

UH/1-64/2026

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. június 23-i ülésére

Tárgy: A Budapest VIII. kerület, Karácsony Sándor utca 21. 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.

Melléletek:

1. számú melléklet: Társasház alapító okirata
2. számú melléklet: Alapító okirat V. emelet szint rajz
3. számú melléklet: Közgyűlés jegyzőkönyv (2026. május 27.)

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Érkezett:	Szám:	
2026.06.18.	04/178-6/2026	
Melléklet:	Ügyintéző:	Előzmény:
3db.	R. Anna	ea.

Tisztelt Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest VIII. kerület, Karácsony Sándor utca 21. szám alatti (hrsz. 35.467 hrsz.) 36 albetétből álló társasházban (a továbbiakban: Társasház) a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzatnak (továbbiakban: Önkormányzat) 2.515/10.000 tulajdoni hányada van, ami 3 db lakás és 4 db nem lakás ingatlant jelent. A társasház hatályos Alapító okiratát (előterjesztés 1. számú melléklete) 1993. május 7. napján jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba.

A Társasház kezelésével és közös képviseletének ellátásával kapcsolatos feladatokat Balogh Csabáné egyéni vállalkozó (1086 Budapest Karácsony Sándor utca 19.) látja el.

A Társasház tulajdonosi közössége a 2026. május 27. napján megtartott közgyűlésén hozott 4./2026.05.27. számú 4.306/10.000 igen, 0/10.000 nem és 2.515/10.000 önkormányzati tartózkodás mellett hozott határozata szerint, az V. emeleten található IX. sorszámmal jelölt, WC megnevezésű, 0,87 m² alapterületű helyiséget kizárólagos használatba adta a 34. albetét jelenlegi tulajdonosának. Az említett WC helyiséget még a múltban, a 34. számú albetét egyik előző tulajdonosa a társasház engedélyével az ingatlanhoz csatolta. Iratanyag erről nincs a képviselő birtokában, irodánkban sem lelhető fel előzmény. A helyiséget bruttó 200.000 Ft áron a tulajdonostárs megvásárolná a társasháztól, egy későbbi alapító okirat módosításnál pedig a társasházzal közösen az ingatlan-nyilvántartási bejegyzést is megvalósítják. Az alapító okirat módosítása egy későbbi - jelenleg még nem ismert - időpontban valósul meg.

Tekintettel arra, hogy a műszaki egyesítés már a múltban megvalósult, sem most, sem a későbbiekben nem tudja a Társasház ennél megfelelőbben hasznosítani a helyiséget, az Önkormányzatnak pedig nem érdeke az ügylet meghiúsítása, ezért javasolt az ajánlat elfogadása.

A IX. sorszámú 0,87 m² alapterületű WC helyiség ingatlan-nyilvántartásban történő teljes átvezetésének elindítása (geodéta, ügyvéd felkérése, adás-vételi szerződés, alapító okirat módosítása) megindult, a további tárgyalások, és a jövőbeni szükséges közgyűlési döntések előkészítése miatt.

A megajánlott 200.000 Ft megfizetését követően, határozott idejű bérbeadásra kerül sor, mert egy másik közös tulajdonú helyiség megvásárlása is folyamatban van. A Társasház egyik tulajdonosa érdeklődését fejezte ki az V. emeleten található, 14 m² alapterületű X. sorszámú mosókonyha elnevezésű ingatlanra. A mosókonyha társasházi közös tulajdonban történő fenntartása sem áll az Önkormányzat érdekében, a két közös tulajdonú ingatlan értékesítésének szándéka együtt kerül betérjesztésre.

ÉRKEZETT 14:37

2026 JUN 18. 24

Tekintettel arra, hogy a közgyűlésen az Önkormányzat nevében hozzájáruló igen szavazat leadására a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (a továbbiakban: JGK Zrt.) nem rendelkezett és jelenleg sem rendelkezik felhatalmazással, a bizottság döntése szükséges a közgyűlésen való szavazás érdekében. Amennyiben az Önkormányzat képviselője rendelkezett volna a szükséges felhatalmazással, a közgyűlési határozat a jogszabályi előírásoknak megfelelően, az összes tulajdoni hányad alapján számított 2/3-os többséggel megszülethetett volna, de mivel a JGK Zrt.-nek nem volt időben tudomása a vételi szándékról, a felhatalmazás megszerzésére nem állt rendelkezésre a szükséges időkeret.

Az Önkormányzat jelentős, 2.515/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkezik a Társasházban, ezért javasolt a Tisztelt Bizottság hozzájárulása, hogy a jövőben tartandó közgyűlésen vagy írásbeli szavazáson a JGK Zrt. igen szavazattal támogathassa a magántulajdonok döntését.

Az Önkormányzat, mint tulajdonos döntése a legkorábbi időpontban indokolt, mivel a közgyűlés vagy írásbeli szavazás kiírásának időpontja nem ismert.

II. A döntés pénzügyi hatása

Az alapító okirat módosításának valamennyi költségét a vevők viselik, az Önkormányzatot pénzügyi kiadás nem terheli és hátrányt sem okoz.

A döntés eredményeként a Társasházban lévő, önkormányzati közös tulajdoni hányadú terület aránya csökkenni fog, ugyanakkor az Önkormányzat a kerületben élő állampolgárok, magántulajdonosok érdekeit szem előtt tartva jár el a hozzájárulás megadásával. Az Önkormányzatra eső társasházi pénzügyi kötelezettségű előírások csökkenését eredményezi a közös tulajdonú részek elidegenítése, tekintettel arra, hogy a Társasházban a tulajdoni hányad arányú pénzügyi teherviselés szabályai az irányadóak.

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 (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 hatóságoknak.

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 (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 (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, Karácsony Sándor utca 21. 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, Karácsony Sándor utca 21. szám (35.467 hrsz.) szám alatti Társasház alapító okiratában
 - a) IX. sorszámmal jelölt, V. emeleti, 0,87 m² alapterületű, WC megnevezésű, és
 - b) X. sorszámmal jelölt V. emeleti, 14 m² alapterületű, mosókonyha 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 vagy írásbeli szavazáson az 1.) határozati pont szerinti területek értékesítése és alapító okirat 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: 1) pont esetében: 2026. június 23.
2) pont esetében: közgyűlés napja, vagy az írásbeli szavazás időpontja
3) pont esetében: az iratok aláírásra történő benyújtását követő 5 munkanap.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: 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: 

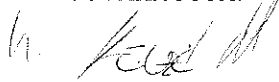
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. URBÁN KRISTÓF
ALJEGYZŐ

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:


DR. TÖRÖCSIK EDIT JULIANNA
JEGYZŐ 

JÓVÁHAGYTA:


GUTJAHR ZSUZSANNA
PÉNZÜGYI ÉS TULAJDONOSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

1. sz. melléklet
100/93.

FŐVÁROSI KERÜLETI HATÓSÁG	
1993 MÁJ 7	
Lapszám: 13674	
Melléklet:	

JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERI HIVATAL

Ékezet:	Szám:	
1997 JÚL 14.	100/93	
Melléklet:	Osztály:	Előszám:

TARSASHAZ TULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

BUDAPEST, VIII. ker. KARACSONY S.

U. 21.

Fővárosi Kerületi Hivatal
Budapest VI. ker.
1369 Budapest, Pf. 199


Határozat

A jelen okirat tárgyát képező ingatlan (ingatlanrész) a Budapesti Községi Földtörvény szerinti jogait gyakorló tulajdonosok által megcserélt.

Határozatom ellen a megalapított 1972. évi 31. sz. tvr. 23. §-a alapján a megalapított számított 30 napos határidőben észrevételhez címzett hatóságokhoz nem nyújtottak észrevételt.

Budapest, 1993 máj. 7.

Göblé Dániel
ingatlanvilágértékelési
főosztály



13.

TARSASHAZ TULAJDONT ALAPITO OKIRAT

I.

Altalános rendelkezések

A Józsefvárosi Ingatlanok Önkormányzati Kezelő Vállalat (1087.Bp.Ör u. 8.) a 32/1969. (IX.30.) Korm.sz.rendelet 2. par. (1) bekezdése alapján, a házingatlanok elidegenítése érdekében, a Budapest, VIII. ker. 879 tulajdoni lapon nyilvántartott, 35467 helyrajzi számú, 677 m² kiterjedésű, a Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában és a Budapest VIII.ker. Karácsony S. u. 21. sz. alatti házingatlant a mellékelt tervrajz alapján társasházzá alakítja át.

A társasház lakásait és helyiségeit az 1977. évi 11. sz. tvr., valamint a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakásokat és helyiségeket természetben megosztva, a telek és a közös tulajdonban maradó részek közös használatának jogával, a kijelölt elidegenítő szerv útján értékesítve, a vevők személyi tulajdonába adja át azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. számú tvr. és az alapító okiratban foglaltak, az alábbiak szerint szabályozzák.

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A. Közös tulajdon

Osztatlan közös tulajdonban maradnak a mellékelt tervrajzon és szakértői leírásban feltüntetett és alább felsorolt építményrészek, felszerelések és berendezések:

- I. telek 677 m²
- II. Alap és felmenő falak, kémények, tetőszerkezet, pillérek, fűdécek, erkélyek, függőfolyosók lemezei burkolatok nélkül, kiváltók, áthidalók, külső vakolat és lábazat, valamint a közösségi helyiségek vakolata és burkolata, lépcsők. Szigetelések, lakatos szerkezetek, párkányfedések, függő és lefolyó ereszesatornák, padlás világító ablakok. Udvar és burkolata.
- III. Víz nyomó alap és felszálló vezeték a vízórától a külön tulajdoni illetőséghez tartozó leágazásig.
Elektromos hálózat az utcai bekötéstől a külön tulajdoni illetőségben felszerelt mérőóráig.
Gázvezeték alap és felszállóvezetéke a telekhatártól a külön tulajdoni illetőségekben felszerelt mérőóráig.
- Szennyvízelvezető csatornák a külön tulajdoni illetőségek becsatlakozásától az utcai csatornába való kötésig.
Személyfelvonó és tartozékai.
- | | | |
|-------|-----------------|-----------------------|
| IV. | Kapubejáró | 20,00 m ² |
| V. | Első lépcsőház | 95,00 m ² |
| VI. | Hátsó lépcsőház | 59,80 m ² |
| VII. | Függőfolyosó | 145,28 m ² |
| VIII. | Közlekedő | 5,00 m ² |

IX.	WC	0,87 m ²
X.	Mosókonyha	14,00 m ²
XI.	Liftgépház	16,00 m ²
XII.	Padlásér	294,00 m ²
XIII.	Pincei tárolók	227,15 m ²

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

B. Külön tulajdon

A tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasháztulajdoni illetőségük alkotó részei az I-XIII. szám alatt felsorolt, közös tulajdonban maradó vagyonrészek közös használatának jogával együtt, természetben megosztva az egyes építményrészek, azok tartozékai és felszerelése az alábbiak szerint:

- 1./ A Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatalát illeti meg a 35467/A/1. albetétszámú, a terveken 1. számmal jelölt fsz. 1. ajtószámú öröklakás, amely áll szobából, előszobából fürdőszobából, konyha-étkező, galéria helyiségekből, összesen 54,48 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból az ingatlanhoz tartozó 224/10.000 hányad .
- 2./ A Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatalát illeti meg a 35467/A/2. albetétszámú, a terveken 2. számmal jelölt fsz. 2. ajtószámú műhely, amely áll műhely, raktár helyiségekből és wc-mosdóból összesen 64,50 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból az ingatlanhoz tartozó 265/10.000 hányad . ✓
- 3./ A Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatalát illeti meg a 35467/A/3. albetétszámú, a terveken 3. számmal jelölt fsz. 3. ajtószámú üzlet, amely áll egy helyiségekből összesen 18,00 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból az ingatlanhoz tartozó 74/10.000 hányad . ✓
- 4./ A Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatalát illeti meg a 35467/A/4. albetétszámú, a terveken 4. számmal jelölt fsz. 4. ajtószámú raktár-iroda, amely áll raktár, kettő iroda, kettő közlekedő, 3 wc, kettő öltöző, zuhanyozó, kézmosó előtér helyiségekből, összesen 152,19 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból az ingatlanhoz tartozó 627/10.000 hányad . ✓
- 5./ A Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatalát illeti meg a 35467/A/5. albetétszámú, a terveken 5. számmal jelölt fsz. 5. ajtószámú műhely, amely áll pincei tároló, kettő műhely helyiségekből összesen 246,80 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból az ingatlanhoz tartozó 1016/10.000 hányad . ✓
- 6./ A Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatalát illeti meg a 35467/A/6. albetétszámú, a terveken 6. számmal jelölt félelemlet 1. ajtószámú öröklakás, amely áll szoba, előszoba, konyha, kamra, előtér, fürdőszoba, wc helyiségekből, összesen 44,15 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból az ingatlanhoz tartozó 181/10.000 hányad .
- 7./ A Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatalát illeti meg a 35467/A/7. albetétszámú, a terveken 7. számmal jelölt félelemlet 2. ajtószámú öröklakás, amely áll kettő szoba, előszoba, konyha, kamra, közlekedő fürdőszoba, wc helyiségekből, összesen 54,30 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból az ingatlanhoz tartozó 223/10.000 hányad .

1. A Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatalát illeti meg a 35467/A/8. albetétszámú, a terveken 8. számmal jelölt félemelet 3. ajtószámú öröklakás, amely áll szoba, félszoba, konyha, kamra, előtér, wc helyiségekből, összesen 36.38 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból az ingatlanhoz tartozó 149/10.000 hányad .

9./ A Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatalát illeti meg a 35467/A/9. albetétszámú, a terveken 9. számmal jelölt félemelet 4. ajtószámú öröklakás, amely áll szoba, előszoba, főzőfülke, fürdőszoba helyiségekből, összesen 25.93 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból az ingatlanhoz tartozó 106/10.000 hányad .

10./ A Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatalát illeti meg a 35467/A/10. albetétszámú, a terveken 10. számmal jelölt I. emelet 1. ajtószámú öröklakás, amely áll kettő szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, wc helyiségekből, összesen 61.98 m² alapterülettel, a hozzá tartozó 1,70 m² erkéllyel, valamint a közös tulajdonból az ingatlanhoz tartozó 255/10.000 hányad .

11./ A Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatalát illeti meg a 35467/A/11. albetétszámú, a terveken 11. számmal jelölt I. emelet 2. ajtószámú öröklakás, amely áll három szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, wc helyiségekből, összesen 96.17 m² alapterülettel, a hozzá tartozó 4,60 m² erkéllyel, valamint a közös tulajdonból az ingatlanhoz tartozó 395/10.000 hányad .

12./ A Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatalát illeti meg a 35467/A/12. albetétszámú, a terveken 12. számmal jelölt I. emelet 3. ajtószámú öröklakás, amely áll három szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, wc helyiségekből, összesen 79.26 m² alapterülettel, a hozzá tartozó 2 db 1.70 m² erkéllyel, valamint a közös tulajdonból az ingatlanhoz tartozó 326/10.000 hányad .

13./ A Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatalát illeti meg a 35467/A/13. albetétszámú, a terveken 13. számmal jelölt I. emelet 4. ajtószámú öröklakás, amely áll kettő szoba, félszoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, wc helyiségekből, összesen 67.47 m² alapterülettel, a hozzá tartozó 1.70 m² erkéllyel, valamint a közös tulajdonból az ingatlanhoz tartozó 278/10.000 hányad .

14./ A Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatalát illeti meg a 35467/A/14. albetétszámú, a terveken 14. számmal jelölt I. emelet 5. ajtószámú öröklakás, amely áll kettő szoba, közlekedő, konyha, kamra, fürdőszoba, wc helyiségekből, összesen 56.19 m² alapterülettel, a hozzá tartozó 1.70 m² erkéllyel, valamint a közös tulajdonból az ingatlanhoz tartozó 231/10.000 hányad .

15./ A Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatalát illeti meg a 35467/A/15. albetétszámú, a terveken 15. számmal jelölt I. emelet 6. ajtószámú öröklakás, amely áll szoba, félszoba, konyha, fürdőszoba helyiségekből, összesen 36.97 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból az ingatlanhoz tartozó 152/10.000 hányad .

16./ A Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatalát illeti meg a 35467/A/16. albetétszámú, a terveken 16. számmal jelölt II. emelet 1. ajtószámú öröklakás, amely áll kettő szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, wc helyiségekből, összesen 61.89 m² alapterülettel, a hozzá tartozó 1.70 m² erkéllyel, valamint a közös tulajdonból az ingatlanhoz tartozó 254/10.000 hányad .

17. A Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatalát illeti meg a 35467/A/17. albetétszámú, a terveken 17.számmal jelölt II.emelet 2. ajtószámú öröklakás, amely áll kettő szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, wc helyiségekből, összesen 80.05 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból az ingatlanhoz tartozó 329/10.000 hányad .
18. A Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatalát illeti meg a 35467/A/18. albetétszámú, a terveken 18.számmal jelölt II.emelet 3. ajtószámú öröklakás, amely áll négy szoba, előszoba, közlekedő, konyha, kamra, fürdőszoba, wc helyiségekből, összesen 99.82 m² alapterülettel, a hozzá tartozó 2 db 1.70 m²-es, és 1 db 1.30 m²-es erkéllyel, valamint a közös tulajdonból az ingatlanhoz tartozó 410/10.000 hányad .
- 19./ A Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatalát illeti meg a 35467/A/19. albetétszámú, a terveken 19.számmal jelölt II.emelet 4. ajtószámú öröklakás, amely áll kettő szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, wc helyiségekből, összesen 59.75 m² alapterülettel, a hozzá tartozó 1.70 m² erkéllyel, valamint a közös tulajdonból az ingatlanhoz tartozó 245/10.000 hányad .
- ~~20./~~ A Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatalát illeti meg a 35467/A/20. albetétszámú, a terveken 20.számmal jelölt II.emelet 5. ajtószámú öröklakás, amely áll kettő szoba, féliszoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, wc helyiségekből, összesen 67.21 m² alapterülettel, a hozzá tartozó 1.30 m² erkéllyel, valamint a közös tulajdonból az ingatlanhoz tartozó 276/10.000 hányad .
21. A Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatalát illeti meg a 35467/A/21. albetétszámú, a terveken 21.számmal jelölt II.emelet 6. ajtószámú öröklakás, amely áll szoba, félszoba, előtér, konyha, kamra, fürdőszoba helyiségekből, összesen 38.21 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból az ingatlanhoz tartozó 157/10.000 hányad .
- 22./ A Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatalát illeti meg a 35467/A/22. albetétszámú, a terveken 22.számmal jelölt III.emelet 1. ajtószámú öröklakás, amely áll kettő szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, wc helyiségekből, összesen 61.75 m² alapterülettel, a hozzá tartozó 1.70 m² erkéllyel, valamint a közös tulajdonból az ingatlanhoz tartozó 254/10.000 hányad ;
- 23./ A Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatalát illeti meg a 35467/A/23. albetétszámú, a terveken 23.számmal jelölt III.emelet 2. ajtószámú öröklakás, amely áll három szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, wc helyiségekből, összesen 98.84 m² alapterülettel, a hozzá tartozó 1.70 m² erkéllyel, valamint a közös tulajdonból az ingatlanhoz tartozó 407/10.000 hányad .
- 24./ A Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatalát illeti meg a 35467/A/24. albetétszámú, a terveken 24.számmal jelölt III.emelet 3. ajtószámú öröklakás, amely áll három szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, wc helyiségekből, összesen 78.30 m² alapterülettel, a hozzá tartozó 2 db 1.30 m² erkéllyel, valamint a közös tulajdonból az ingatlanhoz tartozó 322/10.000 hányad .
25. A Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatalát illeti meg a 35467/A/25. albetétszámú, a terveken 25.számmal jelölt III.emelet 4. ajtószámú öröklakás, amely áll kettő szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, wc helyiségekből, összesen 60.39 m² alapterülettel, a hozzá tartozó 1.30 m² erkéllyel, valamint a közös tulajdonból az ingatlanhoz tartozó 248/10.000 hányad .

