



Sárospatak Város Polgármesterétől

3950 Sárospatak, Rákóczi út 32.
Hivatali Kapu: SPATAKONK (KRID: 450043973)
E-mail: sarospatak@sarospatak.hu, Telefon: 47/513-240



E L Ő T E R J E S Z T É S

- a Képviselő-testületnek -

az önkormányzat tulajdonában álló, Sárospatak, belterület 236 és a Sárospatak, belterület 2894/1 helyrajzi számú ingatlanok társasházzá alakításának előkészítéséről

Tisztelt Képviselő-testület!

Sárospatak Város Önkormányzatának tulajdonában áll a Sárospatak, belterület 236 helyrajzi számú, természetben a Sárospatak, Bartók Béla utca 5. szám alatti, valamint a Sárospatak, belterület 2894/1 helyrajzi számú, természetben a Sárospatak, Lavotta János utca 59. szám alatti ingatlanok, melyek több, mint 30 éve tartósan szolgálják a bérbeadás célú hasznosítást.

A Sárospatak, belterület 236 helyrajzi számú ingatlan 16 lakást és közös helyiségeket, míg a Sárospatak, 2894/1 helyrajzi számú épület 19 lakást és közös helyiségeket foglal magába, azonban jelenlegi jogi és szervezeti kereteiket tekintve nem tükrözik a társasházi működés sajátosságait.

A kialakult helyzet rendezése, az ingatlanok tulajdoni és működési viszonyainak átláthatóbbá tétele, valamint a hosszú távú, hatékony és jogszerű hasznosítás feltételeinek megteremtése érdekében indokolt a társasház-alapítás jogi, műszaki és gazdasági előkészítése.

A társasházzá alakítás további célja, hogy az ingatlanok működtetése a vonatkozó jogszabályoknak megfelelő, dokumentált és hosszú távon fenntartható keretek között történjen.

Az önkormányzati tulajdonú épületek fenntartása folyamatos kiadásokkal jár. Ezek közé tartoznak különösen az épület állagmegóvásával, a közös használatú területek karbantartásával, a takarítással, a közös helyiségek – valamint az átmenetileg üres lakások – közüzemi díjaival, a műszaki felülvizsgálatokkal, valamint az esetleges javításokkal és felújításokkal összefüggő költségek. Ezen költségek megfelelő elkülönítése és elszámolása érdekében indokolt olyan szervezeti és jogi kerek kialakítása, amelyek egyértelműen meghatározzák az egyes

ingatlanrészekhez, illetve a közös tulajdonú épületrészekhez kapcsolódó kötelezettségeket. A társasházi forma lehetőséget teremt a kiadások tervezhető kezelésére, a költségek átlátható nyilvántartására, illetve a szükséges karbantartási és felújítási munkák megszervezésére.

A közös költség mértékét, megosztásának módját, valamint az elszámolás és a befizetés szabályait a társasház jogi dokumentációjának, költségvetésének és működési rendjének kialakítása során szükséges meghatározni és ezek viselését a tulajdonosi, illetve a bérleti jogviszonyokkal összhangban kell rendezni.

A társasház működése során a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Tht.) rendelkezéseit, továbbá az alkalmazandó ingatlan-nyilvántartási, építésügyi és önkormányzati szabályokat is figyelembe kell venni.

A társasház alapításának főbb jogi kereteit is a Tht. szabályozza. A törvény 5. §-a alapján társasház fennálló épületre is alapítható, amennyiben abban legalább két, külön tulajdonként bejegyezhető lakás vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség van, illetve alakítható ki. A törvény lehetővé teszi azt is, hogy az ingatlan kizárólagos tulajdonosa egyszemélyi alapítóként hozza létre a társasházat.

