

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

4.
.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS
a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 2026. június 23-i ülésére

Tárgy: Javaslat Budapest VIII. kerület, József u. 33. számú társasház közös tulajdonú helyiségeinek eladásával és a társasházi alapító okirat módosításával kapcsolatos döntések meghozatalára

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 alapító okirata
2. számú melléklet: Alapító okirat szintraizok
3. számú melléklet: Közgyűlési jegyzőkönyv (2026. május 26.)

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Érkezett: 2026.06.18	Szám: 02/178-5/2026
Melléklet: 3 db	Ügyintéző: R. Anna
	Előzmény: ca

Tisztelt Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest VIII. kerület, József utca 33. szám alatti (hrs.: 35182) 40 albetétből álló társasházban (a továbbiakban: Társasház) Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzatnak (a továbbiakban: Önkormányzat) 1.207/10.000 tulajdoni hányada van, ami 3 db lakás és 1 db nem lakás ingatlan jelent. A Társasház egységes szerkezetbe foglalt hatályos Alapító okiratát (előterjesztés 1. számú melléklete) 1998. június 17. napján jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba.

A Társasház kezelésével és közös képviseletének ellátásával kapcsolatos feladatokat a Nyolckor.hu Kft. (székhelye: 1088 Budapest Krúdy 2. fsz.1.; adószáma: 328369-2-42; cégjegyzékszám: 01 09 445250; ügyvezető: Kreczinger István) látja el.

A Társasház a 2026. május 26. napján megtartott közgyűlésén 2./2026.05.26. számú napirendi határozatában 1.817/10.000 igen, 0/10.000 nem szavazattal, 1.207/10.000 (Önkormányzat) tartózkodás mellett úgy határozta, hogy értékesíteni kívánják a Társasház alapító okirata szerinti alábbi ingatlanrészeket:

- a XXI. sorszámmal felvett közlekedőket, melyek: az I. emeleten 5,19 m² alapterületű, a II. emeleten 5,19 m² alapterületű, és a III. emeleten 5,19 m² alapterületű;
- a XXII. sorszámmal felvett közös WC-eket, melyek: a földszinten 6,77 m² alapterületű, az I. emeleten 7,68 m² alapterületű, a II. emeleten 7,68 m² alapterületű, és a III. emeleten 3,74 m² alapterületű.

A 2./2026.05.26. számú napirendi határozat mindezekhez 271.950 Ft/nm² eladási árat jelölt meg azzal, hogy az Alapító okirat módosításának költségéből bruttó 2 millió Ft-ot a Társasház fizet. Amennyiben további költségek merülnek fel, azt a tulajdonosok egyénileg fizetik. A fent megjelölt ingatlanrészek megvásárlására a Társasházban tulajdonnal rendelkező személyek tettek vételi ajánlatot a tulajdonostársak részére. A közgyűlési határozati javaslat értelmében a vételár beérkezését követően a Társasház birtokba adja ezeket a vevőknek. A határozat érvényességéhez nem volt meg az összes tulajdoni hányad legalább 2/3-os jelenléte és igen szavazata, így a vételi

ÉRKEZETT

14.37

2026 JÚN 18.

ST

ajánlatokkal kapcsolatos döntés meghozatala érdekében új közgyűlés vagy írásbeli szavazás kerül kiírásra. A megjelölt ingatlanrészek értékesítése nem ütközik az Önkormányzat érdekeivel.

Az értékesítéssel érintett ingatlanrészek alapterülete összesen 41,44 m², amelyből 11.269.608 Ft bevétele keletkezik a Társasháznak.

A Társasház döntéshozatalához a tulajdonos hozzájárulása szükséges a tekintetben, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá ahhoz, hogy a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. a közgyűlésen vagy írásos szavazáson a támogató döntést leadhassa.

II. A döntés pénzügyi hatása

A döntés eredményeként a Társasházban meglévő önkormányzati tulajdoni hányad csökken, ugyanakkor a hozzájárulás megadásával az Önkormányzatra eső társasházi pénzügyi kötelezettségű közös költség előírások csökkenését eredményezi a közös tulajdonú részek elidegenítése.

A döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel.

III. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 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 társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Thtv.) 10. § (1) bekezdése alapján az alapító okirat módosításához – ha e törvény másként nem rendelkezik – valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges; a változást be kell jelenteni az ingatlanügyi hatóságnak.

A Thtv. 10. § (2) bekezdés alapján, a tulajdonostársak erre irányuló megállapodása esetén a közös tulajdon átruházására az összes tulajdoni hányad legalább kétharmadát képviselő tulajdonostársakat feljogosító rendelkezést, vagy Thtv. 10. § (3) bekezdés szerinti, az összes tulajdoni hányad legalább négyötödét képviselő tulajdonostársaknak a közös tulajdon átruházásáról szóló közgyűlési határozata szerinti módosítást.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 17. § (1) bekezdés a) pontja alapján 500 M Ft forgalmi értéket el nem érő ingatlan esetében a tulajdonosi joggyakorló a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság. 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 Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Möt.) 60. §-a alapján a bizottság ülésének működésére, nyilvánosságára, határozatképességére és határozathozatalára, döntésének végrehajtására a képviselő-testületre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni. Az Möt. 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. (VI. 23.) számú határozata

hozzájárulás megadásáról a Budapest VIII. kerület, József u. 33. számú társasház közös tulajdonú helyiségeinek eladásához és a társasházi alapító okirat módosításához

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

1. **hozzájárul** a Budapest VIII. kerület, József utca 33. (35182 hrsz.) szám alatti Társasház alapító okiratában
 - a. XXI. sorszámmal felvett 5,19 m² alapterületű I. emeleti, 5,19 m² alapterületű II. emeleti és 5,19 m² alapterületű III. emeleti közlekedő és
 - b. XXII. sorszámmal felvett 6,77 m² alapterületű földszinti, 7,68 m² alapterületű I. emeleti, 7,68 m² alapterületű II. emeleti és 3,74 m² alapterületű III. emeleti közös WC megnevezésű ingatlanrészek eladásához és az emiatt szükségessé váló alapító okirat módosításhoz;
2. **felhatalmazza** a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonos nevében és képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t, hogy a társasház közös képviselője által meghirdetett közgyűléseken, írásbeli szavazásokon az 1. határozati pont szerinti területek elidegenítése, és az alapító okirat ehhez kapcsolódó módosítása során támogató szavazatot adjon le;
3. **felkéri és felhatalmazza** a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonos nevében és képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéshez szükséges, módosított alapító okirat és a kapcsolódó dokumentumok aláírására.