Szobolay

- 26./ A Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatalát illeti meg a 35467/A/26. albetétszámú, a terveken 26.számmal jelölt III.emelet 5. ajtószámú öröklakás, amely áll kettő szoba, fél-szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, wc helyiségekből, összesen 66.92 m² alapterülettel, a hozzá tartozó 1.30 m² erkéllyel, valamint a közös tulajdonból az ingatlanhoz tartozó 275/10.000 hányad .
- 27./ A Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatalát illeti meg a 35467/A/27. albetétszámú, a terveken 27.számmal jelölt III.emelet 6. ajtószámú öröklakás, amely áll szoba, félszoba, konyha, kamra, előtér, fürdőszoba helyiségekből, összesen 38.00 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból az ingatlanhoz tartozó 156/10.000 hányad .
- 28./ A Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatalát illeti meg a 35467/A/28. albetétszámú, a terveken 28.számmal jelölt IV.emelet 1. ajtószámú öröklakás, amely áll kettő szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, wc helyiségekből, összesen 61.75 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból az ingatlanhoz tartozó 253/10.000 hányad .
- 29./ A Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatalát illeti meg a 35467/A/29. albetétszámú, a terveken 29.számmal jelölt IV.emelet 2. ajtószámú öröklakás, amely áll három szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, wc helyiségekből, összesen 97.39 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból az ingatlanhoz tartozó 401/10.000 hányad .
- 30./ A Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatalát illeti meg a 35467/A/30. albetétszámú, a terveken 30.számmal jelölt IV.emelet 3. ajtószámú öröklakás, amely áll kettő szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, wc helyiségekből, összesen 79.90 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból az ingatlanhoz tartozó 329/10.000 hányad .
- 31./ A Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatalát illeti meg a 35467/A/31. albetétszámú, a terveken 31.számmal jelölt IV.emelet 4. ajtószámú öröklakás, amely áll kettő szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, wc helyiségekből, összesen 60.41 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból az ingatlanhoz tartozó 248/10.000 hányad .
- 32./ A Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatalát illeti meg a 35467/A/32. albetétszámú, a terveken 32.számmal jelölt IV.emelet 5. ajtószámú öröklakás, amely áll kettő szoba, félszoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, wc helyiségekből, összesen 67.57 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból az ingatlanhoz tartozó 278/10.000 hányad .
- 33./ A Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatalát illeti meg a 35467/A/33. albetétszámú, a terveken 33.számmal jelölt IV.emelet 6. ajtószámú öröklakás, amely áll szoba, félszoba, előtér, konyha, kamra, fürdőszoba helyiségekből, összesen 38.10 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból az ingatlanhoz tartozó 156/10.000 hányad .
- 34./ A Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatalát illeti meg a 35467/A/34. albetétszámú, a terveken 34.számmal jelölt V.emelet 1. ajtószámú öröklakás, amely áll három szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba helyiségekből, összesen 81.91 m² alapterülettel, a hozzá tartozó 6,22 m² erkéllyel, valamint a közös tulajdonból az ingatlanhoz tartozó 337/10.000 hányad .

A Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatalát illeti meg a 35467/A/35. albetétszámú, a terveken 35.számmal jelölt V. emelet 2. ajtószámú öröklakás, amely áll szoba, konyha, tároló helyiségekből, összesen 25.80 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból az ingatlanhoz tartozó 106/10.000 hányad .

36./ A Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatalát illeti meg a 35467/A/36. albetétszámú, a terveken 36.számmal jelölt V. emelet 3. ajtószámú műterem, amely áll helyiségekből, összesen 14.00 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból az ingatlanhoz tartozó 56/10.000 hányad .

III.

INGATLANNYILVANTARTÁS

A Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Ingatlanok Önkormányzati Kezelő Vállalat hozzájárulását adja ahhoz, hogy a társasház alapítását a Földhivatal az ingatlannyilvántartásba bejegyezze: ennek során a társasház közösségben maradó részeit a közös földrészlettel együtt a társasház törzslapján, míg a II. B. fejezetben felsorolt egyes öröklakásokat és nem lakás céljára szolgáló bérleményeket, továbbá mindenkorai tulajdonosait megillető hányadrészt társasházi különlapon vezesse. A Józsefvárosi Ingatlanok Önkormányzati Kezelő Vállalat hozzájárul ahhoz, hogy a Földhivatal a tulajdonjogot az egyes társasházi különlapra került öröklakásokra, a II. B. fejezetben foglaltaknak megfelelően a Józsefvárosi Önkormányzat javára bejegyezze azzal, hogy az ingatlan kezelője a Józsefvárosi Ingatlanok Önkormányzati Kezelő Vállalat.

IV.

A TULAJDONOSTÁRSÁK EGYMÁS KOZOTTI JOGVISZONYA

RENDELKEZÉS, BIRTOKLÁS ÉS HASZNALAT

Alulírott a Józsefváros Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Ingatlanok Önkormányzati Kezelő Vállalat akként rendelkezik az egyes öröklakások, ill. külön albetétbe kerülő jószágtestek elidegenítése esetén, hogy jogutódlás folytán a tulajdonostársak egymás közötti jogviszonya a IV. fejezetben meghatározottak szerint alakuljon.

1./ A társasház tulajdoni illetősége, egysége és oszthatatlansága

Mindegyik társasháztulajdoni illetőség alkotórészei egységes, önálló telekkönyvi albetétként oszthatatlan jogi egységet alkotnak, amelyet megosztani és megosztva mással átruházni, vagy akár osztva, akár egészben más társasháztulajdoni illetőséggel egy telekkönyvi jószágteetté egyesíteni csak valamennyi tulajdonostársnak a jelen alapító okiratot megváltoztató okiratba foglalt közös megegyezése alapján lehet.

1./ Rendelkezés a tulajdoni illetőséggel

Mindegyik tulajdonostárs saját társasház-tulajdoni illetőséggel a törvény és a tulajdonostársak, valamint mások jogainak korláta között, az úgy élők, mint pedig elhalálozás esetére szabadon rendelkeznek, azt elidegeníthetik és megterhelhetik.

3./ Építkezés egyes építményrészekben

A tulajdonostársaknak jogukban áll hatósági és a mindenkor épitésügyi szabályok alapján a tulajdoni illetőségüket képező építményrészekben építkezni és az építményrész belső beosztását a falak - kivéve a főfalak - áthelyezése és lebontása útján, saját költségükön megváltoztatni, amennyiben ezáltal az épület vagy az épület egy részének biztonságát nem veszélyeztetik.

Tilos olyan építkezést vagy változtatást eszközölni, mely az épület közös részeinek állagát vagy a többi tulajdonostárs érdekét érintené. Az építkezés esetén köteles a tulajdonostárs a tervezett munkálatokról a közös képviselőt értesíteni. Amennyiben a közös képviselő megítélése szerint a tervezett építkezés az épület közös részeinek állagát érinti vagy bármely tulajdonostárs érdekét érinti, illetőleg ha a tervezett építkezés ellen valamely tulajdonostárs észrevételt tesz, köteles rendkívüli közgyűlést összehívni. A rendkívüli közgyűlésen egyszerű szavazattöbbséggel döntenek a munkák elvégezhetőségének engedélyezéséről.

4./ A közösségben maradó épületrészek biztosítása

A biztosítás kérdésében a közgyűlés határoz. A közgyűlés elhatározhatja, hogy a közösségben maradó részekkel együtt a külön-tulajdoni illetőségekhez tartozó építményrészek is biztosítottasnak. Biztosítás esetén - ha a kár bekövetkezik - a kártérítési összeget az épület helyreállítására kell fordítani.

5./ A közösségben maradó épületrészek használata és jókarban tartása

A közösségben maradó építményrészeket, felszereléseket, berendezéseket és a közös udvart mindegyik tulajdonostárs rendeltetészerűen használhatja a többi tulajdonostársakat megillető használat sérelme nélkül.

Egyik tulajdonostárs használati jogát sem lehet hozzájárulása nélkül elvenni, vagy korlátozni. A használatban azonban egyik tulajdonostárs sem lépheti túl az egyszerű szükségesség mértékét és a közös használatra szolgáló részekből semmit sem foglalhat el saját kizárólagos használatára.

A közösetulajdoni illetőségek bérbeadása vagy használatának egyéb jogcímen való átengedése esetén jelen alapító okiratba foglalt szabályokat a közösségben lévő építményrészek, felszerelések, berendezések és a közös udvar használatára is megfelelően kell alkalmazni.