A fenti feltételek fennállása esetén a társasház alapításához az alábbi eljárási lépések megtételére van szükség:

1. Az ingatlanok jogi és műszaki helyzetének felülvizsgálata, melyhez szükséges földmérő, építész, illetve más megfelelő szakember bevonása. A vizsgálat terjedjen ki a bejegyezhető önálló lakásegységekre, a fennálló ingatlan-nyilvántartási jogokra és terhekre, valamint a társasházi alaprajz elkészíthetőségére is.
2. A Képviselő-testület részéről a tulajdonosi döntés és az alapítási szándék rögzítése
3. A társasházi alapító okirat elkészítése, amelynek ellenjegyzéséhez ügyvéd szükséges.
4. A társasház működési rendjének kialakítása, melynek része lehet a közös költség számítási és megosztási módjának kidolgozása, a közös tulajdon fenntartásának rendje, a pénzügyi elszámolás, a karbantartási és felújítási feladatok tervezése, valamint a közös képviselő ellátásának megszervezése.

Tekintettel arra, hogy az alapításkor az ingatlanok kizárólagos tulajdonosa az önkormányzat, a működési dokumentumok kialakításakor az egyszemélyi tulajdonosi helyzetet, az önkormányzati vagyona és a későbbi használati vagy tulajdonosi változásokra vonatkozó szabályokat is figyelembe kell venni.

5. A társasház alapítása az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel válik teljessé.

6. A társasház működésének megkezdése

A bejegyzést követően meg kell szervezni a társasház működéséhez szükséges pénzügyi, adminisztratív és üzemeltetési feladatokat, valamint gondoskodni kell a közös költség rendszerének és a kapcsolódó elszámolási szabályoknak a gyakorlati alkalmazásáról.

A folyamat során biztosítani kell, hogy a társasházi működés és az önkormányzat tulajdonosi, bérbeadói, illetve vagyonkezelői feladatai egymással összhangban maradjanak.

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a társasház-alapítás előkészítése és lebonyolítása várhatóan egyszeri költségekkel jár, melyek magába foglalják a földmérési és szükséges szakértői dokumentumok beszerzését, az ügyvédi közreműködés díját, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárásban felmerülő igazgatási szolgáltatási díjakat. A pontos költségigény a két ingatlan dokumentációjának felülvizsgálatát és a szükséges munkák meghatározását követően állapítható majd meg.

A fentiek alapján indokolt a Sárospatak, belterület 236, valamint a Sárospatak, belterület 2894/1 helyrajzi számú, önkormányzati tulajdonú ingatlanok vonatkozásában a társasház-alapítás előkészítése, amely elősegíti az ingatlanok jogi helyzetének rendezését, valamint hosszú távon lehetőség nyílik az önkormányzatot terhelő fenntartási és üzemeltetési költségek részbeni megtérülésére, illetve mérséklésére, ezáltal az önkormányzati vagyongazdálkodás hatékonyságának javítására.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a társasház-alapítás előkészítéséről dönteni szíveskedjen.

Sárospatak, 2026. október 20.

dr. Farkas Szabolcs

Készítette: dr. Dobránszky Tímea
jogi referens

Törvényességi szempontból ellenőriztem:

dr. Szabó Gergő LL.M
jegyző

SÁROSPATAK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

...../2026. (.....)

h a t á r o z a t i – j a v a s l a t a

az önkormányzat tulajdonában álló, Sárospatak, belterület 236 és a Sárospatak, belterület 2894/1 helyrajzi számú ingatlanok társasházzá alakításának előkészítéséről

Sárospatak Város Önkormányzata Képviselő-testülete a tárgybani előterjesztést megtárgyalta és az alábbiak szerint döntött:

A. változat:

Sárospatak Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Sárospatak, belterület 236 helyrajzi számú, természetben a Sárospatak, Bartók Béla utca 5. szám alatti, valamint a Sárospatak, belterület 2894/1 helyrajzi számú, természetben a Sárospatak, Lavotta János utca 59. szám alatti ingatlanok vonatkozásában a társasházzá alakítás előkészítését támogatja, és felhatalmazza a polgármestert a szükséges jogi, műszaki és ingatlan-nyilvántartási vizsgálatok elvégzésére, az alapító okiratok tervezeteinek és a részletes költségbecsléseknek az elkészíttetésére.

B. változat:

Sárospatak Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Sárospatak, belterület 236 helyrajzi számú, természetben a Sárospatak, Bartók Béla utca 5. szám alatti, valamint a Sárospatak, belterület 2894/1 helyrajzi számú, természetben a Sárospatak, Lavotta János utca 59. szám alatti ingatlanok vonatkozásában a társasházzá alakítás előkészítését nem támogatja.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal