

Előterjesztő: Kisfalu Kft.

3.10. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. január 26-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Krúdy Gy. utca 11. számú Társasház helyrajzi számú albetét beépítésére és a közös tulajdonú épületrészek felújítására vonatkozó megállapodás elfogadására

Előterjesztő: Kisfalu Kft., Kovács Ottó ügyvezető igazgató

Készítette: Szerényi-Nánási Emőke irodavezető

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Melléklet: 4 db

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése:

A Budapest VIII. kerület, Krúdy Gy. u. 11. szám alatti, 36717 hrsz-ú, 30 albetétből álló társasház 1135/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező 3., 4., 10. és 11. számú albetétek magán tulajdonosa, a Pére Laurent Ingatlanforgalmazó, Vendéglátó és Kereskedelmi Kft. (2040 Budaörs, Avar u. 31., képviselő: Flesch Tamás) az alapító okirat szerint közös tulajdonban álló, XXXVI. sorszámmal jelölt 451,12 m²-es padlás, valamint a IV., V. és VII. sorszámmal jelölt, összesen 150,28 m² alapterületű tárolók megvásárlása érdekében megkereste (2006. június 21-i közgyűlésen) a társasház közösséget.

A Pére Laurent Kft. a vételárat az épületben végzett felújítási munkákkal akarta megfizetni, az elvégzendő felújítások értéke 39.300.000,- Ft.

A tetőtér tulajdonjog változása és az alapító okirat módosítása 2011. január 31-én kerül bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba. Az alapító okirat módosítással a tetőtér, a pinceszinti tárolók 31. és 32. albetétszámon kerültek bejegyzésre.

A Pére Laurent Kft. tulajdonában álló -as albetétre, 2011. december 29-i dátummal 16.000.000,- Ft és járulékal erejéig jelzálogjog és ennek biztosítására 2013. március 19-én vételi jog került bejegyzésre, javára.

A Társasház 2009. május 20-án kelt ingatlan adásvétellel vegyes vállalkozási szerződésben foglalt feltételek nem mentek teljesítésbe. A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 88/2012. (I. 25.) számú határozata alapján a Józsefvárosi Önkormányzat peres eljárást kezdeményezett a Pére Laurent Ingatlanforgalmazó, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. fa. ellen, elsődlegesen eredeti állapot helyreállítása, másodlagosan az ingatlan adásvételi szerződéssel vegyes vállalkozási szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt. A per a Pesti Központi Kerületi Bíróságon 26.P.20.976/2013. számon folyamatban van. A perfeljegyzés Pére Laurent Kft. tulajdonában álló 31. 32. és albetétszámú ingatlanokra bejegyzésre került.

élt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vételi jogával, így a albetétnek tulajdonosa lett, míg a 31. és 32. albetétszámú ingatlanok a Pére Laurent Kft. tulajdonában maradtak.

A Társasház 2014. november 27-re meghirdetett közgyűlésen tárgyalta az épület felújításának kérdését. A tulajdonközösség a négy ajánlattevő közül a KK Kavics Beton Kft. ajánlatát fogadta el 55,10 % igen és 17,86 % nem szavazat mellett.

és beruházó magánszemélyek külön szerződéssel megvásárolnák tulajdonostól a tetőteret és azt beépíteni szándékoznának. A tetőtérben lakások és iroda kerülne kiépítésre, azaz a jelenlegi harmadik emeletre további kettő szintet, valamint a lakásokhoz tartozó tetőteraszt terveznek kialakítani, illetve a Társasház utcai és belső homlokzatának, a kapualj és a bejárat, a belső udvar, bejárati kapu, első – hátsó

lépcsőház felújítását kívánják elvégeztetni, valamint a tetőtéri szintig az udvarban négyszemélyes liftet építtetnének. A tetőtérben kialakított lakások külön albetétek szerint kerülnek felosztásra, és önálló tulajdonként az ingatlan-nyilvántartásban kerülnek bejegyzésre. A kivitelezési munkák legkésőbb 2017. augusztus 6. napjáig befejeződnek. A kivitelezési munkálatokat ügyvédi letétbe helyezett 40.000.000,- Ft pénzeszközzel biztosítják. Ezen pénzeszeget a jogerős építési engedély módosításának kézbesítésétől számított legkésőbb 30 napon belül a Dessewffy és Dávid valamint Társaik Ügyvédi Irodánál letétbe helyezik. Az ügyvédi letét összegét a munkák készültségi fokainak alapján, a „Megállapodás”-ban (amely tartalmazza a felek – befektető és társasház – jogait, kötelezettségeit, a biztosítékokat, a teljesítés feltételeit stb.) a megjelölt százalékos arány szerint az ügyvédi iroda szabadítja fel.