A közösségben maradó részeket jókarban kell tartani. Ha valamely közös vagyontárgy elpusztul vagy megrongálódik, helyreállításáról gondoskodni kell.

Az állami tulajdonban álló öröklakás kezelésével, karbantartásával kapcsolatosan a tulajdonostársak és a közös képviselő kötelesek a jogszabályi rendelkezéseket, illetőleg a hatósági előírásokat betartani.

A közös vagyontárgyak rendeltetésszerű használatából eredő vagy elpusztulás következtében szükséges helyreállítási költségek a tulajdonostársakat, tulajdoni hányaduk arányában terhelik.

Az olyan kár megtérítése, amelyet valamely tulajdonostárs vagy a tulajdonostárs jogán használó személy a közös vagyontárgyban vétkeesen vagy a rendeltetéstől eltérő használattal okozott, az illető tulajdonostársat terheli.

6./ A különtulajdon illetőségek használata, karbantartása

A tulajdonostárs köteles a saját építményrészét (öröklakását) jókarban tartani.

A különtulajdoni illetőségekhez tartozó építményrészt minden tulajdonostárs az építményrész rendelkezéseinek és az együttélés szabályainak megfelelően szabadon használhatja. A használat, ha akár bérlet útján, akár egyébként máznak átengedésre kerül, a bérbeadást, illetve a használat átengedését a közös képviselőnek be kell jelenteni. A rendeltetésszerű használatról a tulajdonostársak érdekeinek sérelmére, valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása nélkül egyik tulajdonostárs sem térhet el.

A tulajdonostárs köteles lakásának használóját az e bekezdésben foglaltak, valamint a házirend szabályainak betartására kötelezni. Amennyiben valamelyik tulajdonostárs vagy lakásának bérlője, albérlője, illetőleg más jogcímen való használója a rendelkezéseknek nem tesz eleget vagy a lakásbérleti jogszabályok és a házirend rendelkezéseinek meg nem felelő módon vagy a tulajdonostársak bármelyikének érdeksérelmével használná a lakást, a közös képviselő jogoeitva van, de köteles is a társulajdonost a sérelmes használat megszüntetésére kötelezni, illetőleg a sérelmes állapot fennmaradása esetén a lakás használójának a lakásból való eltávolítására felhívni. Ezen felhívás eredménytelensége esetén a közös képviselő a tulajdonostárs költségeire mindazon intézkedéseket megteheti, amely intézkedések a ház békéjének és a lakók nyugalmanak megővése, a tulajdonostársak érdekei sérelmének megszüntetése végett szükségesek.

A tulajdonostárs felelős mindazokért a károkért, amelyeket a tulajdonostárs vagy lakásának használói vagy hozzátartozói a lakás vagy a közösségben maradó részek rendeltetésellenes vagy jelen alapító okiratba ütköző használata által okoznak.

7./ Közterhek és közös költségek viselése

A közös telek, építményrészek, felszerelések és berendezések, valamint a közös udvar fenntartási költségeit úgyazintén a jókarban tartásukhoz szükséges költségeket a tulajdonostársak egymás közötti viszonyukban - amennyiben a jelen alapító okirat eltérőleg nem rendelkezik - a társulajdoni illetőségük arányában kötelesek viselni.

Tulajdoni illetőségük szerint viselik továbbá a tulajdonostársak azokat a közterheket és közüzemi költségeket (vizdíj, csatorna-használati díj, kéményseprési díj, házvilágítási díj és esetleg még életbe lépő más közüzemi költség) és egyéb, a közösséget terhelő költségeket is, amelyek az egész ingatlant egységesen terhelik.

Ha a jogszabály alapján egyes közterheket vagy közüzemi díjat a lakók közvetlenül tartoznak kiegyenlíteni, a költségeket egymás-közt, a jogszabály rendelkezései alapján jogoeultak felosztani.

A közös tulajdonban lévő vízvezetéknek, a szennyvízelvezető csatornának, a villany- és gázvezetéknek és a kémények javítási és pótlási költségei is az összes tulajdonostársat terhelik tulajdoni illetőségük arányában akkor is, ha a javítási és pótlási munka valamely különtulajdoni illetőséget képező épületrészben, átmenő vezetékrészen merül fel. Ha azonban a javítási, pótlási költségek valamelyik tulajdonostárs vagy az ő jogán a köztulajdoni illetőséget használó szándékossága vagy gondatlansága folytán merül fel, a tulajdonostárs ezt a közösségnek megtéríteni tartozik.

A közösségből adódó költségek és terhek az esetben terhelik harmadik személyek irányában egyetemlegesen a tulajdonostársakat, ha a közgyűlés a jelen alapító okiratban foglaltaktól eltérőleg határoz.

8./ A közös költségek rendezése

A közös költségek és kiadások céljára a tulajdonostársak tartalékalapot létesítenek, amelyre a tulajdonostársak tulajdoni illetőségük aránya szerint havonként előre meghatározott összegeket kötelesek befizetni. A befizetendő összeg nagyságát és esedékességét a tulajdonostársak közgyűlése, a költségvetés keretében határozza meg.

A hozzájárulási összeg beszédéséről és szükség esetén behajtásáról a közös képviselő gondoskodik, aki a közös tartalékalapot évenkénti számadás mellett kezeli, a hozzájárulásból, valamint a tartalékalapból a közös kiadásokat a megállapított keretek között teljesíti.

Az a tulajdonostárs, aki a közösségből folyó kötelezettségének a lejáratakor eleget nem tesz, a reá eső összegben felül a késedelem idejére a bíróilag érvényesíthető legmagasabb kamatot is köteles a tartalékalap javára megfizetni.

A költségvetés, illetőleg a tartalékalapon felüli esedékes közös költségek és kiadások fedezésére a közös képviselő csak a közgyűlés felhatalmazása alapján vehet hitelt igénybe vagy hitelezheti a felmerült kiadásokat, tartozásokat.

A tulajdonostársak megengedik és hozzájárulnak ahhoz, hogy a tulajdonostársakkal szemben fennálló, de 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 alapító okiratban megállapított tulajdoni illetőségekre, a többi tulajdonostárs javára bejegyeztessék. A jelzálog feletti rendelkezési jogot a közös képviselő gyakorolja. Ugyanezen jog illeti meg a hátralevő tulajdonostárs helyett a tartozást kiegyenlítő tulajdonostársakat is.

A tulajdonostársak a jelen pontban foglalt, valamint általában a társasháztulajdon közösségből folyó tartozásaikért a tulajdonostárs jogutódja - ingatlanilletőségének vevője - a tulajdonostársakkal egyetemlegesen felelős.

9./ A közös képviselő jogállása

A tulajdonostársak a közösségből adódó ügyek intézésére szavazattöbbséggel közös képviselőt választanak.

A közös képviselő részére, tisztének ellátásáért, a közgyűlés díjazást - tiszteletdíjat - állapít meg. A közös képviselő díjazását és készkiadásait a társasház költségvetésének terhére kell megtéríteni.

A közös képviselő megbízása három évre szól, jogában van azonban a közgyűlésnek a megbízást bármikor visszavonni.

A közös képviselő hatáskörébe tartozik a közös telek, a közösségben maradó építményrészek, berendezések és felszerelések fenntartásával, karbantartásával kapcsolatos, valamint a közösségből folyó mindazon ügyek intézése, amelyeket a közgyűlés saját hatáskörében nem tart fenn.

A közös képviselő köteles a jelen alapító okirat szerint a közösséget megillető követelések beszedéséről gondoskodni, valamint az alapító okirat 8. pontja szerinti hátralék és annak kamatai behajtásáról gondoskodni. A behajtás iránti eljárást a késedelem 15. napjának elteltével haladéktalanul köteles megindítani és szükség esetén jelzőlog bejegyeztetése útján telekkönyvileg biztosítani.

A közös képviselő hatáskörére a harmadik személyekkel szemben az 1977. évi 11. sz. tvr. az irányadó. A tulajdonostársak felé azonban a közös képviselő köteles a jelen alapító okiratban megállapított korlátozásokhoz szigorúan alkalmazkodni és általában a tulajdonostársak érdekét mindenben szem előtt tartani.

A közös képviselő az egyes tulajdonostársaktól utasítást elfogadni nem köteles, kívánégaikat azonban meghallgatja és amennyiben ezek a közösség érdekeivel nem ellenkeznek, a lehetőségekhez képest teljesíteni. Intézkedése ellen a tulajdonostárs panaszával a közgyűléshez fordulhat, amely az intézkedését megváltoztathatja.

A közös képviselő jogosult a szükséges munkálatok elvégzése tekintetében évi 100.000,-forintig szabadon rendelkezni a társasház pénzével. Ezen összeghatárig nem köteles a közgyűlést a szükséges munkálatok elvégzése miatt összehívni. Ezen pénzüsszeggel köteles a társasház felé bármikor a társasház kérésére számlák felmutatása mellett elszámolni.

A közös képviselő - a társasházközösség ügyeiben eljárva - a tulajdonostársak nevében jogokat szerezhet és kötelezettségeket vállalhat. A közös képviselő említett jogkörének korlátozása harmadik személyekkel szemben hatálytalan. A közös képviselő képviseli a társasházközösséget az alapító okiratban, valamint közgyűlési határozatban megállapított kötelezettségét nem teljesítő tulajdonostárs ellen indított bírósági eljárásban, továbbá akkor is ha valamelyik tulajdonostárs a közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása iránt pert indított. A közös képviselő a közgyűlés felhatalmazásával ügyvédi munkaközösséget is megbőzhat a képviselőlet ellátásával.

