

041/1-111/2026

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

.....8.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS
a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 2026. szeptember 8-i ülésére

Tárgy: Javaslat Budapest VIII. kerület, Dankó utca 42. szám alatti társasház padlásterének értékesítésével és alapító okiratának módosításával kapcsolatos döntések meghozatalára

Előterjesztő: Sáty Balázs alpolgármester

Készítette: Nováczki Eleonóra irodavezető

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

Mellékletek:

1. számú melléklet: Társasház alapító okirata
2. számú melléklet: Padlás alaprajz
3. számú melléklet: Tulajdonostárs szándéknyilatkozata a XIV. sorszámon felvett padlásterre
4. számú melléklet: Vételi ajánlat a XIII. sorszámon felvett padlásterre
5. számú melléklet: Társasház 6/2026.06.25. számú határozata

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal		
Érkezett: 2026.09.02.	Szám: 02/2026-94	
elfogadásához egyszerű többség 2026		
Melléklet: 5 db	Ugyanaz: 2. Ams	Bizonylat: ee

Tisztelt Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest VIII. kerület, Dankó u. 42. szám alatti (hrsz.: 35478), 25 albetétből álló társasházban (a továbbiakban: Társasház) Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzatnak (a továbbiakban: Önkormányzat) 924/10.000 tulajdoni hányada van, ami 3 db lakás ingatlant jelent. A Társasház egységes szerkezetbe foglalt hatályos Alapító okiratát (előterjesztés 1. számú melléklete) 1999. november 30. napján jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba.

A Társasház kezelésével és közös képviseletének ellátásával kapcsolatos feladatokat a Város-Kép Ingatlankezelő Kft. (székhelye: 1115 Budapest, Fraknó u. 32.; adószáma: 01-09-469706; cégjegyzékszám: 12148730-2-43; ügyvezető: Kovács Tihamér) látja el.

A Társasház a 2026. június 25. napján tartott közgyűlésén tárgyalta az Alapító okiratban XIII. számon felvett, 241,95 m² alapterületű, és XIV. számon felvett 262,94 m² alapterületű padlás (előterjesztés 2. számú melléklete) értékesítésének lehetőségét, mivel a padlásterre vételi ajánlat érkezett. Az ajánlattevő a vételár 74.880.000 Ft összegű ajánlatot tett, az épületen mindösszesen 110.680.000 Ft összegű felújítást végezne el, azaz a Társasház a vételárnál magasabb összegű bevételhez juthat a munkálatok eredményeként. Az összes bekerülési költség – a vételár részét nem képező – hátsó keretes traktus tetőszerkezetének felújítását is tartalmazza. Ez a munka a tetőtér beépítése miatt szükséges, nem merül fel a tulajdonosok kötelezettségeként, ha a beépítésre nem kerül sor. Az elvégzett munkák a tulajdonosoknak jelentős összegű pozitív eredményt jelentenek, mivel a felsorolt munkálatokat a későbbiekben nem kell finanszírozni, illetve az épületben található ingatlanok értéke is növekszik.

ERKEZETT

A közgyűlésen felmerült annak a lehetősége, hogy a két tetőtér részt külön-külön értékesíteni a tulajdonosi közösség, de erre vonatkozóan a közgyűlésen a módosított ajánlatok nem álltak rendelkezésre, ezért a közgyűlésen a tulajdonosok a tényleges eladásról és a kapcsolódó alapító okirat módosításról még nem döntöttek. A közgyűlésen elsődlegesen az ajánlat ismertetése, a lehetőségek felvázolása, és a tulajdonosok akaratának megismerése volt a cél. A Társasház közgyűlése a 6/2026.06.25. számú határozatában az Önkormányzat képviselőjének tartózkodása mellett az alábbi határozatot hozták (előterjesztés 4. számú melléklete):

„A Közgyűlés 7.324/10.000 igen, 0/10.000 Nem, 924/10.000 Tartózkodás szavazati aránnyal elfogadja a társasház tetőterének értékesítésére irányuló szándéknyilatkozat megkötését, és felhatalmazza a közös képviselőt annak aláírására. A Közgyűlés rögzíti, hogy a szándéknyilatkozat nem jelent kötelezettségvállalást a végleges értékesítésre, arról a tulajdonosok későbbi közgyűlésen külön határoznak.”

A Társasház alperesként perben áll az egyik tulajdonossal, aki az Alapító okiratban XIV. számon felvett 262,94 m² alapterületű padlás tulajdonjogának megszerzése esetén a Társasházzal szemben fennálló követeléséről jelentős részben lemond (az előterjesztés 3. számú melléklete). A perrel kapcsolatban felmerült összes költség a bíróság által kerül megállapításra.

Az Alapító okiratban XIII. számon felvett, 241,95 m² alapterületű padlástérre 53.900.000 Ft összegű vételár ajánlatot tett a Sun Corner Kft. A vételár megfizetésén túl vállalják a tárgyi padlástérrel érintő traktus tetőszerkezetének szükség szerinti felújítását 29.800.000 Ft értékben, az épület teherhordó alapjainak vizsgálatát, az alapító okirat módosítását, illetve az új lakások létesítésével kapcsolatban felmerülő parkolóhely létesítésével, parkolóhely megváltással kapcsolatos költségeket.

Az adásvételi ügylettel és az alapító okirat módosításával kapcsolatban az Önkormányzatnak kiadása nem keletkezik, mivel az okirat készítés és a földhivatali eljárás költsége a vevőt terheli.

A Társasház közösségét terheli az udvar rendbetétele, valamint a kémények szükség szerinti bélelése, ahogy ez egyébként jelenleg is a társasház kötelezettsége. A munkálatokkal kapcsolatban jelenleg költség nem merül fel, arról a közösség a társasházakról szóló 2003. évi törvény (a továbbiakban: Thtv.) rendelkezéseinek megfelelően jogosult és köteles rendelkezni.

A határozathozatal során az Önkormányzat képviselőjében támogató szavazat leadására nincs lehetőség mindaddig, amíg a Tisztelt Bizottság az értékesítéssel és az Alapító okirat módosítással kapcsolatos döntését meg nem hozza, illetve a döntést támogató szavazat leadására a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t fel nem hatalmazza.

A Thtv. 10. § (2) bekezdése alapján a társasház közös tulajdonát képező, önálló ingatlanként kialakítható vagy önálló ingatlanhoz csatolható közös tulajdon értékesítéshez és az alapító okirat módosításához az összes tulajdoni hányad szerinti legalább 2/3-os hozzájárulás szükséges.

Előzőek alapján javaslom, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá ahhoz, hogy a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. a közgyűlésen vagy írásbeli szavazáson a támogató döntést leadhassa.

II. A döntés pénzügyi hatása

Az adásvétellel és az Alapító okirat módosítással kapcsolatban az Önkormányzatot fizetési kötelezettség nem terheli. Az értékesítés bevételeiből a Társasház közös területei, gépészeti berendezései, épületszerkezete megújul, ami az önkormányzati tulajdon értéknövekedésével jár, így az ügylet az Önkormányzat számára előnyös.

A per során történő megegyezéssel a Társasház olyan pénzügyi kötelezettség teljesítése alól mentesül, amely kötelezettségre anyagi erőforrás nem áll rendelkezésre, illetve olyan életbevágó munkálatok elvégzésétől veszi el a forrást, amelyek az épület állékonyságát, a lakások használhatóságát és értékét jelentősen befolyásolja.

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 (a 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 Thtv. 10. § (2) bekezdése alapján

„Az 1. § (2) bekezdésében meghatározott ingatlanrész és vagyontárgy kivételével a közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítés jogát a közösség gyakorolhatja,

a) ha az ingatlanrész önálló ingatlanként kialakítható, vagy

b) ha az ingatlanrésszel a meglévő külön tulajdon tárgya bővíthető,

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

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: Mötv.) 60. §-a alapján a bizottság ülésének működésére, nyilvánosságára, határozatképességére és határozathozatalára, döntésének végrehajtására a képviselő-testületre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni. Az Mötv. 46. § (1) bekezdése alapján a bizottság ülése nyilvános.

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

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

Határozati javaslat

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

...../2026. (IX. 8.) számú határozata

**hozzájárulás megadásáról a Budapest VIII. kerület, Dankó utca 42. szám alatti
társasház padlásterének értékesítéséhez és alapító okiratának módosításához**

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

1. hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Dankó u. 42. szám (35.478 hrsz.) alatti Társasház alapító okirata szerinti XIII. számon felvett 241,95 m² alapterületű padlás, valamint a XIV. számon felvett 262,94 m² alapterületű padlás megnevezésű ingatlanrészek tulajdonjog átruházásához;
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 értékesítése, tulajdonjogának átruházása 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: az 1. pont esetében: 2026. szeptember 8.;

a 2. pont esetében: a 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. szeptember 1.


Sátyr Balázs
alpolgármester

ELŐKÉSZÍTŐ: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: NOVÁCKZI ELEONÓRA IRODAVEZETŐ 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL: 

JOGI KONTROLL: 

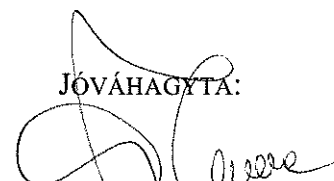
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. URBÁN KRISTÓF
ALJEGYZŐ

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:


DR. TÖRÖCSIK EDIT JULIANNA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


GUTJAHR ZSUZSANNA
PÉNZÜGYI ÉS TULAJDONOSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

1. sz. melléklet

12.14.

1999 DEC 15.

K-7 20/9/95

1. sz. melléklet

12.14.

12.16

12.16

Társasháztulajdont alapító okirat

Budapest VIII. ker., Dankó u. 42.

(Hrsz.: 35478, tul.lapsz.: 890)

1999.

Budapest VIII. ker. Önkormányzat

Társasháztulajdont alapító okirat**Budapest, VIII. ker., Dankó utca 42.****I. Általános rendelkezések**

Kisfalu Józsefvárosi Vagyongazdálkodó KFT. (1082. Bp. VIII.ker. Kisfaludy u. 18. sz.), mint az ingatlan tulajdonosának képviseletében eljáró szervezet az ingatlannyilvántartásban Budapest VIII. ker. 890. számú társasházi különlapon, 35478. hrsz. alatt szereplő, természetben Budapest, VIII. ker., Dankó utca 42. szám alatti és a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező házingatlant, amelyet a helyi önkormányzat képviselőtestülete elidegenítésre kijelölt - a 1993. évi LXXVIII. sz. lt és ill. azt módosító 1994. évi XVII. sz. lt. és a 19/1998 (VI. 18.) 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 megkötni tervezett adás-vételi szerződések létrejöttéig önkormányzati tulajdonban maradnak.

A társasház neve: Budapest VIII. kerület, Dankó utca 42. 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:	915.00 m ² ;
II.	Údvar:	270.00 m ² ;
III.	Kapualj:	13.44 m ² ;
IV.	Lépcsőház:	
	pince:	14.31 m ² ;
	fszt.:	13.86 m ² ;
	I. emelet:	12.82 m ² ;
	II. emelet:	12.82 m ² ;
	padlás:	5.18 m ² ;
V.	Légudvar:	4.08 m ² ;

VI.	Közös WC:	
	fszt.:	10.90 m ² ;
	I. emelet:	1.65 m ²
	II. emelet:	13.45 m ² ;
VII.	Pincerekeszek:	154.73 m ² ;
VIII.	Tároló:	16.32 m ² ;
IX.	Pincetér:	21.32 m ² ;
X.	Közös WC előtere:	3.36 m ² ;
XI.	Pincei közlekedő:	43.10 m ² ;
XII.	Függőfolyosó:	
	I. emelet:	44.80 m ² ;
	II. emelet:	44.80 m ² ;
XIII.	Padlás:	241.95 m ² ;
XIV.	Padlás:	262.94 m ² ;
XV.	Alapok, szigetelések, felmenő falak	
XVI.	Lépcsőházi falak, kémények, szellőzők	
XVII.	Födémek, tetőszerkezet, tetőfedés	
XVIII.	Kémények, fedkövek tetőn kívül	
XIX.	Bádoggoszerkezetek, lakatosszerkezetek, közös helyiségek nyílászárói	
XX.	Lábazatok, homlokzatképzések	
XXI.	Lépcsőszerkezetek, pihenők és azok burkolatai	
XXII.	Elektromos fővezeték a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőjéig	
XXIII.	Gáz alap- és felszállóvezeték a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőjéig	
XXIV.	Víz alap- és felszállóvezeték a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig.	
XXV.	Csatorna alap- és ejtővezeték a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig.	

11. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 11. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 890/11 számú társasházi különlapon 35478/A/11 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Dankó utca 42. I.em. 15. sz. alatti 2 szobás, 55 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 495/10 000 hányad.
12. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 12. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 890/12 számú társasházi különlapon 35478/A/12 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Dankó utca 42. I.em. 7/b. sz. alatti 1 szobás, 28 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiséggel és a közös tulajdonból 251/10 000 hányad.
13. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 13. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 890/13 számú társasházi különlapon 35478/A/13 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Dankó utca 42. I.em. 7/a. sz. alatti 1 szobás, 45 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 404/10 000 hányad.
14. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 14. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 890/14 számú társasházi különlapon 35478/A/14 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Dankó utca 42. I.em. 7. sz. alatti 2 szobás, 58 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 521/10 000 hányad.
15. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 15. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 890/15 számú társasházi különlapon 35478/A/15 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Dankó utca 42. I.em. 8. sz. alatti 1 szobás, 40 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 359/10 000 hányad.
16. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 16. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 890/16 számú társasházi különlapon 35478/A/16 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Dankó utca 42. I.em. 8/a. sz. alatti 1 szobás, 27 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiséggel és a közös tulajdonból 242/10 000 hányad.
17. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 17. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 890/17 számú társasházi különlapon 35478/A/17 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Dankó utca 42. II.em. 9. sz. alatti 1 szobás, 29 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiséggel és a közös tulajdonból 260/10 000 hányad.
18. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 18. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 890/18 számú társasházi különlapon 35478/A/18 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Dankó utca 42. II.em. 10. sz. alatti 1 szobás, 28 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiséggel és a közös tulajdonból 251/10 000 hányad.
19. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 19. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 890/19 számú társasházi különlapon 35478/A/19 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Dankó utca 42. II.em. 11. sz. alatti 1 szobás, 30 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 269/10 000 hányad.
20. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 20. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 890/20 számú társasházi különlapon 35478/A/20 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Dankó utca 42. II.em. 12. sz. alatti 1 szobás, 32 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 287/10 000 hányad.
21. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 21. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 890/21 számú társasházi különlapon 35478/A/21 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Dankó utca 42. II.em. 13. sz. alatti 1 szobás, 29 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 260/10 000 hányad.
22. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 22. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 890/22 számú társasházi különlapon 35478/A/22 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Dankó utca 42. II.em. 14. sz. alatti 2 szobás, 60 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 539/10 000 hányad.
23. A Budapest Főváros Józsefvárosi önkormányzatot illeti a terveken 23. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 890/23 számú társasházi különlapon 35478/A/23 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Dankó utca 42. pincei, 27 m² alapterületű nem lakáscélú helyiség (raktár) a hozzá tartozó lejáróval és a közös tulajdonból 242/10 000 hányad.
24. Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 24. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 890/24 számú társasházi különlapon 35478/A/24 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Dankó

utca 42. fszt-l., 71 m² alapterületű nem lakáscélú helyiségcsoport (műhely) a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 638/10 000 hányad.

25. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 25. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 890/25 számú társasházi különlapon 35478/A/25 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Dankó utca 42. fszt-l. em-i, 255 m² alapterületű nem lakáscélú helyiségcsoport (iroda) a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 2289/10 000 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 igenlő szavazatával rendelkezhet az elidegenítésről. Nem idegeníthető el az épületszerkezet, az épület biztonságát (állékonyosságát) 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-XXV. 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 890. számú társasházi különlapon, 35478. 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;

Jelen társasház-tulajdont alapító okirathoz szervezeti-működési szabályzat tartozik.

Budapest, 1999. október

Ellenjegyezte:

Bp.Főváros Józsefvárosi Önkormányzat részéről
megbízott Kisfalu Kft:

KISFALU

Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft

4.

Város fM
Városgazdálkodási és Szolgáltató Kft
Józsefvárosi Iroda

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

A társasházhoz összesen 25 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. 890/1 számú társasházi különlapon 35478/A/1 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Dankó utca 42. fszt. 1. sz. alatti 1 szobás, 29 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiséggel és a közös tulajdonból 260/10 000 hányad.
2. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 2. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 890/2 számú társasházi különlapon 35478/A/2 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Dankó utca 42. fszt. 2. sz. alatti 1 szobás, 25 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiséggel és a közös tulajdonból 225/10 000 hányad.
3. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 3. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 890/3 számú társasházi különlapon 35478/A/3 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Dankó utca 42. fszt. 2/a. sz. alatti 1 szobás, 26 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiséggel és a közös tulajdonból 233/10 000 hányad.
4. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 4. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 890/4 számú társasházi különlapon 35478/A/4 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Dankó utca 42. fszt. 3. sz. alatti 1 szobás, 26 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 233/10 000 hányad.
5. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 5. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 890/5 számú társasházi különlapon 35478/A/5 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Dankó utca 42. fszt. 3/a. sz. alatti 1 szobás, 27 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 242/10 000 hányad.
6. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 6. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 890/6 számú társasházi különlapon 35478/A/6 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Dankó utca 42. fszt. 4. sz. alatti 1 + 1/2 szobás, 38 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 342/10 000 hányad.
7. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 7. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 890/7 számú társasházi különlapon 35478/A/7 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Dankó utca 42. fszt. 9. sz. alatti 1 szobás, 31 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 278/10 000 hányad.
8. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 8. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 890/8 számú társasházi különlapon 35478/A/8 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Dankó utca 42. fszt. 4/a. sz. alatti 1 szobás, 42 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 377/10 000 hányad.
9. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 9. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 890/9 számú társasházi különlapon 35478/A/9 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Dankó utca 42. fszt. 5. sz. alatti 1 szobás, 25 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 225/10 000 hányad.
10. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 10. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 890/10 számú társasházi különlapon 35478/A/10 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker., Dankó utca 42. fszt. 6. sz. alatti 1 szobás, 31 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 278/10 000 hányad.

A farszallat alapítás 35478/12/1.25 km. alatt
megteremt.

Bp, 1979. 12. 01.



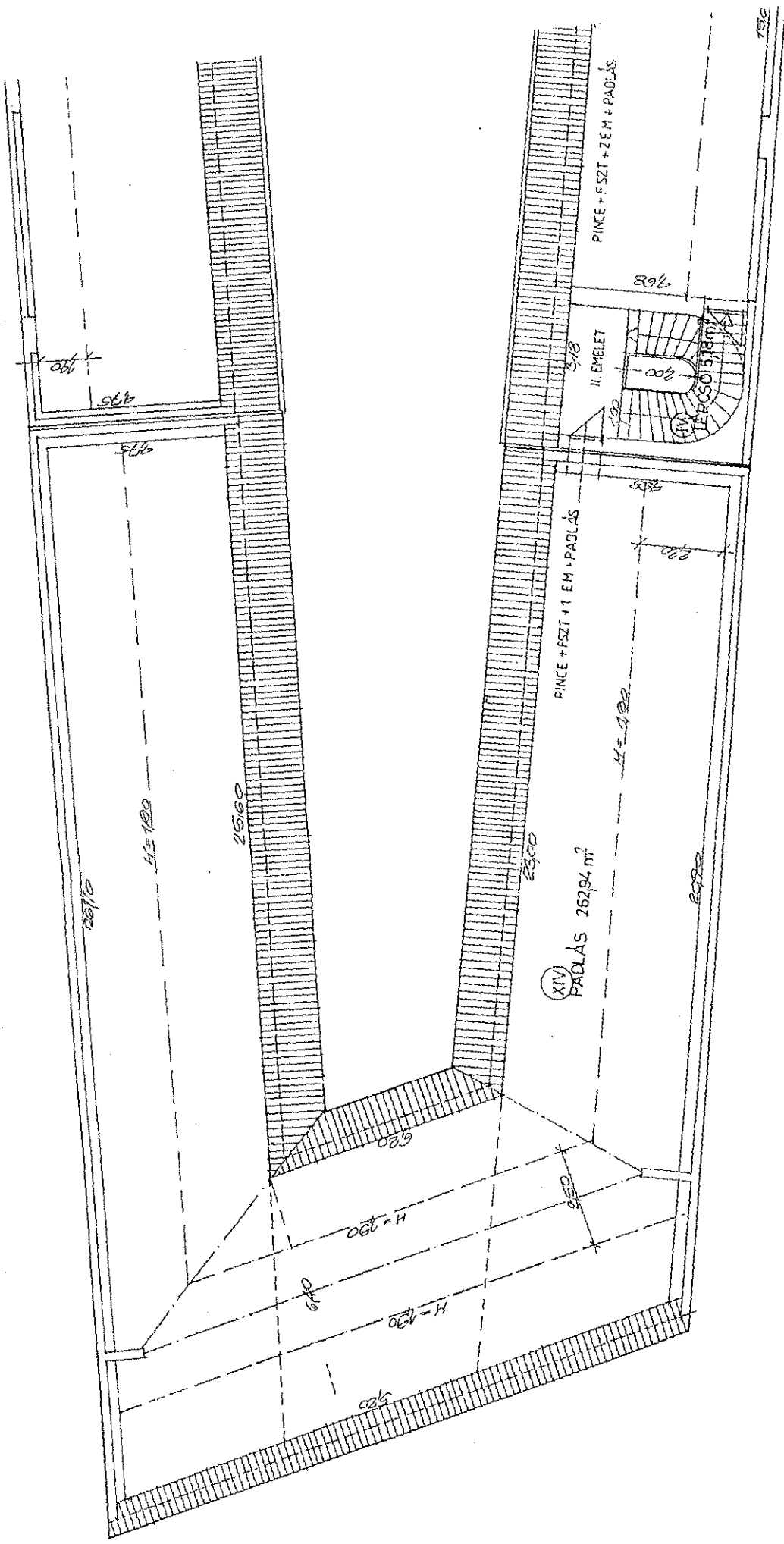
Czyżew



KÖZÖS TULAJDONI ILLETŐSÉG		
MEGNEV.	SZÁM.	M ²
LÉPCSŐH.	(IV)	5,18
PADLÁS	(XIII)	241,95
PADLÁS	(XIV)	262,94

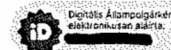
Targy: BR VIII. DANKÓ U.42. HRSZ. 35478	Rajzsám: E-5
TÁRSASHÁZI ALAPÍTÓ OKIRAT KÉSZÍTÉSE FELMÉRÉSI TERV PADLÁS ALAPRAJZ	Város fm Kft.
Felmérő: ERŐSS MIHÁLY, BUVÁRI MARGIT okl. ép.mérnök <i>Erőss Mihály</i>	Méretarány: 1:100 Datum: 1999. FEBR

2.2. and 2.3.