A Megállapodás szerint a [REDACTED] albetét leendő tulajdonosai kéri, hogy az Önkormányzat a [REDACTED] albetét tekintetében 2015. május 01. napjáig álljon el a pertől, a perfeljegyzést töröltesse az ingatlan-nyilvántartásból, az ingatlanszerzésük tekintetében ismerje el a jóhiszemű ingatlanszerzést, ennek hiányában kikötötték jogukat a Megállapodástól való elállásra.

A kérelemmel kapcsolatos döntés meghozatalára a Kisfalu Kft. nem rendelkezik felhatalmazással, a jognyilatkozat kiadására a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság jogosult.

Javasoljuk a Tisztelt Bizottságnak, hogy a Budapest VIII., Krúdy Gy. u. 11. szám alatti, [REDACTED] hrsz-ú albetét tekintetében álljon el keresetétől a Pesti Központi Kerületi Bíróságon 26.P.20.976/2013. számon folyamatban lévő perben, azaz a pert [REDACTED] II. rendű felperessel szemben szüntesse meg, egyúttal kérje a tárgyi ingatlanra vonatkozó perfeljegyzés törlését. A 36717/0/A/31 és 36717/0/A/32 hrsz-ú ingatlanok tekintetében a szerződéstől való elállásra vonatkozó kereseti kérelmét és a perfeljegyzést tartsa fenn.

Javasoljuk továbbá, hogy az Önkormányzat nyilatkozzon arról, hogy [REDACTED] és [REDACTED] beruházó magánszemélyek ingatlan-szerzését jóhiszeműnek elismeri, egyúttal járuljon hozzá a megállapodás megkötéséhez.

Előzőeket azért javasoljuk, mert az eredeti állapot helyreállítására, illetve a szerződés érvénytelenségének megállapítására, vonatkozó perben a tulajdonostársak nem csatlakoztak az Önkormányzathoz, a szerződéstől való elállást pedig minden, eladóként megjelölt tulajdonosnak kell kérnie. Javasoljuk azért is, mert a társasház jelenleg ideiglenes tetővel rendelkezik, ami már 3 éve a került kialakításra, ideiglenes szerkezete hamarosan további költségeket igényel a társasháztól. Az új tulajdonossal a megállapodás szerint megvalósulhat az épület szerkezetének helyreállítása, és további felújításokra is sor kerülhet. A jelenlegi ajánlattevő a Pére Laurent Kft.-hez képeset nagyobb anyagi vállalatot tett, tekintettel arra, hogy míg a Pére Laurent Kft. az ingatlanokat az épületen felújítási munkák ellenében szerezte meg, addig a leendő tulajdonosok a pincszinti tárolókhoz nem jutnak jelenleg hozzá, és a tetőteret vételár fejében szerzik meg.

Az Önkormányzatnak a tető alatt elhelyezkedő 3. szinten egy darab lakása van, amely nem használható a károsodások miatt. Helyreállítására mindaddig nincs lehetőség, ameddig a tetőszerkezet helyreállítása meg nem történik, így az Önkormányzat számára ez a lakás hasznosíthatatlan, ellenben közös költség fizetési kötelezettség terheli.

A mellékletként csatolt megállapodás tervezet a tulajdonostársakkal egyeztetésre került, aláírása a tulajdonostársak részéről folyamatban van. Amennyiben az Önkormányzat nem járul hozzá a megállapodás megkötéséhez, úgy a társasház jelenlegi helyzete konzerválódik. A társasház több ajánlattevővel tárgyalta a helyzet megoldása érdekében, azt a magánszemély tulajdonosokkal tervezik megvalósítani.

A társasházban az Önkormányzatnak 8,32 % tulajdoni hányada van.

A perben az Önkormányzatot képviselő Dr. Hajdu Zoltán ügyvéd álláspontja szerint, a folyamatban lévő per nyertessége kétséges, tekintettel arra, hogy a tulajdonostársak sem az elállási nyilatkozat közlése során, sem a perben nem csatlakoztak az Önkormányzathoz, így valószínűleg a bíróság el fogja utasítani az Önkormányzat keresetét. A [REDACTED] hrsz-ú ingatlan tulajdoni lapjáról a perfeljegyzés törlésének nincs jogi akadálya, mivel az az épület helyzetének rendezéséhez vezethet, az előzőekben leírtak miatt – miszerint az Önkormányzat egyedüli tulajdonosként vesz részt a perben – nem valószínű, hogy a bíróság az eredeti állapotot helyreállítja vagy megállapítja a szerződés érvénytelenségét. Jelen esetben az szolgálja a társasház és az Önkormányzat érdekeit, ha a leendő

tulajdonosokkal megállapodást köt a beruházás tekintetében. Az állásfoglalás az előterjesztés 2. számú mellékletét képezi.