Ha a társasház házfelügyelőt alkalmaz, munkáltatója a közös képviselő.

10./ A közös képviselő számadása

A közös képviselő tartozik évenként a számadásokat lezárni, azokat legkésőbb a következő évi rendes közgyűlés előtt mindegyik tulajdonostársnak megküldeni és a számadásokat igazoló okiratokat betekintés és esetlegesen lemásolás végett a tulajdonostársak rendelkezésére bocsátani.

A számadásnak fel kell tüntetnie az összes bevételeket és kiadásokat, a bevételi forrásokat, különösen a tulajdonostársak által befizetett hozzájárulások összegét, az azokból fennálló hátralékokat, továbbá a kiadások részletezését.

A számadások jóváhagyása és a közös képviselő részére a felmentvény megadása tárgyában minden évben, legkésőbb április hóig megtartandó közgyűlés határoz. A közös képviselő tartozik a számadásokkal együtt a folyó évi költségvetést is elkészíteni, azt valamennyi tulajdonostársnak megküldeni és az előző bekezdés szerint megtartandó közgyűlés elé terjeszteni.

11./ A közgyűlés hatáskörébe tartozik különösen

- a./ a számadások megvizsgálása és a felmentvény megadása, valamint a költségvetés megállapítása,
- b./ ha az építkezése közgyűlési jóváhagyást igényel, az építkezés tárgyában való határozat,
- c./ a kezelés, használat módjának, a karbantartási munkálatok megállapítása, amennyiben ezeket a közgyűlés saját hatáskörébe kívánja vonni.
- d./ a biztosítási kérdésben való határozat,
- e./ a közös képviselő megválasztása, díjazásának megállapítása, intézkedése elleni panasz elbírálása,
- f./ az alapító okirat módosítása és kiegészítése,
- g./ az ingatlan fejújítása,
- h./ az egész ingatlan elidegenítése, az ingatlan állagának lényeges megváltoztatása,
- i./ a társasháztulajdon közösség megszüntetése,
- j./ intézőbizottság vagy számvizsgáló választás, ha azt a közgyűlés szükségesnek tartja,
- k./ azok az egyéb kérdések, melyeket a közgyűlés saját hatáskörébe fenntart.

Az f./ g./ h./ pontokban megjelölt esetekben a határozathozatalhoz mindenkor valamennyi tulajdonostárs - ideértve a különtulajdoni illetőségek valamennyi tulajdonostársát is - hozzájárulása szükséges.

A közgyűlésekről jegyzőkönyvet kell felvenni, amelyet az elnökön kívül legalább egy jelenlévő tulajdonostársnak, amennyiben pedig a határozathozatalhoz valamennyi tulajdonostársnak a hozzájárulása szükséges, valamennyi tulajdonostársnak alá kell írnia. A közös képviselő tartozik az ilyen módon hitelesített jegyzőkönyv másolatát mindegyik tulajdonostársnak megküldeni.

A b./, c./, d./ pontokkal kapcsolatban felmerült, egyes kisebb jelentőségű vagy gyors intézkedést kívánó ügyet a közös képviselő a közgyűlés tartása nélkül is a tulajdonostársak elé bocsáthat döntésére.

A döntés az indítványnak a tulajdonostársak között való körözésével történik. A szavazatra jogosultak az indítvány alá az "igen" vagy "nem" szavazatukat és mellette az aláírásukat rávezetik. Azon tulajdonostársakat, akik a szavazástól tartózkodnak vagy szavazatukhoz fenntartást fűznek, a javaslat ellen szavazóknak kell tekinteni. A szavazás eredményéről a tulajdonostársakat a közös képviselőnek haladéktalanul értesíteni kell.

Közgyűlés

A tulajdonostársak minden évben, legkésőbb április hóig tartanak közgyűlést. Ha a közgyűlés hatáskörébe tartozó valamely ügyben sürgősen határozni kell, a közgyűlést a szükséghez képest haladéktalanul egybe kell hívni. A közgyűlés egybehívását fontos okból - az ok közlése mellett - bármelyik tulajdonostárs is kérheti.

A közgyűlést a közös képviselő hívja össze, szükség esetén a közgyűlést az érdekeltek többsége is összehívhatja.

A közgyűlésre a tulajdonostársakat a meghívó és a tárgy közléseivel, a hozandó határozat feltüntetésével kell meghívni.

Az összehívás módját (levél, ajánlott levél, írásbeli körözvény stb.) a közgyűlés határozza meg. A közgyűlés időpontját úgy kell megállapítani, hogy a közlés, értesítés legalább 8 nappal előbb történjen.

A közgyűlésen valamennyi tulajdonostársat felszólalási és a társasághátulajdoni illetőségének arányában szavazati jog illeti meg. Szavazatra a legkisebb illetőség is jogosít. A felszólalási és szavazati jogot megbízott útján is lehet gyakorolni. Az írásbeli megbízást a közös képviselőnek kell átadni.

Azok a tulajdonostársak, akik egy albetétben felvett öröklakás közös tulajdonosai, a szavazataikat együttesen, ha pedig megbízottal képviseltetik magukat a közgyűlésen, közös megbízottjuk útján gyakorolhatják. Megegyezés hiányában azt a tulajdonostársat illeti meg a szavazat, akinek a tulajdonjoga a telekkönyvben előbb nyert bejegyzése.

A közgyűlést közfelkiáltással, ennek hiányában a tulajdoni illetőségek arányában megválasztott elnök vezeti.

A közgyűlés határozatképességéhez a tulajdonostársak tulajdonhányadrész szerinti számítandó kétharmados többségének jelenléte szükséges.

Ha a közgyűlés nem határozatképes, nyolc napon belül eső időre újabb közgyűlést kell egybehívni, amely a megjelentek számára való tekintet nélkül, a korábbi közgyűlés napirendjére kitűzött tárgyak tekintetében határozatképes.

A közgyűlésen megjelentek a tulajdoni hányad szerint számított egyezserű szótöbbséggel határoznak, kivéve ha jogszabály, illetve a jelen alapító okirat ettől eltérően rendelkezik. Az elnök utoljára szavaz. Ha a szavazatok - az elnök szavazatát is számítva - egyenlően oszlanak meg, azt a javaslatot kell határozattá emelni, amelyhez szavazatával az elnök hozzájárul.

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

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

A határozat meghozatalakor a határozatban ki kell mondani a megtámadási határidő kezdetét. A közös képviselő, illetőleg a közgyűlés elnöke a távollevő tulajdonostársakkal haladéktalanul köteles közölni a közgyűlésen hozott határozatokat. Ennek módját formáját a közgyűlés határozza meg.

A társasházi tulajdonközösség megszűntetése

A tulajdonostársak közös célja és törekvése az, hogy a jelen alapító okiratban megállapított feltételek mellett, a maguk és utódaik számára békés és zavartalan táretulajdont biztosítsanak. Ha valamelyik tulajdonostárs ismételt súlyos és a közösséget vagy egyes tulajdonostárs érdekeit, személyét sértő magatartást tanúsítana, vagy kötelezettségeit következetesen nem teljesítené, illetve csak ismételten folyamatba tett peres eljárás folytán teljesítené, a tulajdonostársak többsége bírói úton kérheti a közösség megszűntetését.

14./ Az alapító okirat joghatálya

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

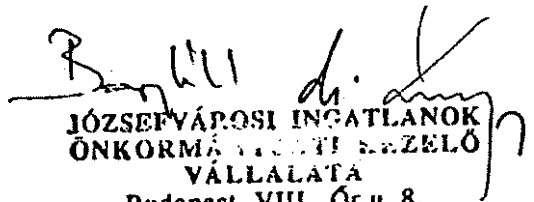
Az alapító okirat hatálybalépése után a jövőben közös tulajdonba kerül mindazon építményrész, berendezés és felszerelés, amely az 1977. évi 11.sz. tvr. és az alapító okirat szerint közös célt szolgál és a tulajdonostársak tulajdoni hányaduknak megfelelően járultak hozzá építésükhöz, teljesítésükhöz.

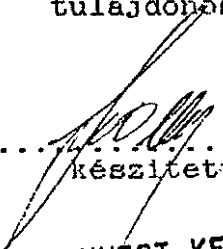
15./ A bírói hatáskör és illetékesség

A tulajdonostársak ezen okiratban megállapított társasháztulajdoni viszonyból felmerült perek eldöntésére kikötik az ingatlan fekvése szerinti illetékes kerületi bíróság kizárólagos illetékességét.

Ezen társasháztulajdont alapító okirat tulajdonjog átruházást nem tartalmaz és ezért illetékkiszabás alá nem esik.

Budapest, 1993.