Szándéknnyilatkozat

3. sz. melléklet



adóazonosító jel:

[redacted] a Budapest VIII. kerület belterület 35478 hrsz. alatt felvett, természetben 1086 Budapest VIII. kér., Dankó utca 42. címen található társasház (továbbiakban: Társasház) 2026.06.25.-én megtartott közgyűlésén a 6.-7. napirendi pontok tárgyalása során elhangzott kérdésre az alábbi előzetes szándéknnyilatkozatot teszem.

A köztem, mint felperes és a Dankó utca 42. Társasház, mint alperes között a Pesti Központi Kerületi Bíróságon jelenleg ügyszámon nyilvántartott kártérítés iránt indított perben a tőkekövetelés, késedelmi kamat, illetve perköltség követelése elengedését a Társasház alapító okiratában XIV. szám alatt 262,94 m² alapterülettel feltüntetett, jelenleg társasházi közös tulajdonban lévő, "Padlás" megnevezésű padlástér tulajdonjogának részemre történő átadásáért cserébe előzetesen a következő feltételekkel fogadom el:

1. A Társasház, mint alperes kötelezettséget vállal arra, hogy a felek között folyamatban lévő bírósági eljárásban felmerült 947.773,- Ft összegű eljárási illeték 90%-ának törlése, illetve visszatérítése érdekében —legkésőbb a perfelvételt lezáró végzés meghozataláig —a Felperes keresetét a bíróság előtt írásban vagy jegyzőkönyvbe foglaltan teljeskörűen és feltétel nélkül elismeri.
2. Tulajdonjog bejegyzés:
 - 2.1. A Társasház tulajdonosai az összes tulajdoni hányad legalább kétharmados többségével igenlő közgyűlési határozatot hoznak a fenti tulajdonjog átadásról és az ehhez szükséges társasházi alapító okirat módosításról, mely határozatban rendelkeznek a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányadok megállapításáról is.
 - 2.2. A tőkekövetelésre vonatkozó követelésemet a tulajdonjog földhivatali bejegyzéséig fenntartom, illetve a tulajdonjog bejegyzésével egyidejűleg arról lemondok.
 - 2.3. Amennyiben ezen tulajdonjog bejegyzés a társasházi tulajdonosok együttműködésének hiányában legkésőbb 2027.01.01.-ig nem történik meg, ezen megállapodástól elállók, egyúttal a teljes, tőkekövetelésre, késedelmi kamatra, illetve perköltségre vonatkozó követeléseim érvényesítése érdekében a végrehajtási eljárást a Társasházzal szemben, annak fizetéseképtelensége esetén pedig a sortartásos kezesség szabályai szerint a Társasház tulajdonosaival szemben megindítom.
3. Lakóingatlan rendeltetési mód bejegyzés:
 - 3.1. A Társasház tulajdonosai hozzájárulnak a fenti, jelenleg tároló rendeltetési módú padlástérben lakóingatlan (esetleges megosztás esetén lakóingatlanok) kialakításához, az ezen funkcióváltáshoz esetlegesen szükséges Társasház alapító okirat módosításhoz, illetve az ezen funkcióváltáshoz esetlegesen szükséges Társasházat érintő, építési hatóság által jóváhagyott műszaki átalakításokhoz.
 - 3.2. A késedelmi kamatra, illetve perköltségre vonatkozó követelésemet a padlástérben kialakítandó lakóingatlan(ok) „lakóingatlan” rendeltetési módjának földhivatali bejegyzéséig fenntartom, illetve a rendeltetési mód változás bejegyzésével egyidejűleg azokról lemondok.
 - 3.3. A rendeltetési mód változás bejegyzéséig a fenn padlásteret közös költség fizetési kötelezettség nem terheli.
 - 3.4. Amennyiben ezen rendeltetési mód változás bejegyzése a társasházi tulajdonosok együttműködésének hiányában legkésőbb 2028.01.01.-ig nem történik meg, ezen megállapodástól elállók, a késedelmi kamatra, illetve perköltségre vonatkozó követeléseim érvényesítése érdekében a végrehajtási eljárást a Társasházzal szemben, annak fizetéseképtelensége esetén pedig a sortartásos kezesség szabályai szerint a Társasház tulajdonosaival szemben megindítom.
4. Az ezen megállapodásban foglaltak végrehajtásához kapcsolódó semmilyen további költség megfizetését nem vállalom.
5. A szándéknnyilatkozatban foglaltakat 2026.09.17.-ig tartom fenn.

Budapest, 2026.07.17.



3. A J Á N L A T

A Budapest VIII. Dankó utca. 42. társasház padlásterének tulajdonjogáért barter szerződés keretein belül.

Tisztelt Tulajdonosok!

Tekintettel a kialakult helyzetre, a közgyűlési akarat alapján módosítottuk az ajánlatunkat. Szeretnénk partnerként megvalósítani a projektet és beépíteni az önök közös tulajdonában lévő alapító okirat **2. pont szerinti XIII. számú 241.9 alapterületű padlástér megjelölésű** tetőteret a hozzá tartozó lépcsővel, közlekedővel barter szerződés keretein belül. Új lakások kialakítását tervezzük az országos és helyi építési rendelkezéseknek megfelelően.

A beépítésért cserébe az alábbi munkákat végeznénk el a társasház részére.

(Az árak **beruházói** árképzéssel lettek megállapítva)

Tétel	Bruttó érték
1. A tárgyi padlásteret érintő traktus belső homlokzatának, felújítása, és az utcai homlokzat felújítása • eseti állványozás és alpin munkák • vakolat szükség szerinti leverése • vakolások, • színvakolás szórt jelleggel • festés	21.430.000,-
2. A lépcsőház felújítása • vakolatjavítás, glettelés, diszperziós festés hengerelt vagy szórt jelleggel • márvány és kőfelületek tisztító csiszolása	3.150.000,-
3. Méretlen elektromos fővezeték felújítása: • betápvezeték és belépőszekrény teljes cseréje elosztói hálózati terv szerint	12.920.000,-
4. Személyfelvonó telepítése az udvarra függőfolyosóra csatlakozással a lépcsőház elé • minden szinten megálló • nagyon alacsony zajkibocsátás • acél torony • lefelé gyűjtő • digitális vezérléssel	16.400.000,-

Adásvétel alapját képező ár:

53.900.000,-

ötvenhárommillió-kilencszázezer Ft

- A tárgyi padlásteret érintő traktus tetőszerkezetének szükség szerinti felújítása fenyőfa szerkezetből, cserépfóliázott fedés készítése avult részen új kerámia cserépből, szükséges kiegészítőkkel illetve
- A tervezési, -engedélyezési, gépjármű parkolóhely megváltási és ügyvédi költségek

összesen 50.000.000,- azaz ötvenmillió Ft összeg minket terhel; beleértve az alapító okirat módosítását is!

A munka végeztéig a társasháznak az udvar rendbetételét a maradék homlokzat javítását, a kapu felújítását és az esetleges gáztüzelésű bēleletlen kémények bēlelését el kell végeznie.

Az épület alapjainak teherhordó vizsgálatát elsőnek a mi költségünkre elvégezzük.

Biztosítékként, a 3. tétel szerinti méretlen elektromos fővezeték cserét és a hiányzó héjazatok szigetelését a teljes vendégfödém kivitelezését előre végezzük.

A teljes munka alatt a meglévő lakások védelmére fektetjük a legnagyobb hangsúlyt! A meglévő tetőt, egyedül ütemezett részletekben csak akkor bontjuk meg, ha a tető alatt az új vízzáró vendégfödémét már teljesen elkészítettük. A meglévő eredeti díszes szerkezetek megtartására, renoválására törekszünk. Természetesen, kivitelezői felelősségbiztosítással is rendelkezünk. Szeretnénk itt is megerősíteni, hogy a tulajdonosoknak, a felújításnak köszönhetően, a lakásuk értéke jelentősen növekszik és a kialakuló többlet albetétekkel pedig a közös költségük is csökkenhet!

Közgyűlési döntések és szerződések ütemezése:

Ahhoz, hogy mindez megvalósulhasson, a tulajdonostársak együttműködésére van szükség. A tervezendő közgyűlésen a jelen **ajánlat** alapján tisztáznánk a tulajdonostársak elvi álláspontját.

A közgyűlés pozitív döntését követően, a szükséges okiratokat elkészítjük azokat a társasház tulajdonosaival, képviselőivel egyeztetjük, és ezen okiratok birtokában kérjük a közgyűlés újabb döntéseit.

Ezen újabb közgyűlésen a már elkészült szerződésekről, alapító okirat-módosítás, egyéb dokumentumok elfogadásáról, a padlástér eladásáról és meghatalmazottak kijelöléséről szükséges majd dönteni.

Az érdemi döntéseket követően tervezetnénk meg részletesen a projektet, kérnénk az építési engedélyt, melynek birtokában kezdenénk el az összes munkát.

A teljes felújítást és az új lakótér kialakítását, használatba vételi engedély kiadását követően készülhet el a módosított és egységes szerkezetbe foglalt Alapító okirat, mely megteremti a lehetőségét annak, hogy az új lakások önálló ingatlanonként a Földhivatalban bejegyzésre kerüljenek.

A projekt lebonyolítását beruházó, kivitelező cégünkkel végeznénk, de társasházi igény szerint speciálisan erre a projektre egyedi projektcég alapításával is vállaljuk a felkérést.

Építési ütemterv (vegyék figyelembe, hogy az épület lakott jellegéből adódóan a kivitelezési munkálatok lénvegesen több időt vesznek igénybe, mint nemlakott kivitelezések esetén)

Felvonulás: az időjárás függvényében a építési engedélyt követően 60 napon belül:

1. ütem: fővezeték csere, szigetelt vendégfödém építés: **4 hónap**
2. ütem: tető, részleges bontások átépítések: **4 hónap**
3. ütem: teherhordó falak, koszorú építése: **4 hónap**
4. ütem: magastető építése, kéményfalazás, héjazat készítése bádогоzás: **4 hónap**
5. ütem: tetőtéri lakások kialakítása: **6 hónap**
6. ütem: homlokzatok, lépcsőház felújítása, **5 hónap**
7. ütem: felvonó létesítése, **3 hónap**

Levonulás: A kivitelezés munkaideje, **30 hónap.**

Bízva a sikeres együttműködésben.

Budapest, 2026. 08. 25.

Tisztelettel:

Vörös Szabolcs és
Magyari Balázs

**Város-Kép Ingatlankezelő Kft.**

Belvárosi Társasházkezelő Iroda



1067 Budapest, Szondi u. 23.



(+36-1) 331-7946



belvaros@varos-kep.hu

web:

www.varos-kep.hu

Közyűlési jegyzőkönyv

Készült: A Bp. VIII. Kér. Dankó utca 42.sz.Társastíáz közgyűlésén, 2026.júníus 25. -én 17:00 órakora Bókay János Humán Kéttannyelvű Szakközépiskolában (1086, Budapest, Csobánc utca 1.) - kivonatos formában.

Gácsné Szabó Krisztina köszönti a megjelent tulajdonosokat. Megállapítja, hogy a közgyűlésen 17:00 órakor a tulajdonosok 79,88%- bân, 7 988/10 000 tulajdoni hányad arányban jelentek meg, illetve képviseltetik magukat meghatalmazott útján, tehát a közgyűlés határozatképes,

közös képviselet részéről Jelen van: Gácsné Szabó Krisztina-Város-Kép Kft.
Dr. Scholtz Andrea ügyvédnő-Társasház képviseletében.

1. napirendi pont

A levezető elnök, a jegyzőkönyvvezető és a jegyzőkönyvhitelesítők megválasztása. Határozatképesség megállapítása.

Határozathozatal

Szavazáskorajelenlét: 7 988/10 000 tulajdoni hányad

1/2026.08.25.Határozat

A Közgyűlés 7 746/10 000 th Igen, 242/10 000 th Nem, 0/10 000 th Tartózkodás szavazati aránnyal megválasztja levezetőelnöknek és jegyzőkönyvvezetőnek Gácsné Szabó Krisztinát, jegyzőkönyvhitelesítőnek tulajdonostársakat.

2. napirendi pont

Közyűlés napirendi pontjainak elfogadása

Határozathozatal

Szavazáskorajelenlét: 7 988/10 000 tulajdoni hányad

2/2026.06.25.Határozai:

A Közgyűlés 7 988/10 000 th Igen, 0/10 000 th Nem, 0/10 000 th Tartózkodás szavazati aránnyal elfogadja a meghívóban szereplő napirendi pontokat, azokat a meghívóban feltüntetett sorrendben tárgyalja.

Napirendi pontok:

1. A levezető elnök, a jegyzőkönyvvezető és a jegyzőkönyv hitelesítők megválasztása. Határozatképesség megállapítása.

Határozathozatal

2. Közyűlés napirendi pontjainak elfogadása

Határozathozatal

3. Tájékoztatás a 2024.-2025. évi gazdálkodásról, könyvvizsgáló értékelése 2024-2025 év könyvelési anyagáról.

Határozathozatal

4.2026.02.06,2026.02.20,2026.02.26.-i közgyűlési határozatok visszavonása-Szabálytalanul összehívott közgyűlés miatt.

Határozathozatal

5. Takarítással kapcsolatos tájékoztatás

Határozathozatal

6. Derényi István féie perről tájékoztatás

1.Tetőtér eladása

Határozathozatal

8. Aktuális társasházi ügyek /ebben a napirendi pontban határozatot hozni nem lehet/

3. napirendi pont

Tájékoztatás a 2024.-2025. évi gazdálkodásról, könyvvizsgáló értékelése 2024-2025 év könyvelési anyagáról.

Határozathozatal

Gácsné Szabó Krisztina: Tulajdonosok és számvizsgáló bizottsági tagok kérésére elkészítettük a 2024. és 2025. évi könyvvizsgálatot. Sajnos elég sok hiba van benne, mind számszakilag, mind könyvelés technikailag. Van olyan kifizetés, aminek jogosságát vitathatjuk. De van olyan is, ahogy szerződések, teljesítés igazolások vagy számlák hiányoznak. A banki hiteltörlesztés sem jól van lekönyvelve.

1 tulajdonos érkezett, így a jelenlét: 8 248/10 000 tulajdoni hányadra változott.

Szavazáskor a jelenlét: 8 248/10 000 tulajdoni hányad

3/2026.06.25.Határozat:

A Közgyűlés 8 248/10 000 th Igen, 0/10 000 th Nem, 0/10 000 th Tartózkodás szavazati aránnyal úgy határoz, hogy felhatalmazza a Város-Kép Kft. -t, hogy könyvelje újra a 2024.-2025. évet, valamint, hogy felkérje Dr. Scholtz Andrea ügyvédnőt, hogy az előző közös képviselőt szólítsa fel a jogtalan kifizetések visszautalására. Amennyiben a visszautalás sikertelen, úgy indítsa el ... ellen a pert.

4. napirendi pont

2026.02.06,2026.02.20,2026.02.26.-i közgyűlési határozatok visszavonása-Szabálytalanul összehívott közgyűlés miatt.

Határozathozatal

Gácsné Szabó Krisztina: Az Önkormányzat pert indított a társasház ellen, miszerint a 2026.02.26.-án megtartott közgyűlés szabálytalanul lett összehívva. Ezért most az összes ezzel kapcsolatos határozatot vissza kell vonjuk. Ezeket a közgyűléseket ténylegesen szabálytalanul hívta össze egy tulajdonostárs, a tulajdonosok, valamint az Önkormányzat nem kapott sem meghívót, sem jegyzőkönyvet későbbiekben sem ezzel kapcsolatosan. Ezekon a közgyűléseken az lett határozatba foglalva, hogy a volt közös képviselő, Balogh Csabánét azonnali hatállyal visszahívják, banki rendelkezési jogát elveszik.

Szeretném mindenki figyelmét felhívni, hogy közgyűlés összehívásra joga egyik tulajdonosnak sineszt Tudomásom szerint több rendőrségi feljelentés történt a jegyzőkönyvet aláírókkal és a közgyűlést összehívóval szemben is.

... A 2026. Q2.06.-i jegyzőkönyv az nem közgyűlés volt, határozat nem született, így azt nem kell visszavonni.

Szavazáskor a jelenlét: 8 248/10 000 tulajdoni hányad

4/2026.06.25.Határozat:

A közgyűlés 8 248/10 000 th Igen, 0/10 000 th tartózkodás szavazati aránnyal úgy határoz, hogy a 2026.02.20,2026.02.26- án szabálytalanul összehívott közgyűlés határozatait a közgyűlés visszavonja.

5. Takarítással kapcsolatos tájékoztatás

Határozathozatal

Gácsné Szabó Krisztina: Takarítással kapcsolatosan próbáltunk ajánlatokat bekérni számvizsgáló bizottsági tagokkal egyeztetve közösen. Jelenleg olcsóbb vállalkozót nem találtunk, viszont a jelenlegi takarítóval megbízási szerződést kell kössünk. Ebben az esetben a háznak adókötelezettsége van, de ennek az összegnek a megfizetésével együtt is jelenleg azonos lenne egy másik takarító vállalkozó díjazásával.

Szavazáskor a jelenlét: 8 248/10 000 tulajdoni hányad

5/2026.06.25.Határozat,'

A közgyűlés 8 248/10 000 szavazati aránnyal úgy határoz, hogy a takarítás feladattal megbízza Binder Bernadettet. Felkéri a közös képviseletet, hogy kössön szerződést Binder Bernadettel bruttó 130.000 Ft, azaz százharmincezer forint havi összegben.

6. ... féle perről tájékoztatás

Dr. Scholtz Andrea ügyvédnő tájékoztatta a tulajdonosokat hogy a ... féle per 2026.06.23.-i tárgyalását elhalasztották októberre.

7. Tetőtér eladása, Beruházó cég ajánlatának ismertetése

Határozathozatal

Gácsné Szabó Krisztina: Kaptunk egy ajánlatot az egyik bembházótól. Ezt a tájékoztatást mindenki megkapta a meghívó mellékleteként. A beruházót érdekelné mind a 2 oldali tetőtér. Az ajánlata egy barter szerződés. A tetőtérért cserébe megcsinálná a társasház elmaradt tetőszakaszát, a homlokzatot, az elektromos felújítást, gázvezetékre is tervezett be egy kisebb összeget, az udvart is párosítanák, valamint liftet építenének be. A függőfolyosókat lekezelnék, ezzel jó pár évig nem kellene még foglalkozni.

Ha nem szeretné eladni a tetőteret a ház, akkor egy nagyjából kalkulációt készítettem. 40 és 50 millió forint egyszeri azonnali célbefizetéssel kapcsolatosan. Mivel jelenleg a tető fóliázva van, ez így nem maradhat télire, viszont, ha most elkezdnék is 2 hónapot mond a vállalkozó ennek elkészítésére. Amit a tetőre hoztam külön ajánlatot az 16, 7 millió forint. Nagyon rossz állapotban van az elektromos vezetékek is a társasházban, mindenképp foglalkozni kell vele, sajnos ez a munkát sem várhat. Így számoltam kb.40-50 millió plusz költséggel.

A jelenlévő tulajdonosok a tájékoztatást megkapták, mind a tető jelenlegi állapotával kapcsolatosan és az elektromos hálózat jelenlegi állapotával kapcsolatosan is. Jelen tulajdonosok tudomásul vették, hogy a két munkát elvégzése nem tűr halasztást, viszont szavazni az ajánlattal kapcsolatosan nem szavaztak!

... Nem fogom megszavazni a tetőtér eladását, mert a háznak pénz kell, hogy kifizessük a... féle pert. Szeretném én is értékesíteni a tetőteret.

Gácsné Szabó Krisztina: Nyugodtan meghirdetheti Ön is a tetőteret, de több beruházóval beszéltem és megvételre nem adnának 30 milliót sem. Valamint a háznak jelen pillanatban sok ideje sincs, hiszen pont Katalin felett nincs tető csak egy fólia. On lesz az első, aki be fog ázni. Ezért szeretném tájékoztatni az Ön fölött lévő tető jelenlegi állapotáról. Ha most megszavazzák az ajánlatot, akkor is kb. 2 hónap mire elkészül Ön felett a tető. Lassan júliust írunk. Jó esetben is szeptember mire elkészülne a tető, ehhez viszont célbefizetést kellene eszközölni záros határidőn belül egy összegben. Egyébként, ha a beruházóval meg tudnánk egyezni, egy percig nem lenne tető nélkül Katalin, mert ahogy le is írták, először felépítik az újat és utána bontják le a régi szétkorhadta gerendákat.

Jelenleg folyik Derényi István féle per. Mivel annak idején volt szó róla, hogy szeretnék megvenni az első tetőtér részt, Szeretném megkérdezni, hogy esetleg a per teljes költségéért cserébe érdekelné -e még Derényi Istvánt? A hátsó részt pedig megkaphatná a beruházó. Kaptam egy olyan javaslatot is, igaz szóban, hogy csak a hátsó rész is érdekelné őket.

... Erre meg mondom őszintén, **hogy** nem számítottam, úgyhogy szeretnék ezt átbeszélni. A hozzájárulásomat a szándéknyilatkozathoz így megadom. Szeretnék kérni egy kis időt, amíg kiszámoljuk, hogy hogyan érheti ez meg.

Hosszas megbeszélés és vita kialakulás után a közgyűlés az alábbi határozatot hozta.

Szavazáskorajelenlét: 8 248/10 000 tulajdoni hányad

6/2026.06.25.Határozat:

A Közgyűlés 7 324/10 000 th Igen, 0/10 000 th Nem, 924/10 000 th Tartózkodás szavazati aránnyal elfogadja a társasház tetőterének értékesítésére irányuló szándéknyilatkozat megkötését, és felhatalmazza a közös képviselőt annak aláírására. A Közgyűlés rögzíti, hogy a szándéknyilatkozat nem jelent kötelezettségvállalást a végleges értékesítésre, arról a tulajdonostársak későbbi közgyűlésen külön határoznak.

Az Önkormányzat nem szavazhat csak tartózkodással, viszont felterjesztik kérésünket és a következő közgyűlésen már tudnak pozitívan szavazni.

8. Aktuális társasházi ügyek /ebben a napirendi pontban határozatot hozni nem lehet/

Gácsné Szabó Krisztina megköszöni a résztvevőknek a jelenléte és 19:05 órakor a közgyűlést berekeszti.

Kmf.

.....
Levezető elnök és jegyzőkönyvvezető
Gácsné Szabó Krisztina

.....
Hitelesítő
...