Felelős: polgármester

Határidő: az 1. pont esetében: 2026. június 23.

a 2. pont esetében: a kiírt társasházi közgyűlés napja vagy írásbeli szavazás időpontja;

a 3. pont esetében: az iratok aláírásra történő benyújtását követő 5 munkanap

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

Budapest, 2026. június 16.


Sátyl Balázs
alpolgármester

ELŐKÉSZÍTŐ: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: JAKABNÉ KISS ILDIKÓ REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL: 

JOGI KONTROLL: 

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. URBÁN KRISTÓF

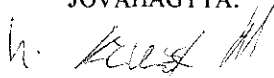
ALJEGYZŐ

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:


DR. TÖRÖCSIK ÉDIT JULIÁNNA

JEGYZŐ 

JÓVÁHAGYTA:



GUTJAHR ZSUZSANNA

PÉNZÜGYI ÉS TULAJDONOSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

Társasháztulajdont alapító okirat

Budapest VIII. ker., József utca 33.

(Hrsz.:35182, tul.lapsz.:634)

1998.

Budapest VIII. ker. Önkormányzat

Társasháztulajdont alapító okirat

Budapest, VIII. ker., József utca 33.

I. Általános rendelkezések

Józsefvárosi Vagyonkezelő KFT. (1084. Bp. VIII. ker. Őr u. 8.sz.), mint az ingatlan kezelője az Ingatlannyilvántartásban Budapest VIII. ker. 634. számú társasházi különlapon, 35182. hrsz. alatt szereplő, természetben Budapest, VIII. ker., József utca 33. szám alatti és a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező házingatlant, amelyet a helyi önkormányzat képviselőtestülete elidegenítésre kijelölt - a 1993. évi LXXVIII. sz. It és ill. azt módosító 1994. évi XVII. sz. It. és a 64/1996 (XII. 3.) önkormányzati rendelet alapján - a jelen alapító okiratban, továbbá a társasházakról szóló 1997. évi CLVII. sz. törvényben és a mellékelt alaprajzokban foglaltaknak megfelelően társasházzá alakítja át.

A társasház külön tulajdonú ingatlanai a közös tulajdonba utalt ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt a vevőkkel megkötött tervezett adás-vételi szerződések létrejöttéig önkormányzati tulajdonban maradnak.

A társasház neve: Budapest VIII. kerület, József utca 33. Társasház.

II. A közös és külön tulajdon

az ingatlanrészek elhatárolása és meghatározása,
valamint egyes külön tulajdonú ingatlanokra nézve elővásárlási jog megállapítása

A. Közös tulajdonú ingatlanrészek:

1. A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak:

a mellékelt terveken feltüntetett és a műszaki leírásban körülírt

- | | | |
|-------|---|-------------------------|
| I. | Telek: | 914.00 m ² ; |
| II. | Alap- és felmenő falak, kémények. | |
| III. | Pincé-, közbenső-, és zárófödém. | |
| IV. | Tetőszerkezet héjalással. | |
| V. | Homlokzat. | |
| VI. | Tetőn kívüli szerkezetek, felszerelések. | |
| VII. | Elektromos fővezetékek a külön tulajdon leágazó vezetékéig. | |
| VIII. | Víz-, csatornavezeték a külön tulajdon leágazó vezetékéig. | |
| IX. | Gázvezeték a külön tulajdon fogyasztásmérőig. | |

X.	Gépészeti terek	9.80 m ² ;
XI.	Kaputelefonhálózat a külön tulajdon leágazó vezetékéig;	
XII.	Kapubejáró:	10.78 m ² ;
XIII.	Lépcsőház korlátokkal:	114.48 m ² ;
XIV.	Údvar:	182.43 m ² ;
XV.	Teglakerítés:	10.62 fm;
XVI.	Pincelejáró:	6.64 m ² ;
XVII.	Pince közlekedő:	93.65 m ² ;
XVIII.	Pince rekeszek:	182.68 m ² ;
XIX.	Közös tárolók:	69.24 m ² ;
XX.	Mosókonyha:	14.72 m ² ;
XXI.	Közlekedők:	21.07 m ² ;
XXII.	Közös WC:	25.87 m ² ;
XXIII.	Légudvar:	10.14 m ² ;
XXIV.	Függőfolyosók:	123.72 m ² ;
XXV.	Padlásfeljáró:	3.60 m ² ;
XXVI.	Padlástér;	- teljes: 649.55 m ² ; - hasznos: 512.93 m ² ;
XXVII.	Oromfal lefedés:	3.60 m ² ;

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

A társasházhoz összesen 40 db külön tulajdonú ingatlan tartozik.

B. Külön tulajdonú ingatlanok

Az egyes tulajdonostársak különtulajdonába kerülnek a következő, természetben megosztott helyiségegyüttesek azok tartozékaival, továbbá a közös tulajdonú ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt.

1. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 1. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 634/1 számú társasházi különlapon 35182/A/1 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., József utca 33. pincel, 121 m² alapterületű nem lakás célú helyiségcsoport (raktár) a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 595/10000 hányad.
2. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 2. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 634/2 számú társasházi különlapon 35182/A/2 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., József utca 33. fszt-I, 26 m² alapterületű nem lakás célú helyiségcsoport (iroda) a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 129/10000 hányad.
3. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 3. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 634/3 számú társasházi különlapon 35182/A/3 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., József utca 33. fszt-I, 81 m² alapterületű nem lakás célú helyiségcsoport (iroda) a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 399/10000 hányad.

4. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 4. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 634/4 számú társasházi különlapon 35182/A/4 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., József utca 33. fszt.-i, 38 m² alapterületű nem lakás célú helyiségcsoport (iroda) a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 186/10000 hányad.
5. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 5. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 634/5 számú társasházi különlapon 35182/A/5 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., József utca 33. fszt.-i, 46 m² alapterületű nem lakás célú helyiségcsoport (műhely) a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 228/10000 hányad.
6. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 6. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 634/6 számú társasházi különlapon 35182/A/6 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., József utca 33. fszt. 1. sz. alatti 1+1/2 szobás, 34 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiséggel és a közös tulajdonból 166/10000 hányad.
7. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 7. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 634/7 számú társasházi különlapon 35182/A/7 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., József utca 33. fszt. 2. sz. alatti 1 szobás, 25 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 123/10000 hányad.
8. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 8. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 634/8 számú társasházi különlapon 35182/A/8 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., József utca 33. fszt. 3. sz. alatti 2+1/2 szobás, 64 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 317/10000 hányad.
9. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 9. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 634/9 számú társasházi különlapon 35182/A/9 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., József utca 33. fszt. 5. sz. alatti 1 szobás, 22 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiséggel és a közös tulajdonból 109/10000 hányad.
10. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 10. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 634/10 számú társasházi különlapon 35182/A/10 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., József utca 33. fszt. 6. sz. alatti 1 szobás, 32 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 159/10000 hányad.
11. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 11. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 634/11 számú társasházi különlapon 35182/A/11 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., József utca 33. fszt. 7. sz. alatti 1 szobás, 33 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 164/10000 hányad.
12. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 12. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 634/12 számú társasházi különlapon 35182/A/12 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., József utca 33. fszt. 8. sz. alatti 1 szobás, 25 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiséggel és a közös tulajdonból 124/10000 hányad.
13. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 13. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 634/13 számú társasházi különlapon 35182/A/13 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., József utca 33. fszt. 9. sz. alatti 1+1/2 szobás, 31 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiséggel és a közös tulajdonból 154/10000 hányad.
14. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 14. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 634/14 számú társasházi különlapon 35182/A/14 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., József utca 33. l.em. 10. sz. alatti 2 szobás, 48 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 235/10000 hányad.
15. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 15. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 634/15 számú társasházi különlapon 35182/A/15 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., József utca 33. l.em. 11. sz. alatti 2 szobás, 56 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 276/10000 hányad.
16. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 16. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 634/16 számú társasházi különlapon 35182/A/16 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., József utca 33. l.em. 12. sz. alatti 3 szobás, 116 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel, erkéllyel és a közös tulajdonból 571/10000 hányad.

17. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 17. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 634/17 számú társasházi különlapon 35182/A/17 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., József utca 33. I.em. 13. sz. alatti 2 szobás, 71 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 350/10000 hányad.
18. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 18. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 634/18 számú társasházi különlapon 35182/A/18 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., József utca 33. I.em. 14. sz. alatti 2+1/2 szobás, 72 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 356/10000 hányad.
19. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 19. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 634/19 számú társasházi különlapon 35182/A/19 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., József utca 33. I.em. 15. sz. alatti 1 szobás, 31 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 152/10000 hányad.
20. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 20. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 634/20 számú társasházi különlapon 35182/A/20 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., József utca 33. I.em. 16. sz. alatti 1 szobás, 25 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiséggel és a közös tulajdonból 124/10000 hányad.
21. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 21. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 634/21 számú társasházi különlapon 35182/A/21 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., József utca 33. I.em. 17. sz. alatti 1+1/2 szobás, 32 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiséggel és a közös tulajdonból 159/10000 hányad.
22. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 22. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 634/22 számú társasházi különlapon 35182/A/22 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., József utca 33. I.em. 18. sz. alatti 1 szobás, 22 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiséggel és a közös tulajdonból 111/10000 hányad.
23. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 23. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 634/23 számú társasházi különlapon 35182/A/23 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., József utca 33. II.em. 19. sz. alatti 2 szobás, 49 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 242/10000 hányad.
24. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 24. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 634/24 számú társasházi különlapon 35182/A/24 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., József utca 33. II.em. 20. sz. alatti 2 szobás, 57 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 279/10000 hányad.
25. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 25. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 634/25 számú társasházi különlapon 35182/A/25 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., József utca 33. II.em. 21. sz. alatti 1 szobás, 64 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 316/10000 hányad.
26. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 26. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 634/26 számú társasházi különlapon 35182/A/26 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., József utca 33. II.em. 22. sz. alatti 4 szobás, 130 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel, erkéllyel és a közös tulajdonból 641/10000 hányad.
27. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 27. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 634/27 számú társasházi különlapon 35182/A/27 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., József utca 33. II.em. 23. sz. alatti 2 szobás, 74 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 363/10000 hányad.
28. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 28. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 634/28 számú társasházi különlapon 35182/A/28 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., József utca 33. II.em. 24. sz. alatti 1 szobás, 32 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 159/10000 hányad.
29. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 29. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 634/29 számú társasházi különlapon 35182/A/29 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., József utca 33. II.em. 25. sz. alatti 1 szobás, 26 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiséggel és a közös tulajdonból 130/10000 hányad.

30. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 30. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 634/30 számú társasházi különlapon 35182/A/30 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., József utca 33. II.em. 26. sz. alatti 1+1/2 szobás, 33 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiséggel és a közös tulajdonból 162/10000 hányad.
31. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 31. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 634/31 számú társasházi különlapon 35182/A/31 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., József utca 33. II.em. 27. sz. alatti 1 szobás, 23 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiséggel és a közös tulajdonból 112/10000 hányad.
32. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 32. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 634/32 számú társasházi különlapon 35182/A/32 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., József utca 33. III.em. 28. sz. alatti 2 szobás, 49 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 242/10000 hányad.
33. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 33. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 634/33 számú társasházi különlapon 35182/A/33 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., József utca 33. III.em. 29. sz. alatti 2 szobás, 57 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 279/10000 hányad.
34. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 34. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 634/34 számú társasházi különlapon 35182/A/34 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., József utca 33. III.em. 30. sz. alatti 3 szobás, 116 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 571/10000 hányad.
35. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 35. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 634/35 számú társasházi különlapon 35182/A/35 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., József utca 33. III.em. 31. sz. alatti 2 szobás, 77 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 378/10000 hányad.
36. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 36. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 634/36 számú társasházi különlapon 35182/A/36 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., József utca 33. III.em. 32. sz. alatti 2 szobás, 75 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 369/10000 hányad.
37. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 37. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 634/37 számú társasházi különlapon 35182/A/37 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., József utca 33. III.em. 33. sz. alatti 1 szobás, 33 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 161/10000 hányad.
38. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 38. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 634/38 számú társasházi különlapon 35182/A/38 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., József utca 33. III.em. 34. sz. alatti 1 szobás, 28 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 137/10000 hányad.
39. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 39. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 634/39 számú társasházi különlapon 35182/A/39 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., József utca 33. III.em. 35. sz. alatti 1+1/2 szobás, 33 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 160/10000 hányad.
40. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 40. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 634/40 számú társasházi különlapon 35182/A/40 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., József utca 33. III.em. 36. sz. alatti 1 szobás, 23 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiséggel és a közös tulajdonból 112/10000 hányad.

III. Felhatalmazás

A közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítés joga a közgyűlés hatáskörébe tartozik. Ebben az esetben is a közgyűlés az összes tulajdoni hányad legalább kétharmados többségével rendelkező tulajdonostársak jelenléti szavazatával rendelkezhet az elidegenítésről. Nem idegeníthető el az épületszerkezet, az épület biztonságát (állékonyságát) szolgáló, a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrész, épületberendezés és felszerelési tárgy akkor sem, ha az a külön tulajdonba tartozó lakáson belül van.

IV. Módosítás

A jelen alapító okirat módosításához valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges.

V. Az ingatlannyilvántartásra vonatkozó rendelkezések

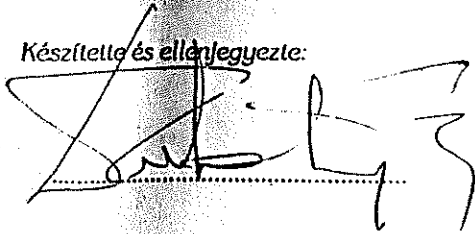
A tulajdonostársak hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a társasház megalakítását a Földhivatal az ingatlannyilvántartásba bejegyezze. Ennek során tehát

- az alapító okirat II. fejezete A. pontjában foglaltaknak megfelelően I-XXVII. sorszám alatt felsorolt közös tulajdonú ingatlanrészeket egyesítve, annak egészére vonatkozó tulajdoni hányad és a társasházhoz tartozó külön tulajdonú ingatlanok száma megjelölésével, továbbá az ingatlan egészét eddig megillető, illetőleg terhelő telki szolgáltatások, egyéb jogok és kötelezettségek, valamint tények átvezetésével a társasház törzslapján, azaz a 634. számú társasházi különlapon, 35182. hrsz. alatt a társasházközösség külön tulajdonaként kerüljön bejegyzésre;
- az alapító okirat II. fejezete B. pontjában felsorolt külön tulajdonú ingatlanokat egy-egy önálló ingatlanként és annak kizárólagos tulajdonjogát az önkormányzat javára jegyezze be;

Az alapító megalkotta a Társasház szervezeti-működési szabályzatát, amely a jelen alapító okirat mellékletét képezi. A megalkotott szervezeti-működési szabályzat módosításához az összes tulajdoni hányad legalább kétharmados többségével rendelkező tulajdonostársak igenlő szavazata szükséges.

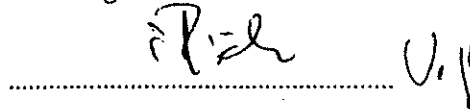
Budapest, 1998. június 17.

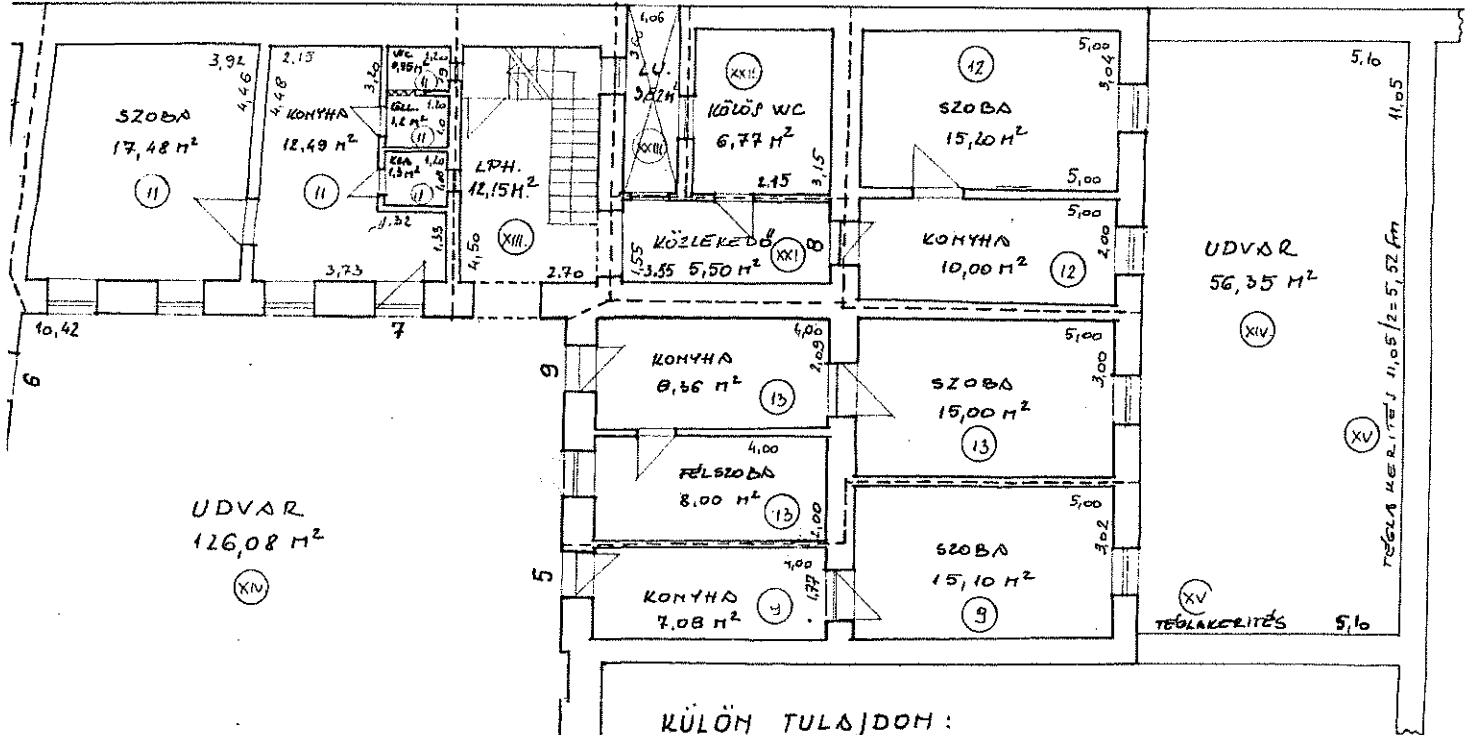
Készítette és ellenjegyezte:



KISFALU
vagyonkezelő Kft

Bp.Főváros Józsefvárosi Önkormányzat részéről
megbízott Kisfalu Kft:



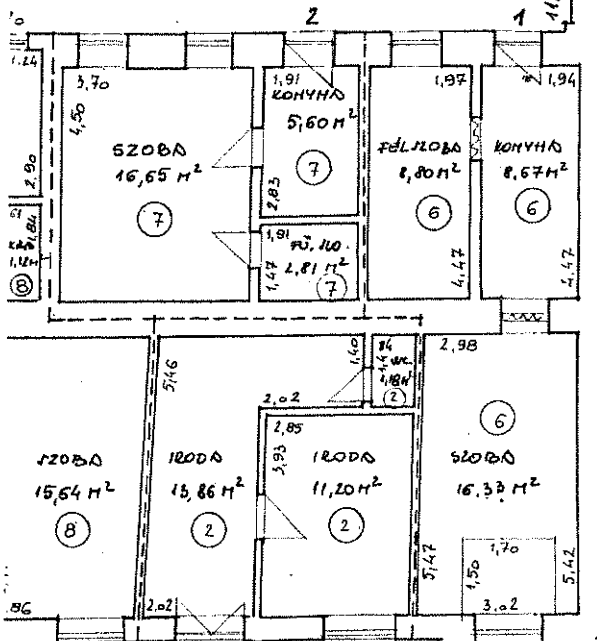


KÜLÖN TULAJDON:

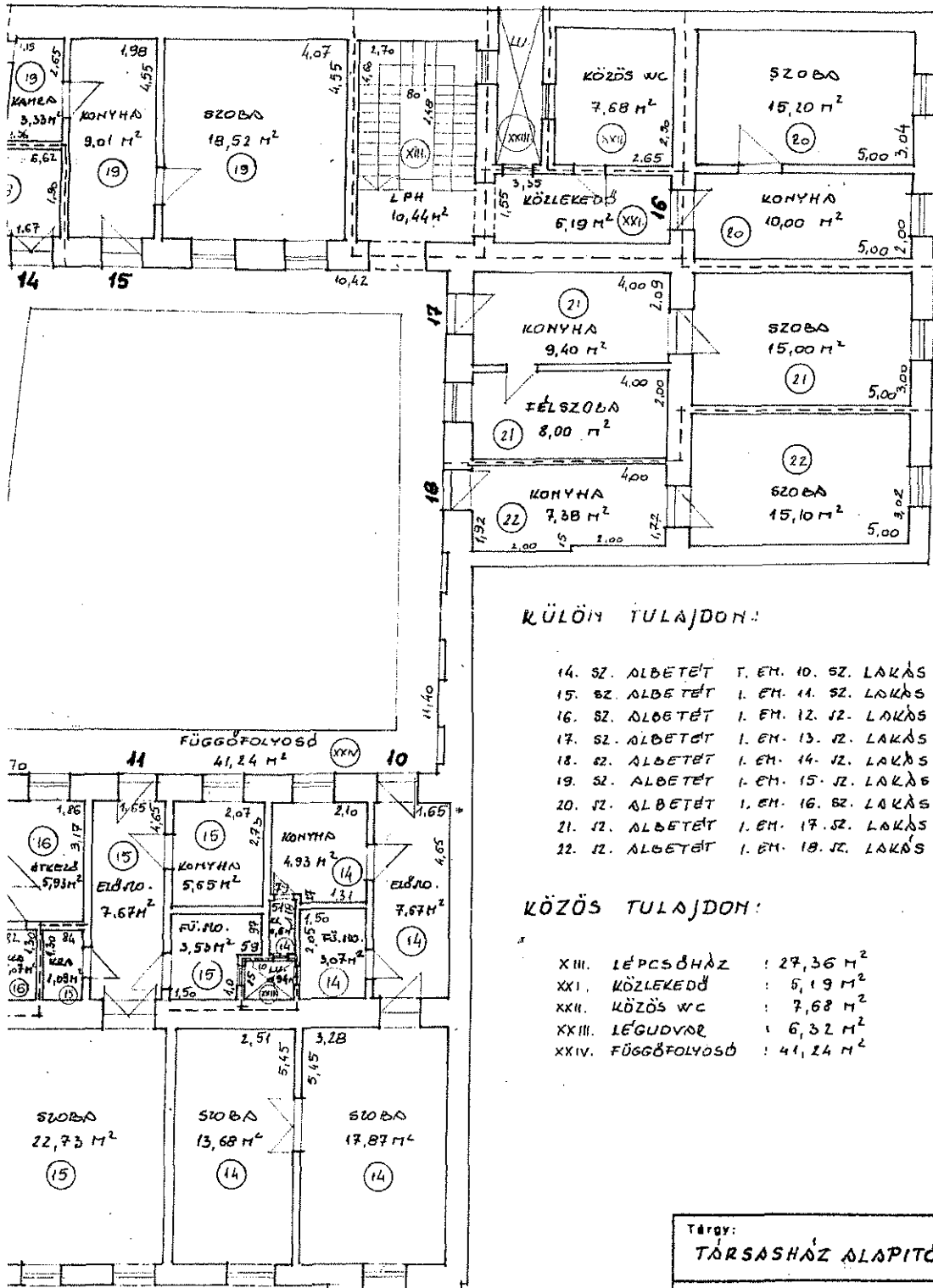
2. SZ. ALBETÉT	FER ALARM KFT IRODA	: 26,24 m ²
3. SZ. ALBETÉT	ASCENT KFT IRODA	: 81,05 m ²
4. SZ. ALBETÉT	PEBAL BT IRODA	: 37,75 m ²
5. SZ. ALBETÉT	PEGAZ BT MŰHELY	: 46,47 m ²
6. SZ. ALBETÉT	FRT 1. SZ. LAKÁS	: 33,80 m ²
7. SZ. ALBETÉT	FRT 2. SZ. LAKÁS	: 25,06 m ²
8. SZ. ALBETÉT	FRT 3. SZ. LAKÁS	: 64,47 m ²
9. SZ. ALBETÉT	FRT 5. SZ. LAKÁS	: 22,18 m ²
10. SZ. ALBETÉT	FRT 6. SZ. LAKÁS	: 32,35 m ²
11. SZ. ALBETÉT	FRT 7. SZ. LAKÁS	: 33,42 m ²
12. SZ. ALBETÉT	FRT 8. SZ. LAKÁS	: 25,20 m ²
13. SZ. ALBETÉT	FRT 9. SZ. LAKÁS	: 31,36 m ²

KÖZÖS TULAJDON:

XII.	KAPUBEJÁRÓ	: 10,78 m ²
XIII.	LÉPCSŐHÁZ	: 32,40 m ²
XIV.	UDVAR	: 182,43 m ²
XV.	TÉGLAKERÍTÉS	: 10,62 FM
XXI.	KÖZLEKEDŐ	: 5,50 m ²
XXII.	KÖZÖS WC	: 6,77 m ²
XXIII.	LÉGDUDVAR	: 3,82 m ²



Tárgy: TÖRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT		Rajzszám: E - 2
BUDAPEST VIII. KER. JÓZSEF U.33. FÖLDSZINT ALAPRAJZ		Város fm. KJ
Felmérő: TÓTH	Rajzoló: T. BÖR.	Méretarány: M = 1:100
		Dátum: 1897. 10. HÓ



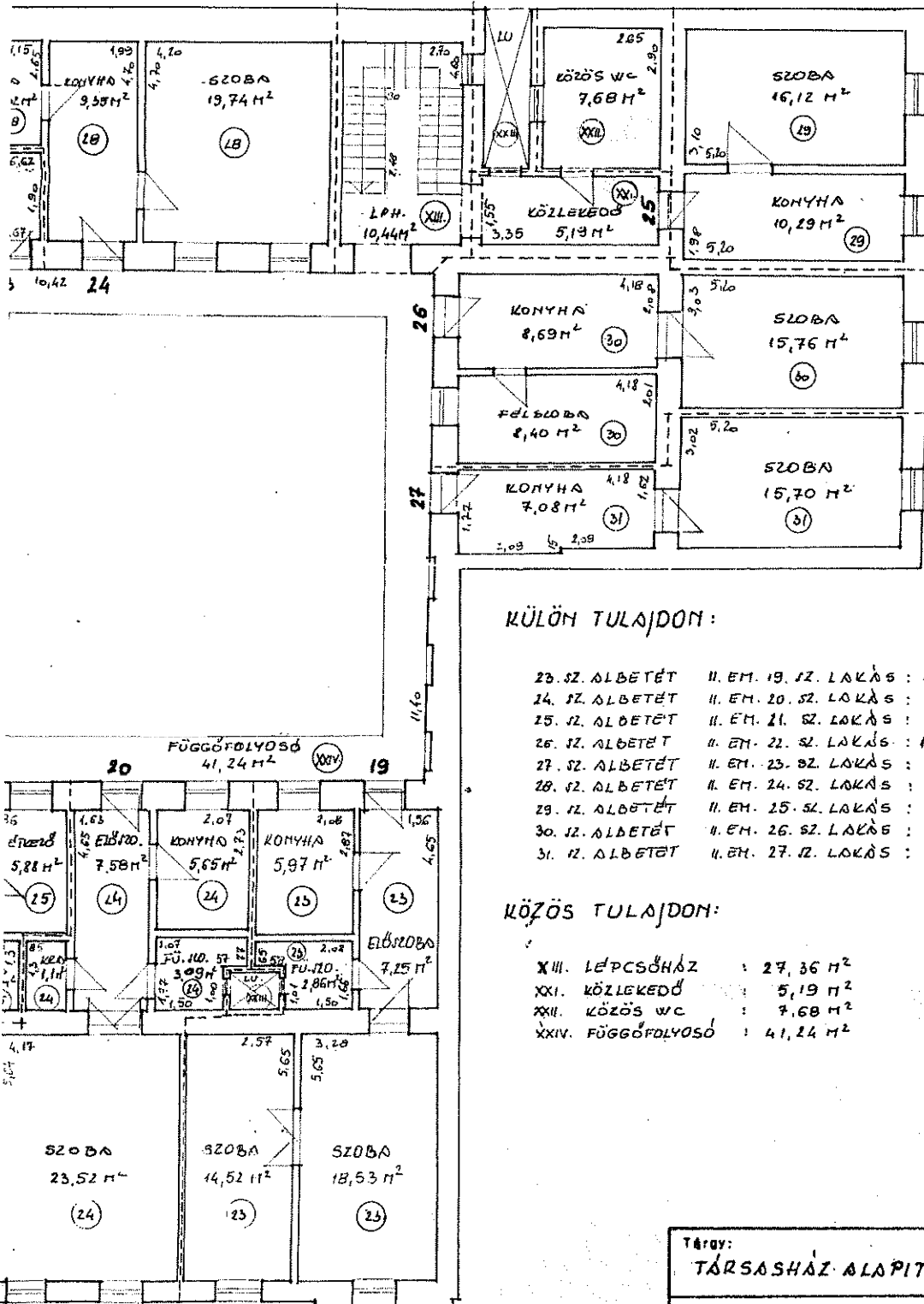
KÜLÖN TULAJDON:

- 14. SZ. ALBETÉT I. EM. 10. SZ. LAKÁS : 47,82 m²
- 15. SZ. ALBETÉT I. EM. 11. SZ. LAKÁS : 56,04 m²
- 16. SZ. ALBETÉT I. EM. 12. SZ. LAKÁS : 115,98 m²
- 17. SZ. ALBETÉT I. EM. 13. SZ. LAKÁS : 71,05 m²
- 18. SZ. ALBETÉT I. EM. 14. SZ. LAKÁS : 72,35 m²
- 19. SZ. ALBETÉT I. EM. 15. SZ. LAKÁS : 30,86 m²
- 20. SZ. ALBETÉT I. EM. 16. SZ. LAKÁS : 25,20 m²
- 21. SZ. ALBETÉT I. EM. 17. SZ. LAKÁS : 32,40 m²
- 22. SZ. ALBETÉT I. EM. 18. SZ. LAKÁS : 22,48 m²

KÖZÖS TULAJDON:

- XIII. LÉPCSŐHÁZ : 27,36 m²
- XXI. KÖZLEKEDŐ : 5,19 m²
- XXII. KÖZÖS WC : 7,68 m²
- XXIII. LÉGDŰVÁR : 6,32 m²
- XXIV. FÜGGŐFOLYÓSÓ : 41,24 m²

Tárgy: TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT		Rajzszám: E-3
BUDAPEST VIII. KER. JÓZSEF U. 33. I. EMELET ALÁPRÁJZ		Város fM Kft.
Fejmérés: TÓTH	Rajzoló: TIBOR	Méretarány: M = 1 : 100
		Dátum: 1997. 10. HÓ



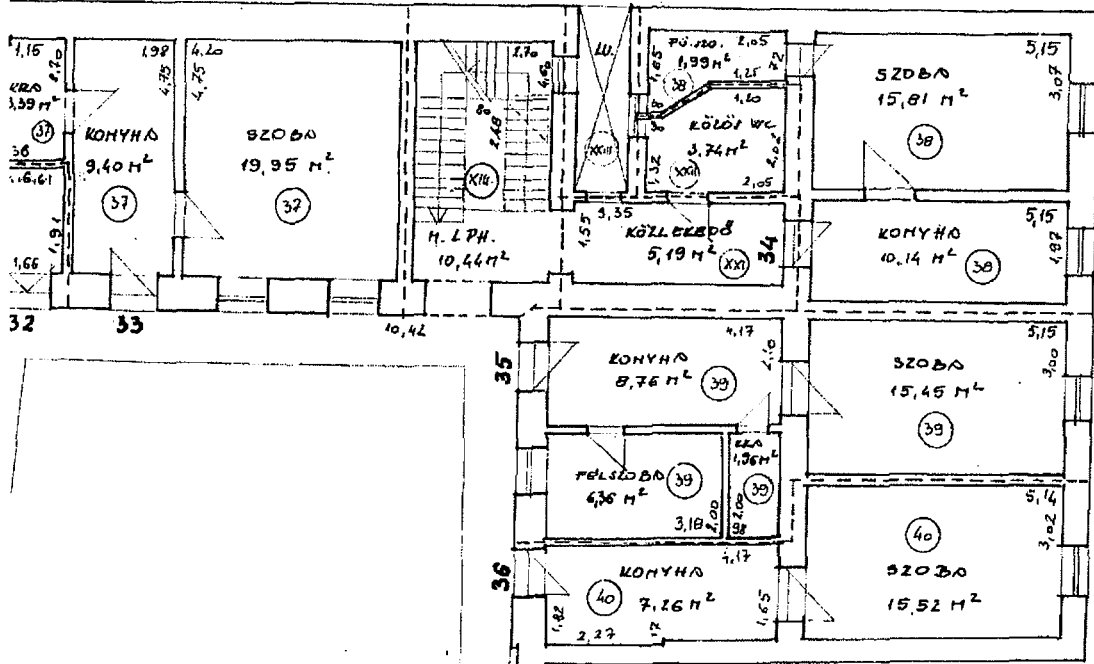
KÜLÖN TULAJDON:

- | | | |
|-----------------|-------------------------|-----------------------|
| 23. SZ. ALBETÉT | II. EM. 19. SZ. LAKÁS : | 49,13 m ² |
| 24. SZ. ALBETÉT | II. EM. 20. SZ. LAKÁS : | 56,73 m ² |
| 25. SZ. ALBETÉT | II. EM. 21. SZ. LAKÁS : | 64,12 m ² |
| 26. SZ. ALBETÉT | II. EM. 22. SZ. LAKÁS : | 130,18 m ² |
| 27. SZ. ALBETÉT | II. EM. 23. SZ. LAKÁS : | 73,78 m ² |
| 28. SZ. ALBETÉT | II. EM. 24. SZ. LAKÁS : | 32,41 m ² |
| 29. SZ. ALBETÉT | II. EM. 25. SZ. LAKÁS : | 26,41 m ² |
| 30. SZ. ALBETÉT | II. EM. 26. SZ. LAKÁS : | 32,85 m ² |
| 31. SZ. ALBETÉT | II. EM. 27. SZ. LAKÁS : | 22,78 m ² |

