 139,34 m² alapterülettel. A lakás alapterülete kerekítve 139 m², a lakáshoz tartozik egy bejárati előlépcső, valamint a közös tulajdonból 5430/10000 tulajdoni hányad.

A tulajdonostársak a telek beépítetlen részének (udvar) kizárólagos használatáról külön megállapodásban rendelkeznek.

III. A társasház szerve

A közgyűlés

A közösség legfőbb döntéshozó szerve a közgyűlés, amely a tulajdonostársakból áll, és amelyen valamennyi tulajdonostárs részt vehet, tulajdoni hányada szerinti szavazati jog illeti meg a tulajdonostársakat, és akkor határozatképes, ha azon a tulajdonhányadnak több mint a felével rendelkező tulajdonostársak jelen vannak.

A közgyűlés határoz egyszerű többséggel:

- a közös tulajdonban álló épületrészek használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról,

Budapest Főváros VIII. Kerület
Józsefvárosi Önkormányzat
tulajdonos képviselőtében eljáró
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ ZRt.
.....

.....
tulajdonos

dr. Szabó D. Zsuzsanna
ügyvéd

- felújításáról a közösséget terhelő kötelezettségek vállalásáról,
- a közös képviselőnek, vagy az intézőbizottság elnökének, a számvizsgáló bizottság tagjainak megválasztásáról, bármikori felmentéséről, valamint díjazásáról,
- a közösség éves költségvetésének és elszámolásának elfogadásáról, valamint a közös képviselő részére a felmentvény megadásáról (felmentvény a közös képviselő tárgyévi ügykezelési tevékenységének jóváhagyása);
- bármelyik nem fizető tulajdonostárs ingatlanának a jelzáloggal való megterheléséről,
- a házirend megállapításáról,
- minden olyan ügyben, amelyre az alapító okirat nem utal.

A közgyűlés, közgyűlési határozattal jogosult bármelyik nem fizető tulajdonostárs ingatlanának a jelzáloggal való megterhelésére.

Szervezeti-működési szabályzatot a tulajdonostársakból álló alakuló közgyűlés alkothat, legalább 2/3-os szavazattöbbségű határozatával.

A közösség szerveit, azok hatáskörét, jogait és köteleseit, a közösség szervezeti-működési szabályzatában lehet rögzíteni.

A közgyűlést bármelyik tulajdonostárs összehívhatja.

A közgyűlés összehívójának a közgyűlés napirendi pontjairól, helyéről és idejéről lehetőleg minden tulajdonostársat értesíteni kell szóban, vagy írásban.

A közgyűlés összehívójának a közgyűlési határozatról lehetőleg minden tulajdonostársat értesíteni kell 15 napon belül szóban vagy írásban; azonban mindig írásban kötelező a közgyűlési határozatról értesíteni azt a tulajdonostársat, aki azt írásban kéri.

A közgyűlés összehívójának a közgyűlési határozatot minden esetben írásban kell rögzíteni.

IV. A közös tulajdonra vonatkozó rendelkezések

A tulajdonostársak mindegyike jogosult a közös tulajdonban lévő helyiségek és udvar birtoklására és használatára; e jogot azonban az egyik tulajdonostárs sem gyakorolhatja a többiek jogainak és törvényes érdekeinek sérelmére.

A terveken 1. számmal jelölt, földszint 1. szám alatti lakás mindenkor(i) indokolt esetben - lehetőség szerint előzetes kiértesítést követően - a padlástérbe való feljutást (javítások, karbantartások, felújítások elvégzésére) biztosítani köteles(ek).

A közös tulajdonba tartozó épületrész, épület-berendezés, udvar, nem lakás célú helyiség hasznai a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illeti meg; ilyen arányba terheli őket a közös tulajdon fenntartásának és felújításának költsége, valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadás.

A tulajdonostársak egyhangú határozata szükséges a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokhoz, és a közös tulajdon bármely része vagy egésze feletti tulajdonjog átruházásához. Nem idegeníthető el az épületszerkezet, az épület biztonságát (állékonyságát) szolgáló, a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrész, épület-berendezés és felszerelési tárgy akkor sem, ha az a külön tulajdonba tartozó lakáson belül van.

A közös tulajdon védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.

Amennyiben a víz mérésére külön óra áll rendelkezésre, akkor a használó csak a mért mennyiséget tartozik megtéríteni. A társasház közös vízhasználatának rá eső hányadát ebben az esetben is meg kell téríteni.

IV. Módosítás

A jelen alapító okirat módosításához valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges.

Budapest Főváros VIII. Kerület
Józsefvárosi Önkormányzat
tulajdonos képviselőtében eljáró
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ ZRt.

.....
vezérigazgató

.....
tulajdonos

.....
ellenjegyző ügyvéd

V. Az ingatlan-nyilvántartásra vonatkozó rendelkezések

A tulajdonostársak hozzájárulásokat adják ahhoz, hogy a 2026. napján kelt Alapító okirat módosítással az 1. sz. albetét adatainak változása az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

Budapest, 2026.

.....
Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefvárosi
Önkormányzat tulajdonos képviselőjében
eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ
ZRt.

.....
vezérigazgató

Ellenjegyzem, 2026.
dr. Szabó D. Zsuzsanna ügyvéd
KASZ: 36068834

.....
.....
tulajdonos

Budapest Főváros VIII. Kerület
Józsefvárosi Önkormányzat
tulajdonos képviselőjében eljáró
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ ZRt.
.....

.....
tulajdonos

dr. Szabó D. Zsuzsanna
ügyvéd