JÓZSEFVÁROSI INGATLANOK
ÖNKORMÁNYZATI SZÉLŐ
VÁLLALATA
Budapest, VIII., Ór u. 8.
.....
tulajdonos

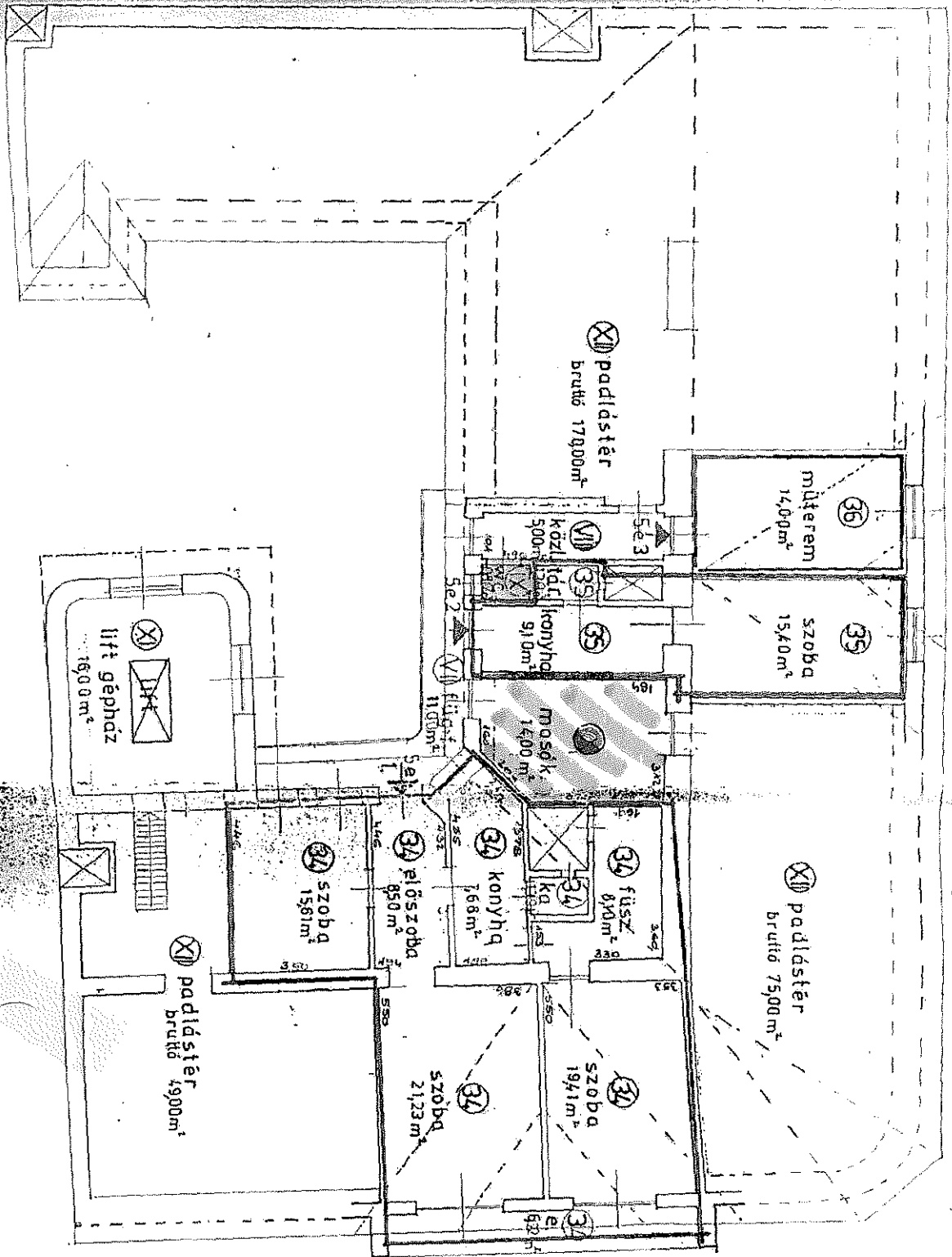

.....
készítette

KOMINVEST KFT.
Ügyvezető igazgató

Ellenjegyezte:


.....
DR. NÉMETH VIKTOR
JOGTANÁCSOS

BP. NÉVTELEN U 10.



Külön tulajdon

albet szint	lakás	egyéb
Szám	Szám	terület
34	Se.1.	81,92 6,22
35	Se.2.	25,80 -
36	Se.3.	14,00 -

Közös tulajdon

községi szám	megnevezés	terület
VII	függőfolyosó	11,00
VIII	közlekedő	5,00
IX	WC	0,87
X	mosókonyha	14,00
XI	lift gépház	16,00
XII	padlás tér	294,00

szám	B.P. VIII. ker. KARÁCSONY	h.r.sz.	35467	tulajdoni lapsz.	mértékárny:
szám	SÁNDOR UTCA 21.sz.	h.r.sz.	35467	száma	M 1:100
szám	5. EMELETI ALAPR.	h.r.sz.	35467	száma	1:100
szám	BADLÁSDI ALAPR.	h.r.sz.	35467	száma	1:100



KÖZGYÜLÉSI JEGYZŐKÖNYV

Készült a 1086 Budapest, Karácsony Sándor utca 21. sz. Társasház

Beszámoló Közgyűlésén 2026.05.27-én 17 óra 15 perckor.

Helyszín: 1086 Budapest, Karácsony Sándor u. 22., utcáról nyíló szuterén helyiség.

Jelen vannak: a jelenléti ív szerinti tulajdonosok és meghatalmazottak

Napirendi pontok

1. A 2003. évi társasházi törvény értelmében a jegyzőkönyvvezető, két hitelesítő és a levezető elnök személyének megválasztása. Napirendi pontok elfogadása. Határozathozatal.
2. A közös képviselő és az SZVB beszámolója a 2025. év gazdálkodásáról. Határozathozatal.
3. „Pécsi Eszter társasházi támogatások 2026” tárgyú pályázaton való részvétel. Határozathozatal.
4. A Társasház osztatlan közös tulajdonát képező, az alapító okirat szerinti V. emeleten található, IX. sorszámmal jelölt, „WC” megnevezésű, 0,87 m² alapterületű helyiség értékesítése / kizárólagos használatba adása. Határozathozatal. (Az elidegenítéshez a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 10.§ (2) bekezdése értelmében a tulajdonostársak összes tulajdoni hányad szerinti legalább kétharmados jóváhagyása szükséges.)
5. A 2026. évi pénzügyi tervezet megvitatása, a közös képviselő, és az SZVB költségvetési előterjesztése. Határozathozatal.
6. Rezsicsökkentésből származó megtakarítás felhasználásának megtárgyalása, elfogadása. Határozathozatal.
7. Egyéb, a Társasházzal kapcsolatos ügyek megtárgyalása. Határozathozatal nélkül.

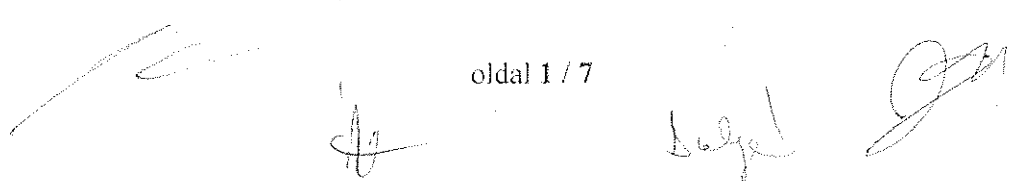
1. Napirendi pont: A 2003. évi társasházi törvény értelmében a jegyzőkönyvvezető, két hitelesítő és a levezető elnök személyének megválasztása. Napirendi pontok elfogadása. Határozathozatal.

Balogh Csabáné közös képviselő megnyitja a Beszámoló Közgyűlést 17 óra 00 perckor. Kijelenti, hogy a közgyűlésen a részvételi arány 6.821/10.000 tulajdoni hányad, és megállapítja, hogy a közgyűlés határozatképes.

A közgyűlésen köszönti a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjét, valamint a megjelent tulajdonosokat és meghatalmazottakat.

Balogh Csabáné javasolja levezető elnöknek Önmagát, jegyzőkönyvvezetőnek Jakab Márkot, két fő hitelesítőnek Zöld Marianna és Anderle Endre tulajdonostársakat; ezen felül javasolja a napirendi pontok elfogadását.

1/2026.05.27. sz. határozat:



Határozat elfogadásra került a jelenlévő és meghatalmazásokkal képviselt tulajdonosok szavazata tulajdoni hányad (th.) formában az alábbiak szerint:

Igen: 6.821/10.000

Nem: 0/10.000

Tartózkodik: 0/10.000

2. Napirendi pont: A közös képviselő és az SZVB beszámolója a 2025. év gazdálkodásáról. Határozathozatal.

Balogh Csabáné tájékoztatja a Közgyűlést a Társasház 2025. évi gazdálkodásáról. A költségvetési beszámolót minden tulajdonos előzetesen megkapta a közgyűlési meghívó mellékleteként.

A Társasház 2025. évi záró pénzeszköze összesen 4.569.896 Ft volt: az üzemeltetési számlán 4.054.841 Ft, a pénztárban 515.055 Ft volt.

A Társasház **összes bevétele** 14.886.734 Ft volt: bankkamatból 3 Ft, közös költség befizetéséből 7.864.629 Ft, célbefizetésből 1.234.595 Ft, proxyból 4.000 Ft bérleti díj bevételből 4.489.149 Ft, biztosítói kártérítésből 388.305 Ft, Díjbeszedő térítésből 884.053 Ft bevétele keletkezett a Társasháznak.

Közüzemi díjakra 1.648.618 Ft került kifizetésre: víz- és csatornadíjra 880.381 Ft, áramdíjra 62.025 Ft, személyszállítási díjra 706.212 Ft.

Üzemeltetési díjakra 5.786.085 Ft került kifizetésre: takarításra 1.130.000 Ft, takarítás előző évre 72.000 Ft, bankköltségre 113.713 Ft, közös képviseleti díjra 1.000.000 Ft, közös képviseleti díj előző évre 100.000 Ft, biztosítási díjra 1.113.558 Ft, postaköltségre és postai közreműködés díjára 31.814 Ft, önkormányzati kölcsönre 2.225.000 Ft.

Karbantartásra és épületjavításra 2.819.412 Ft lett kifizetve: vízvezeték-szerelésre és duguláselhárításra 494.538 Ft, villanszerelésre 270.891 Ft, kapujavításra 32.000 Ft, kaputelefon javításra 64.471 Ft, tetőjavításra 214.840 Ft, ereszcsonna javítására és cseréjére 800.659 Ft, kamerarendszer karbantartására 153.603 Ft, felvonó karbantartására 246.792 Ft, felvonó javítására 187.658 Ft, felvonó ellenőrzésére (ÉMI) 122.066 Ft, felvonó vész hívóra (Multi Alarm) 191.892 Ft, lomtalanításra és sít szállításra 40.000 Ft.

Anyag költségekre 192.255 Ft, **egyéb költségekre** 277.821 Ft került kifizetésre.

A Társasház **összes kiadása a 2025. évben** 10.724.191 Ft volt.

2/2026.05.27. sz. határozat:

Levezető elnök szavazásra bocsátja a 2025. évi költségvetési beszámoló elfogadását, amit a Közgyűlés szavazást követően az alábbiak szerint fogadja el:

Határozat elfogadásra került a jelenlévő és meghatalmazásokkal képviselt tulajdonosok szavazata tulajdoni hányad (th.) formában az alábbiak szerint:

Igen: 6.543/10.000

Nem: 278/10.000

Tartózkodik: 0/10.000

3. Napirendi pont: „Pécsi Eszter társasházi támogatások 2026” tárgyú pályázaton való részvétel. Határozathozatal.

Balogh Csabáné elmondja, hogy a Társasház a 2024. évi Pécsi Eszter pályázaton (pincei alapvezeték cseréje/felújítása) nem nyert. Az Önkormányzat idén újra meghirdette a pályázatot, így közös képviselő javasolja, hogy a Társasház vegyen részt a pályázaton, továbbra is a pincei alapvezeték cseréje/felújítása tárgyában. Az akkori, 2024-es ajánlatok frissítésre kerültek:

Naxil Kft.: bruttó 2.927.350 Ft,

Lala Bau Generál Kivitelező Kft.: 3.349.879 Ft.

A közgyűlés a Naxil Kft. ajánlatát elfogadja. Balogh Csabáné javasolja, hogy amennyiben nem nyer a Társasház a pályázaton, akkor is kerüljön kivitelezésre a munkálat, mivel már indokolt a pincei alapvezeték cseréje, felújítása. Ezt a közgyűlés szintén támogatja és elfogadja.

3/2026.05.27. sz. határozat:

Levezető elnök szavazásra bocsátja az alábbiakat:

1. A Társasház részt kíván venni a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Városfejlesztési, Környezetvédelmi és Közterület-hasznosítási Bizottsága által kiírt (62/2026. (II. 23.) számú Határozat alapján) „Pécsi Eszter társasházi támogatások 2026” tárgyú pályázaton.
2. A Társasház a pályázat keretein belül a pincei alapvezeték cseréjére, felújítására kívánja felhasználni a támogatási összeget.
3. A pincei alapvezeték cseréjé, felújítása munkálatok kivitelezője a NAXIL Kft. A kivitelezés teljes költsége: bruttó 2.927.350 Ft.
4. A Társasház pályázni kíván a maximálisan adható támogatásra, azaz 2.000.000 Ft-ra, amely vissza nem térítendő támogatás.
5. A Társasház vállalja, hogy a munkálatok fennmaradó költségét, azaz 927.350 Ft-ot átvállalja és azt önerőből teljesíti.
6. A Társasház felhatalmazza Balogh Csabáné egyéni vállalkozó közös képviselőt a pályázattal kapcsolatos teljes körű ügyintézésre, a támogatási szerződés aláírásra.
7. A Társasház hozzájárul, hogy az Önkormányzat a támogatásról honlapján, valamint a Józsefváros Újságon keresztül tájékoztassa a lakosságot.
8. A Társasház vállalja, hogy saját költségén a ház kapubejáratánál jól látható helyen elhelyez egy információs táblát a pályázatban kiírt meghatározott felirattal, és kihelyezését 4 éven át biztosítja.
9. A Társasház vállalja, hogy nyertes pályázat esetén az utcafronti kapualj beugró falazatán fali csikkartó edényt helyez el, melyet a Józsefvárosi Önkormányzat biztosít.
10. A Társasház továbbá vállalja, hogy nyertes pályázat esetén a társasház földszintjén kutyapiszokgyűjtő zacskókat helyez el, melyet a Józsefvárosi Önkormányzat biztosít.

Fentieket a Közgyűlés szavazást követően az alábbiak szerint fogadja el:

Határozat elfogadásra került a jelenlévő és meghatalmazásokkal képviselt tulajdonosok szavazata tulajdoni hányad (th.) formában az alábbiak szerint:

Igen: 6.543/10.000

Nem: 278/10.000

Tartózkodik: 0/10.000

4. Napirendi pont; „A Társasház osztatlan közös tulajdonát képező, az alapító okirat szerinti V. emeleten található, IX. sorszámmal jelölt, „WC” megnevezésű, 0,87 m² alapterületű helyiség értékesítése / kizárólagos használatba adása. Határozathozatal. (Az elidegenítéshez a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 10.§ (2) bekezdése értelmében a tulajdonostársak összes tulajdoni hányad szerinti legalább kétharmados jóváhagyása szükséges.)”

Balogh Csabáné elmondja, hogy az V. emeleten található, osztatlan közös tulajdonú 0,82 m² alapterületű WC helyiség hosszú ideje az V. emelet 2. sz. ingatlanhoz van csatolva, az ingatlan minden tulajdonosa használta, és jelenleg is használja. Ez az állapot már kb. 15-20 éve áll fenn. Mivel a használatról / csatolásról nem készült sem alapító okirat módosítás, sem adásvételi / kizárólagos használati szerződés, így a helyiség még mindig osztatlan közös tulajdonban van. Azonban közös képviselő elmondja, hogy mivel már 15 éven túl van a WC használata, ezért elbirtoklásnak minősülhet.

Erre a helyiségre most igényt tart – hivatalosan is – az V. emelet 2. sz. ingatlan tulajdonosa, Anderle Endre, aki vételi ajánlatot tett a WC helyiségre; ajánlata 200.000 Ft. Közös képviselő javasolja az ajánlat elfogadását, hiszen sem most, sem a későbbiekben nem tudja a Társasház megfélemlően hasznosítani, illetve profitálni belőle.

Zöld Marianna felszólalásában elmondja, hogy 21 éve – amióta ő itt lakik – már így van az ingatlan.

Önkormányzat képviselő elmondja, hogy jogosultság hiányában tartózkodik a szavazás során, azonban elmondja, hogy úgy is szükséges még egy szavazás az ügyben az alapító okirat módosítása miatt, akkor előkészítik az Önkormányzat illetékes bizottsága részére az előterjesztést, hogy az Önkormányzat támogathassa az elidegenítést és csatolást.

Közös képviselő elmondja, hogy mivel az Önkormányzat tartózkodik, így nincs meg a társasházi törvényben előírt kétharmados többség, ezért a közgyűlés csak kizárólagos használatba tudja adni a WC helyiséget, ezt követően pedig közös költség kötelezettség is terheli a tulajdonost.

Balogh Csabáné elmondja, hogy az egyik tulajdonos érdeklődését fejezte ki az V. emeleti mosókonyha (14 m²) vonatkozásában, ugyanis ő azt szeretné megvásárolni. Közös képviselő elmondja, hogy mivel a közös WC-t a közgyűlés jelenleg nem tudja értékesíteni / elidegeníteni, ezért írásbeli szavazás útján dönthetnek a tulajdonosok a mosókonyha értékesítéséről is.

4/2026.05.27. sz. határozat:

Levezető elnök szavazásra bocsátja, hogy a Közgyűlés Társasház osztatlan közös tulajdonát képező, az alapító okirat szerinti V. emeleten található, IX. sorszámmal jelölt, „WC” megnevezésű, 0,87 m² alapterületű helyiséget kizárólagos használatba adja Anderle Endre tulajdonostárs részére 200.000 Ft egyszeri használati díj ellenében, 99 évre. A használati díj megegyezik a jövőben esedékes értékesítés vételárával. A Közgyűlés felhatalmazza Balogh Csabáné egyéni vállalkozó közös képviselőt a kizárólagos használati szerződés elkészítésére és megkötésére a Társasház nevében eljárva. Az értékesítés során felmerülő költségek, így különösen az alapító okirat módosításának tulajdoni hányad



szerinti ráeső része, geodéta/földmérő és ügyvéd, illetve egyéb díjak, költségek részarányosan Anderle Endre tulajdonost terhelik. Amennyiben csak Anderle Endre vásárol osztatlan közös tulajdonú helyiséget, és más tulajdonos nem érintett az alapító okirat módosítása, abban az esetben a teljes költséget Anderle Endre viseli. Fentieket a Közgyűlés szavazást követően az alábbiak szerint fogadja el:

Határozat elfogadásra került a jelenlévő és meghatalmazásokkal képviselt tulajdonosok szavazata tulajdoni hányad (th.) formában az alábbiak szerint:

Igen: 4.306/10.000 Nem: 0/10.000 Tartózkodik: 2.515/10.000

5. Napirendi pont: A 2026. évi pénzügyi tervezet megvitatása, a közös képviselet, és az SZVB költségvetési előterjesztése. Határozathozatal.

Balogh Csabáné ismerteti a közgyűléssel a 2026. évi költségvetési javaslatot. A tervezet minden tulajdonos részére kiküldésére került a közgyűlési meghívó mellékleteként.

Bevételekre 15.760.410 Ft került betervezésre: bankkamatra 5 Ft, közös költség befizetésére 8.040.000 Ft, (fennmaradó) célbefizetésre 765.405 Ft, proxyra 5.000 Ft, bérleti díj bevételre 4.500.000 Ft, használati díjra (közös WC) 200.000 Ft, biztosítói kártérítésre 250.000 Ft, Pécsi Eszter társasházi támogatások 2026 pályázatra 2.000.000 Ft

Közüzemi díjakra 896.000 Ft került betervezésre: vízdíjra 50.000 Ft, csatornadíjra 80.000 Ft, áramdíjra 60.000 Ft, szemétszállítási díjra 706.000 Ft.

Üzemeltetési díjakra 6.803.000 Ft került betervezésre: takarításra 1.575.000 Ft, takarítás előző évre 110.000 Ft, bankköltségre 120.000 Ft, közös képviseleti díjra 1.248.000 Ft, közös képviseleti díj előző évre 200.000 Ft, adatnyilvántartásra (Multiház) 70.000 Ft, biztosítási díjra 1.140.000 Ft, postaköltségre és postai közreműködés díjára 30.000 Ft, önkormányzati költségre 2.310.000 Ft.

Közös képviselő javasolja a takarító díjazás emelését, a jelenlegi díjazás 110.000 Ft/hó, amely tartalmazza a függőfolyosó havonta 1 alkalommal történő takarítását is. Közös képviselő javaslata, hogy 10.000 Ft-tal kerüljön emelésre a díjazás. Felteszi szavazásra a 120.000 Ft/hó mértékű díjazást. A közgyűlés elfogadja. Ennek értelmében a 2026. évre tervezett takarítási díj 1.610.000 Ft összegre módosul.

Balogh Csabáné elmondja, hogy ő is szeretne emelést. A közgyűlés támogatja, 126.000 Ft/hó mértékű díjazást elfogadja. A változás következtében a 2026. évre tervezett közös képviseleti díjazás 1.356.000 Ft összegre módosul.

A fenti módosítások okán a 2026. évre tervezett „üzemeltetési díjak” 6.946.000 Ft összegre változik.

Karbantartásra és épületjavításra 7.200.000 Ft került betervezésre: vízvezeték-szerelésre és duguláselhárításra 500.000 Ft, villanyszerelésre 100.000 Ft, lakatosmunkára 50.000 Ft, kőművesmunkára 50.000 Ft, üvegezésre 60.000 Ft, kaputelefon javításra 50.000 Ft, tetőjavításra 300.000 Ft, pincei alapvezeték felújítására (Pécsi Eszter) 3.500.000 Ft, kerékpártároló kialakítására 500.000 Ft, kamerarendszer karbantartására, javítására 250.000 Ft, felvonó karbantartására 270.000 Ft, felvonó javítására 800.000 Ft, felvonó ellenőrzésére (ÉMI) 120.000 Ft, felvonó vész hívóra (Multi Alarm) 200.000 Ft, kártevőirtásra 50.000 Ft, festésre és helyreállításra 50.000 Ft, lomtalanításra és szitt szállításra 300.000 Ft.

Közös képviselő elmondja, hogy Sujbert Izabella tulajdonos ma délután emailen keresztül küldött több látványtervet (skiccet) a bicikli tárolók kialakítására vonatkozóan. A sematikus terveket bemutatja a közgyűlésen jelenlevőknek. A kerékpárok jelenleg az önkormányzati helyiség előtt vannak tárolva, azonban a tároló kialakításával ez megszűnne, mert a tűzfal mellé kerülne kialakításra. Közös képviselő elmondja, hogy a tervek alapján lehetne árajánlatokat kérni. Tulajdonosok javasolják, hogy a 2026. évre betervezett 500.000 Ft összegű kerékpártároló kialakítása keretösszeg legyen megemelve, és az árajánlatok bekérését követően a számvizsgáló bizottsággal egyeztetve születik meg a döntés a vállalkozó személyéről. Zöld Marianna felszólalásában ragaszkodik ahhoz, hogy ne fából, hanem fémből legyen kialakítva a tároló. Végül a közgyűlés úgy dönt, hogy 800.000 Ft összegre legyen emelve a keretösszeg. Ennek okán a „karbantartás és épületjavítás” költségcsoport 7.500.000 Ft összegre módosul, Anyag- és egyéb költségekre 245.000 Ft került betervezésre.

Közös képviselő elmondja, hogy mivel többen is csekken fizetik a közös költséget, ez a Társasháznak magas költséggel jár, mivel a Posta és az OTP Bank a csekkek után közreműködői díjat számol fel, ami végül a Társasházat terheli. Ráadásul a társasházi csekkeket külön nyomdával kell elkészíttetni, amelynek költségei szintén a Társasházat terhelik. Ezért közös képviselő javasolja, hogy minden tulajdonosnak, aki csekken fizeti a közös költséget, kerüljön felszámításra további 1.000 Ft csekkenként. Ezt a közgyűlés támogatja.

A Társasház összes tervezett kiadása – a módosítások figyelembevétele mellett – a 2026. évben 15.587.000 Ft.

5/2026.05.27. sz. határozat:

Levezető elnök szavazásra bocsátja az alábbiakat:

- a 2026. évi költségvetés elfogadását az alábbi módosításokkal:
 - o a 2026. évre tervezett takarítási díj 1.610.000 Ft összegre, a közös képviseleti díjazás pedig 1.356.000 Ft összegre módosul, a 2026. évre tervezett „üzemeltetési díjak” 6.946.000 Ft összegre változik;
 - o a kerékpártároló kialakításának keretösszege 800.000 Ft összegre módosul, a „karbantartás és épületjavítás” költségcsoport 7.500.000 Ft összegre módosul;
 - o a Társasház összes tervezett kiadása a 2026. évre 15.587.000 Ft összegre változik.
- a takarító díjazása 2026.06.01. napjától 120.000 Ft/hó mértékre emelkedik;
- a közös képviselő díjazása 2026.06.01. napjától 126.000 Ft/hó mértékre emelkedik.
- a közös költség kötelezettség változatlan marad: vízórák albetéteknek 67 Ft/tulajdoni hányad/hó, vízóra nélküli albetéteknek 190 Ft/tulajdoni hányad/hó.

Fentieket a Közgyűlés szavazást követően az alábbiak szerint fogadja el:

Határozat elfogadásra került a jelenlévő és meghatalmazásokkal képviselt tulajdonosok szavazata tulajdoni hányad (th.) formában az alábbiak szerint:

Igen: 6.543/10.000

Nem: 278/10.000

Tartózkodik: 0/10.000

6. Napirendi pont: Rezsicsökkentésből származó megtakarítás felhasználásának megtárgyalása, elfogadása. Határozathozatal.

Balogh Csabáné elmondja, hogy a közgyűlési meghívó mellékleteként kiküldésre került a tulajdonosok részére a 2025. évi rezsicsökkentésből származó megtakarítás felosztását tartalmazó táblázat. A Társasház 2025. évi rezsicsökkentésből származó megtakarítás összege 792.927 Ft volt. Közös képviselő javasolja, hogy ez az összeg ne kerüljön felosztásra, hanem maradjon az üzemeltetési számlán további felújítások céljából.

6/2026.05.27. sz. határozat:

Levezető elnök szavazásra bocsátja, hogy a 2025. évi rezsicsökkentésből származó megtakarítás összege – amely 792.927 Ft – ne kerüljön felosztásra, hanem maradjon az üzemeltetési számlán további felújítások céljából. Fentieket a Közgyűlés szavazást követően egyhangúlag elfogadja.

Határozat elfogadásra került a jelenlévő és meghatalmazásokkal képviselt tulajdonosok szavazata tulajdoni hányad (th.) formában az alábbiak szerint:

Igen: 6.543/10.000

Nem: 278/10.000

Tartózkodik: 0/10.000

7. Napirendi pont: Egyéb, a Társasházzal kapcsolatos ügyek megtárgyalása. Határozathozatal nélkül.

Tulajdonosok kérik, hogy a közös nyílászárók (ablakok) a lépcsőházban legyenek zárhatóak, a kilincsek kerüljenek levételre.

Tulajdonosok kérik a JGK Zrt. illetékes szervétől, hogy a Társasház előtti mozgássérült parkolóhely kerüljön megszüntetésre, mivel a Társasházban egyáltalán nincs mozgásában korlátozott személy.

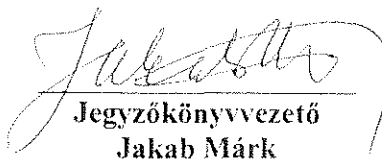
*Egyéb hozzászólás és napirendi pont nem lévén
levezető elnök megköszöni a részvételt és a közgyűlést berekeszti 18 óra 50 perckor.*

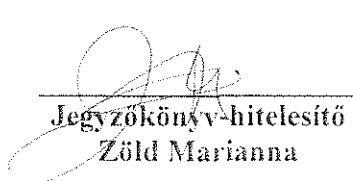
Budapest, 2026.05.27.

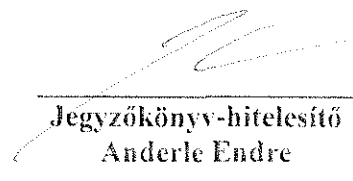
KARÁCSONY SÁNDOR U. 21.
TÁRSASHÁZ
1086 Bp., Karácsony S. u. 21.
OTP: 11708001-200844889
Adószám: 28976293-1-42

Balogh Csabáné
1086 Bp., Karácsony S. u. 19. B-C Fsz.
Nysz.: 59189646
Adó: 90054297-1-42

Levezető elnök
Balogh Csabáné


Jegyzőkönyvvezető
Jakab Márk


Jegyzőkönyv-hitelesítő
Zöld Marianna


Jegyzőkönyv-hitelesítő
Anderle Endre