KÖZÖS TULAJDON:

- | | | |
|--------------------|---|----------------------|
| XIII. LÉPCSŐHÁZ | : | 27,36 m ² |
| XXI. KÖZLEKEDŐ | : | 5,19 m ² |
| XXII. KÖZÖS WC | : | 7,68 m ² |
| XXIV. FÜGGŐFOLYÓSÓ | : | 41,24 m ² |

Tárgy: TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT.		Rajzszám: E-4	
BUDAPEST VIII. KER. JOZSEF U. 35. II. EMELET ALAPRAJZ		Város fm Kjt.	
Felmérő: TÓTH	Rajzoló: TIBOR	Méretarány: M = 1:100	
Datum: 1997. 10. HÓ			

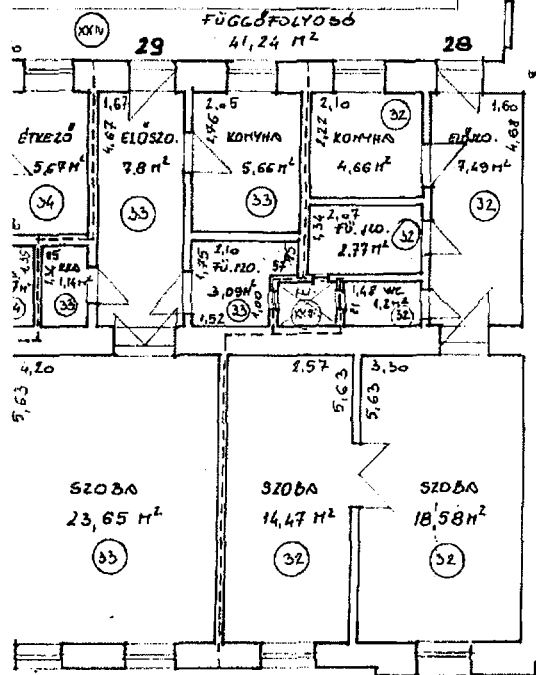




KÜLÖN TULAJDON:

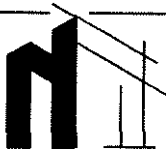
- 32. SZ. ALBETÉT III. EM. 28. SZ. LAKÁS : 49,17 M²
- 33. SZ. ALBETÉT III. EM. 29. SZ. LAKÁS : 56,82 M²
- 34. SZ. ALBETÉT III. EM. 30. SZ. LAKÁS : 115,98 M²
- 35. SZ. ALBETÉT III. EM. 31. SZ. LAKÁS : 76,76 M²
- 36. SZ. ALBETÉT III. EM. 32. SZ. LAKÁS : 74,99 M²
- 37. SZ. ALBETÉT III. EM. 33. SZ. LAKÁS : 52,74 M²
- 38. SZ. ALBETÉT III. EM. 34. SZ. LAKÁS : 27,94 M²
- 39. SZ. ALBETÉT III. EM. 35. SZ. LAKÁS : 32,53 M²
- 40. SZ. ALBETÉT III. EM. 36. SZ. LAKÁS : 22,78 M²

KÖZÖS TULAJDON:

- XIII. LÉPCSŐHÁZ : 27,36 M²
- XXI. KÖZLEKEDŐ : 5,19 M²
- XXII. KÖZÖS WC : 3,74 M²
- XXIV. FÜGGŐFOLYÓSÓ : 41,24 M²



Tárgy: TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT		Rajzszám: E-5
BUDAPEST VIII. KER. JÓZSEF U. 33. III. EMELET ALAPRAJZ		Város fm Kjt.
Felmérő: TÓTH	Rajzoló: TIBOR	Méretarány: M = 1:100
 		Dátum: 1997. 10. 16.



NYOLCKOR.HU KFT.
TÁRSASHÁZKEZELÉS

Székhely: 1088 Budapest, Krúdy utca 2. fsz. 1.
Telefon: +36 (1) 338-0861
E-mail, hibabejelentés: kapcsolat@nyolckor.hu
Ügyfélfogadás: előzetes egyeztetés alapján

Tájékoztatás a Budapest VIII. József u. 33. szám alatti társasház 2026. május 26-ai közgyűlésén hozott határozatairól

2026.05.26./1. számú határozat:

A közgyűlés 2.900/10.000 igen, 0/10.000 nem szavazattal, 0/10.000 tartózkodás mellett

- a közgyűlés levezető elnökének
- a közgyűlési jegyzőkönyv vezetőjének
- a jegyzőkönyvet hitelesítő tulajdonosoknak
-



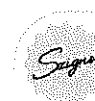
2026.05.26./2. számú határozat:

A közgyűlés 1.817/10.000 igen, 0/10.000 nem szavazattal, 1.207/10.000 tartózkodás mellett úgy határoz, hogy értékesíti a közös WC-eket és az előttük található előtereket. A földszinten csak a közös WC-t; az első, második és harmadik emeleteken pedig a közös WC-eket és az előttük található előtereket 271.950,-ft négyzetméteráron, azzal, hogy az Alapító Okirat módosításának költségeiből bruttó 2 millió forintot a társasház fizet. Amennyiben további költségek merülnek fel, azt tulajdonosok egyénileg fizetik.

A földszinti közös WC-t Junghausz Gabriella részére, az első emeleti közös WC-t és előteret Kakucs Melinda részére, a második emeleti közös WC-t és előteret Román Anna vagy közvetlen jogutódja részére értékesíti. A vételár beérkezését követően a társasház birtokba adja ezeket a helyiségeket fenti tulajdonosoknak.

Tájékoztatom Önöket, hogy a jegyzőkönyv teljes szövege a társasház tulajdonosi portálján olvasható továbbá a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 39. § (3) bekezdése alapján abba irodánkban bármelyik tulajdonostárs betekinthez és arról – a másolási költség megfizetésével – másolatot kérhet.

Nyolckor.hu Kft.
közös képviselő



Elektronikusan aláírta:

Kreczinger István Szabolcs

2026-05-27 09:35:39 +0200