II. A betérjesztés indoka

A megállapodás megkötésével, valamint a per vitelével kapcsolatos döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A megállapodás megkötése előnyös az Önkormányzat számára is, mert a megállapodás alapján a szerződő felek közös célja, hogy a Társasház állapotát és működőképességét helyreállítsák, javítsák, a Társasházban található ingatlanok értékét – a közös tulajdonban maradó részek felújításával – növeljék.

A döntés meghozatala fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi környezet ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 66/2012. (XII.13.) önkormányzati rendeletének, amely az önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlására vonatkozik 17. § (1) pontjának d.) alpontja szerint a Képviselő-testület Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága a tulajdonosi joggyakorló „...a vagyonügyletekkel összefüggő per indításával, per vitelével és megszüntetésével kapcsolatban, ha a pertárgy értéke 100 millió forintot nem haladja meg”.

A rendelet 20. § paragrafus (1) j.) pontja alapján tulajdonost megillető jog a j) jogvita ügyek intézésében való közreműködés.

A rendelet 20/A. § (6) A vagyonkezelő, az Önkormányzat költségvetési szerve, a megbízott gazdasági társaság bármikor jogosult az Önkormányzat döntési hatáskörét gyakorló szerv egyedi – az (1)-(6) bekezdésektől eltérő – döntését kérni bármely ügyben. Az (5) bekezdésben meghatározott eljárások során abban az esetben nem kell jogorvoslat benyújtásáról intézkedni, amennyiben az ügyben eljáró jogi képviselő írásbeli szakvéleményében annak szükségtelenségét, a követelés jogszerű behajtásának előrelátható eredménytelenségét érdemben alátámasztja. Az (5) bekezdésben meghatározottak során nem kell külön önkormányzati döntés a szokásos perviteli kérdésekben – ide értve különösen az eljárás indítását, a beadványok beadását, a szünetelést is -, valamint a pertaktika kialakításához, ide nem értve a peres és peren kívüli egyezség kötését.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a kérelemmel kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjék.

HATÁROZATI JAVASLAT

.....év. (...hó...nap). számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy:

- 1.) hozzájárul, hogy a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat és a Pére Laurent Ingatlanforgalmazó, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. fa. I. r. és [REDACTED] II. r. alpers között a Pesti Központi Kerületi Bíróságon 26.P.20.976/2013.számon folyamatban lévő pertől való ellálláshoz a [REDACTED] hrsz-ú ingatlan vonatkozásában és a pernek II. rendű alperes [REDACTED] [REDACTED]val szemben történő megszüntetéséhez, egyúttal kéri az ingatlan tulajdoni lapjára bejegyzett perfeljegyzés törlését.
- 2.) a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat és a Pére Laurent Ingatlanforgalmazó, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. fa. alperes között a Pesti Központi Kerületi Bíróságon 26.P.20.976/2013.számon folyamatban lévő pert a 36717/0/A/31 és 36717/0/A/32 hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában fenntartja, a perfeljegyzés törlését az ingatlanok tulajdoni lapjáról nem kéri.
- 3.) [REDACTED] és [REDACTED] magánszemélyeknek a [REDACTED] hrsz-ú ingatlan vonatkozásában való tulajdonszerzését jóhiszeműnek elismeri.

4.) felkéri Kisfalu Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft-t, hogy a Budapest VIII. kerület Krúdy Gy. u. 11. sz. Társasház, [REDACTED], [REDACTED] és [REDACTED] magánszemélyek (mint Beruházó), a Budapest VIII. kerület Krúdy Gy. u. 11. sz. Társasház tulajdonosai, valamint Dessewffy és Dávid valamint Társaik Ügyvédi Iroda között létrejött Megállapodást aláírja, a szükséges jognyilatkozatokat megtegye.

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

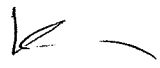
Határidő: 2015. február 2.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft.

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

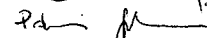
Budapest, 2015. január 15.

Tisztelettel:


Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

KÉSZÍTETTE: KISFALU KFT

LEÍRTA: SZERÉNYI-NÁNÁSI EMŐKE IRODAVEZETŐ 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

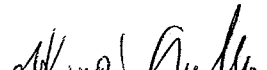
ELLENŐRIZTE:



Dr. Balla Katalin
jegyzői kabinetvezető

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

JÓVÁHAGYTA:

 2015 JAN 21

DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ 


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

1

MEGÁLLAPODÁS

amely létrejött egyrészről

Budapest VIII. kerület Krúdy u. 11. sz. alatti társasház
1088 Budapest, Krúdy u. 11.
képviselésében Tibor Tamás közös képviselő

valamint

<p>[REDACTED] (születési ideje: [REDACTED] [REDACTED] anyja születési neve: [REDACTED] lakcíme: [REDACTED] [REDACTED] mint Beruházó Magánszemély</p>	<p>[REDACTED] (születési ideje: [REDACTED] [REDACTED] anyja születési neve: [REDACTED] lakcíme: [REDACTED] [REDACTED] mint Beruházó Magánszemély</p>
<p>[REDACTED] (születési helye és ideje: [REDACTED] [REDACTED] anyja születési neve: [REDACTED] [REDACTED] lakcíme: [REDACTED] [REDACTED] mint Beruházó Magánszemély</p>	<p>[REDACTED] (születési ideje: [REDACTED] [REDACTED] anyja születési neve: [REDACTED] [REDACTED] lakcíme: [REDACTED] [REDACTED] mint Beruházó Magánszemély</p>

mint Beruházó Magánszemélyek

és

Krúdy u. 11. sz. alatti Társasház Tulajdonosai (továbbiakban Tulajdonos vagy Tulajdonosok)

	<p>1. sz. albetét Krúdy 11 Vendéglátó és Ingatlankezelő Kft. 1053 Budapest, Vámház krt. 8. I./3. képviseli: Juharos Lilla (an.: [REDACTED] [REDACTED])</p>
<p>2. sz. albetét [REDACTED] (szül.: [REDACTED] an.: [REDACTED] [REDACTED])</p>	<p>3. sz. albetét PRFT Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (1188 Budapest Tiszavirág utca 104/b.) képviseletében Zsoldos Gábor (an.: [REDACTED] [REDACTED])</p>
<p>4. sz. albetét PRFT Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (1188 Budapest Tiszavirág utca 104/b.) képviseletében Zsoldos Gábor (an.: [REDACTED] [REDACTED])</p>	<p>5. sz. albetét [REDACTED] a (szül.: [REDACTED] an.: [REDACTED] [REDACTED])</p>

<p>6. sz. albetét</p> <p>[redacted] (szül: [redacted], an: [redacted])</p> <p>[redacted]</p>	<p>7. sz. albetét</p> <p>[redacted] (szül: [redacted], an: [redacted])</p> <p>[redacted]</p>
<p>8. sz. albetét</p> <p>ÉP-ÜZ-BAU Építőipari és Épületüzemeltetési Kft. (1201 Budapest Vág u. 9.)</p> <p>képviseli: Odor Károly (an.: [redacted])</p> <p>[redacted]</p>	<p>9. sz. albetét</p> <p>[redacted] (szül: [redacted], an: [redacted])</p> <p>[redacted] 1/2 arányban tulajdonos [redacted] (szül: [redacted], an: [redacted])</p> <p>[redacted] 1/2 arányban tulajdonos</p>
<p>10. sz. albetét</p> <p>PRFT Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (1188 Budapest Tiszavirág utca 104/b.)</p> <p>képviseli: Zsoldos Gábor (an.: [redacted])</p> <p>[redacted]</p>	<p>11. sz. albetét</p> <p>PRFT Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (1188 Budapest Tiszavirág utca 104/b.)</p> <p>képviseli: Zsoldos Gábor (an.: [redacted])</p> <p>[redacted]</p>
<p>12. sz. albetét</p> <p>[redacted] (szül: [redacted], an: [redacted])</p> <p>[redacted]</p>	<p>13. sz. albetét</p> <p>[redacted] (szül: [redacted], an: [redacted])</p> <p>[redacted] 1/2 arányban tulajdonos, [redacted] (szül: [redacted], an: [redacted])</p> <p>[redacted] 1/2 arányban tulajdonos</p>
<p>14. sz. albetét</p> <p>[redacted] (szül: [redacted], an: [redacted])</p> <p>[redacted]</p> <p>[redacted] 1/2 arányban tulajdonos [redacted] (szül: [redacted], an: [redacted])</p> <p>[redacted]</p>	<p>15. sz. albetét</p> <p>[redacted] (szül: [redacted], an: [redacted])</p> <p>[redacted]</p>
<p>16. sz. albetét</p> <p>[redacted] (szül: [redacted], an: [redacted])</p> <p>[redacted]</p>	<p>17. sz. albetét</p> <p>[redacted] (szül: [redacted], an: [redacted])</p> <p>[redacted]</p>
<p>18. sz. albetét</p> <p>[redacted] (szül: [redacted], an: [redacted])</p> <p>[redacted]</p>	<p>19. sz. albetét</p> <p>Budapest Józsefvárosi Önkormányzat 1082 Budapest, Baross u. 63-67, képviseletében: Kisfalu Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft.</p>

<p>20. sz. albetét Budapest Józsefvárosi Önkormányzat 1082 Budapest, Baross u. 63-67, képviseletében: Kisfalu Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft.</p>	<p>21. sz. albetét HTIMPEX Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. 7815 Harkány Drávaszabolcsi út 159, képviseletében: Prelo Omer (an.: [REDACTED]) [REDACTED]</p>
<p>22. sz. albetét [REDACTED] (szül.: [REDACTED], an.: [REDACTED]) [REDACTED]</p>	<p>23. sz. albetét [REDACTED] (szül.: [REDACTED], an.: [REDACTED]) [REDACTED]</p>
<p>24. sz. albetét [REDACTED] (szül.: [REDACTED], an.: [REDACTED]) [REDACTED] 2/4 részben tulajdonos, [REDACTED] (szül.: [REDACTED], an.: [REDACTED]) [REDACTED] [REDACTED] 1/4 részben tulajdonos, [REDACTED] (szül.: [REDACTED], an.: [REDACTED]) [REDACTED] [REDACTED]</p>	<p>25. sz. albetét [REDACTED] (szül.: [REDACTED], an.: [REDACTED]) [REDACTED] [REDACTED]</p>
<p>26. sz. albetét [REDACTED] (szül.: [REDACTED], an.: [REDACTED]) [REDACTED]</p>	<p>27. sz. albetét [REDACTED] (szül.: [REDACTED], an.: [REDACTED]) [REDACTED]</p>
<p>28. sz. albetét Budapest Józsefvárosi Önkormányzat 1082 Budapest, Baross u. 63-67, képviseletében: Kisfalu Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft</p>	<p>29. sz. albetét Budapest Józsefvárosi Önkormányzat 1082 Budapest, Baross u. 63-67, képviseletében: Kisfalu Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft.</p>
<p>30. sz. albetét [REDACTED] (szül.: [REDACTED], an.: [REDACTED]) [REDACTED]</p>	<p>31. sz. albetét PÉRE LAURENT Ingatlanforgalmazó, Vendéglátó Kereskedelmi Kft. fa. (székhely: 2040 Budaörs, Avar u. 31, cg.: 13-09-112573, képviseli: TAXCO Vagyongazdálkodó és Gazdasági Szakértő Korlátolt Felelősségű Társaság, Muth Ferenc felszámoló)</p>
<p>32. sz. albetét PÉRE LAURENT Ingatlanforgalmazó, Vendéglátó Kereskedelmi Kft. fa. (székhely: 2040 Budaörs, Avar u. 31,</p>	<p>33. sz. albetét [REDACTED] (születési helye és ideje: [REDACTED]) [REDACTED] anyja neve [REDACTED] lakcíme: [REDACTED]</p>

cg.: 13-09-112573, képviseli: TAXCO	[REDACTED] helyett [REDACTED]
Vagyonkezelő és Gazdasági Szakértő Korlátolt	[REDACTED] (születési ideje: [REDACTED] anyja
Felelősségű Társaság, Muth Ferenc felszámoló)	születési neve: [REDACTED] lakcíme: [REDACTED]
	[REDACTED]

valamint

Dessewffy és Dávid valamint Társaik Ügyvédi Iroda
1061 Budapest, Andrássy út 43. I. emelet,
mint Letétkezelő Ügyvédi Iroda

között alulírott helyen és időben az alábbi tartalommal.

PREAMBULUM

[REDACTED] és [REDACTED] magánszemélyek (továbbiakban Beruházó Magánszemélyek) külön szerződéssel megvásárolják a Budapest VIII. kerület, Krúdy u. 11. sz. társasház (továbbiakban Társasház) [REDACTED] és azt beépíteni szándékoznak. Felek rögzítik, hogy a [REDACTED] hrsz. alatt van nyilvántartva az ingatlan-nyilvántartásban. A Beruházó Magánszemélyek tervei alapján a [REDACTED] lakások és iroda kerül kiépítésre, azaz a jelenlegi 3. emeletre további 2 szintet terveznek létesíteni, valamint a lakásokhoz tartozó tetőteraszt terveznek kialakítani, ill. a jelen megállapodás alapján a Társasház külső és belső homlokzatának, a belső udvar, kapu felújítását kívánják elvégezni, valamint a tetőtéri szintig az udvarban négyszemélyes liftet építtetnek. A tetőtérben kialakítandó lakások külön albetétek szerint kerülnek felosztásra, és önálló tulajdonként az ingatlan-nyilvántartásban kerülnek bejegyzésre. A jelen megállapodás alapján szerződő felek közös célja, hogy a Társasház állapotát és működőképességét helyreállítsák, javítsák, a Társasházban található lakóingatlanok értékét – a közös tulajdonban maradó részek felújításával, külső belső homlokzat felújításával, és négyszemélyes lift építésével – növeljék. Beruházó Magánszemélyek további célja, hogy a külön adásvételi szerződés alapján megvásárolt tetőtéri ingatlanra emelet ráépítéssel, tetőtér beépítéssel, a lakásokhoz tartozó tetőterasz építéssel önálló helyrajzi számú ingatlanok (albetétek) jöjjenek létre, melyeket részben iroda, részben pedig lakás céljára kívánnak a Beruházó Magánszemélyek használni. Felek rögzítik, hogy a Tulajdonosok a Beruházó Magánszemélyek ezen célját elfogadják és annak teljesülését a rendelkezésükre álló eszközökkel elősegítik.

A Társasház és a Társasházi Tulajdonosok kijelentik, hogy a Társasház műemléki környezetben van a 9/2009. OKM rendelet szerint, valamint Budapest Főváros VIII. kerületi Józsefváros Önkormányzatának 19/2013. (IV.24.) sz. rendelete szerint a Lőrinc pap tér, a 36717 hrsz. alatti Krúdy u. 11. sz. alatti Társasház védett településkép, ugyanakkor kijelentik, hogy a Társasház maga nem áll műemléki védelem alatt és műemlékké nyilvánítási eljárásról sem rendelkeznek tudomással.

Szerződő felek rögzítik továbbá, hogy a Társasház a 2014.11.27. napján tartott közgyűlésén a 2014.11.27/4. sz. határozatával 5510/10000-ed tulajdoni hányad szerinti szavazattal a Beruházó Magánszemélyek ügyvezetése alatt álló KK Kavics Beton Kft. ajánlatát fogadta el. A Beruházó Magánszemélyek kijelentik, hogy a jelen megállapodás szerinti építési, kivitelezési munkákat egy általuk megbízott Kivitelező (továbbiakban Kivitelező) cég fogja elvégezni.

I. KIVITELEZÉSI-ÉPÍTÉSI MUNKÁK

1.1. Beruházó Magánszemélyek kötelezik magukat, hogy az általuk megbízott Kivitelező az alábbi felújítási és modernizálási munkálatokat végzi el a Társasházon, amelynek helyrajzi száma az ingatlannyilvántartásban 36717:

- a) Utcai homlokzat felújítása: ennek során a Kivitelező a teljes homlokzatot beállványozza könnyűállvánnyal, a gyalogos forgalmat eltereli, és az utcára konténereket helyeztet el, és ezen munkálatok elvégzéséhez szükséges közterület foglalási engedélyeket beszerzi, ennek költségeit a Beruházó Magánszemélyek vagy megállapodásuk alapján a Kivitelező viseli.
A Kivitelező a homlokzatról a feltáskásodott vakolatot leveri, az ép részeket javítja, a Társasház külső homlokzatának felújítása a meglévő díszeket helyreállítja, pótolja és vízzáró impregnáló réteggel látja el.
A földszinti részeken található kvádereket a Kivitelező javítással és anyagpótlással helyreállítja, a meglévő és az új részek egyformaságáról gondoskodik.
A homlokzat vakolt részeit a Kivitelező nemes vakolattal látja el, fröcskölt vagy dörzsölt kivitelben előre egyeztetett szín alapján, a gipszeket és a kádereket a Kivitelező lefesti.
A homlokzati és a párkányfedések cserére szorulnak, az új fedés horgonyból készül el. A homlokzati nyílászárók megmaradnak, a felületük csiszolás után előre egyeztetett színminta alapján fedőmázolással lesz ellátva. A Kivitelező a homlokzati erkélyeket kijavítja, gondoskodik megfelelő vízszigetelésről, vízzorr képzésről, a balluszterek felületét csiszolással frissíti.
- b) Bejárati kapu felújítása: Beruházó Magánszemélyek vállalják, hogy az általuk megbízott Kivitelező a bejárati kaput szerkezetileg javítja, a kapu vasalatait megerősíti, a kapu fa elemeit teljes mértékben átcsiszolja, gondoskodik a fa védelméről alapozó és fedőlakk festéssel. A kapu rácsairól a régi festék eltávolítása után alap és fedőmázolást kapnak, a kapu üvegbetéteit kicseréli, ezek egyeztetett minta alapján kerülnek kialakításra. A kapu elektromos nyitáshoz a Kivitelező vezetékeket rejtve helyezi el.
- c) Kapualj és bejárat: Beruházó Magánszemélyek vállalják, hogy az általuk megbízott Kivitelező a feltáskásodott vakolatot eltávolítja, vakolja és a díszeket minden esetben impregnálást követően végleges festéssel felületkezeli. A vakolat a kapualjban gipszes simítás után dörzsölt vagy festett kialakítású lesz. A kapualj aljzatát a Kivitelező burkolja akként, hogy a burkolat illeszkedni fog az udvar burkolatához.
- d) A Társasház belső homlokzata: tekintettel arra, hogy a homlokzat tagozott, így azt a Kivitelező eredeti állapotban állítja majd helyre. A kivitelezés során függőfolyósra is elhelyez a Kivitelező könnyűállványt a függőfolyosó burkolata védelmével és aládúcolásával. A feltáskásodott felfagyott vakolatot a Kivitelező eltávolítja és az új részeket anyagpótlással helyreállítja, a lebontott levert tagozatok helyett az ép részeket anyagpótlással állítja helyre és a levert tagozatok helyett új azonos méretű és formájú díszek ragasztással és dűbelezéssel rögzíti.

A belső homlokzat végső felülete festett vagy fröcskölt kialakítású lesz.

- e) Főlépcsőház: a lépcső aljáról a felhólyagosodott festékréteget a Kivitelező eltávolítja, majd a

lépcső alját stokkalással vagy csiszolással frissíti. A lépcső felületét a Kivitelező javítja, a kitöréseket, repedéseket színben azonos műgyantás javítóanyaggal pótolja, a korlátból a régi festéket eltávolítja, majd az alapozó réteg után fedőmázolással látja el. Kivitelező a feltáskásodott felfagyott vakolatot eltávolítja, majd a vakolás után simított festett felületet kialakítja és a kiskaput, amely a főlépcsőházat a kapualjtól elválasztja, pótolja.

- f) Hátsó lépcső: a lépcső felületét a Kivitelező stokkalással, a kitöréseket, repedéseket színben azonos műgyantás javítóanyaggal pótolja, vagy pedig a fecskefarok véséssel műkövel javítja. A korlátokról a régi festéket eltávolítja, majd az alapozó réteg után fedőmázolással ellátja. A feltáskásodott felfagyott vakolatot eltávolítja a Kivitelező, majd a vakolás után simított festett felületet alakít ki.

A függő folyósok felújítása a külső homlokzati erkélyek felújításával megegyezik.

- g) Lift: a magánszemélyek által megbízott Kivitelező a Társasház udvarában négyszemélyes liftet épített ki. A lift a társasház minden szintén megáll, beleértve ebbe a tetőtéri szintet is. Tulajdonosok ugyanakkor tudomásul veszik, hogy a lift nem minden Tulajdonos ingatlanához biztosítja a hozzáférést/használatot a Társasház műszaki adottságaira figyelemmel és ezzel szemben a Tulajdonosok nem emelnek kifogást.

- h) Tetőtéri lakások: legfeljebb 8 lakás kiépítése emelet ráépítéssel, tetőtér beépítéssel (azaz a 3. emeleti szintre további két szint ráépül), ill. lakásokhoz tartozó tetőterasz építéssel, valamint ezt követően önálló helyrajzi számú ingatlanok létrehozása, kialakítása.

- i) Udvar: tekintettel arra, hogy az udvar víztelenítése jelenleg nem megoldott, az új burkolat elhelyezése előtt a lefolyó vezetékeket a Kivitelező feltárja és vízvezető csatornát épít be. A meglévő burkolatot a Kivitelező nem bontja le, az új burkolatot kockaköszterűen alakítja ki a Kivitelező, zöldfelületek kialakítása, bejárat mentőautó részére, szeméttárolók, valamint kerékpár-tároló kialakítása, valamint 2 (két) db parkolóhely kialakítása. A Tulajdonosok vállalják, hogy a Társasház közgyűlésén Beruházó Magánszemélyek felé javaslattal élnek az udvar tervezését illetően. Beruházó Magánszemélyek kijelentik, hogy ez a pontja a jelen megállapodásnak szoros összefüggésben van a jelen megállapodás 4. pontjával. Beruházó Magánszemélyek az ebben a pontban vállalt kivitelezési-építési munkákat azzal a feltétellel vállalták, hogy a 4. pont szerinti kizárólagos használatú parkolóhelyeket a Társasház és a Tulajdonosok biztosítják a mindenkori 5. emelet tulajdonosai számára. Szerződő felek rögzítik, hogy a Beruházó Magánszemélyek és a Tulajdonosok ebben a feltételben egyöntetűen megállapodtak.

Beruházó Magánszemélyek vállalják továbbá, hogy a postaládákat kicserélik és egységesen ugyanazon típusú postaládákat kihelyezik és fel is szereltetik az építési- kivitelezési munkálatok elvégzése során.

1.2. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen megállapodás alapján a Tulajdonosok hozzájárulnak a jelen szerződés szerinti kivitelezési munkálatokhoz. Beruházó Magánszemélyek és a Tulajdonosok rögzítik, hogy a jelen megállapodásban vállalt kötelezettségek teljesítésének, a beruházás megvalósításának előfeltétele a tetőtér beépítésére, a Társasház homlokzatának felújítására és liftakna építésére vonatkozó 08-61/2/2010. sz. jogerős és végrehajtható építési engedély módosításának az illetékes építésügyi hatóság által engedélyeztetése és annak jogerössé és végrehajthatóvá válása. Beruházó Magánszemélyek kijelentik, hogy a 08-61/2/2010. sz. építési engedély módosítása tárgyában az alábbi

kérelmet terjesztik elő:

- 1.) A négyszemélyes lift 5. emeletig jut fel, azaz a lift útvonalát a Beruházó Magánszemélyek meg kívánják hosszabbítani az 5. szintig (emeletig),
- 2.) a jelenlegi 3. szintre ráépülő második, eredetileg galériás szint helyett egy külön rendes 5. szintet (emeletet) kívánnak kiépíteni,
- 4.) az ablakokat és az ajtókat a saját terveik alapján kívánják elhelyezni, kivitelezni,
- 5) belső udvar felújítását tervezik és
- 6.) az 4. és az 5. szinten (emeleten) a belső lakásfalakat szintén a saját terveik szerint kívánják kiviteleztetni.

Tulajdonosok kijelentik, hogy a jelen megállapodás alapján a 08-61/2/2010. sz. építési engedély módosítása ellen fellebbezést nem nyújtanak be és a jelen megállapodás 1. sz. mellékletét képező minta alapján külön nyilatkozatot is tesznek, különös figyelemmel arra, hogy fellebbezések és kifogások benyújtása a jelen megállapodásban foglalt, a Beruházó Magánszemélyek által vállalt felújítási munkálatok elvégzését megakadályozza, veszélyezteti.

1.3. Beruházó Magánszemélyek vállalják, hogy az építési engedély módosításának engedélyezését az illetékes építésügyi hatóságnál és benyújtja az ehhez szükséges terveket. Beruházó Magánszemélyek kijelentik, hogy az esetleges hiánypótlási kötelezettségüknek (legyen annak címzettjei akár a Beruházó Magánszemélyek, akár a Beruházó Magánszemélyek által megbízott Kivitelező) a lehető legrövidebb időn belül eleget tesznek, és mindent megtesznek annak érdekében, hogy az építésügyi hatóság az engedély módosítását mielőbb megadja.

1.4. A szerződő felek rögzítik és tudomásul veszik, hogy a Beruházó Magánszemélyek által megbízott Kivitelező a jelen megállapodás 1.1. pontjában rögzített felújítási munkálatokat és az építési engedélyben meghatározott tetőtéri lakások (helyiségek) és terasz kialakítását együttesen, az általa meghatározott, de műszakilag indokolt sorrendben jogosult elvégeztetni.

1.5. A Beruházó Magánszemélyek által megbízott Kivitelező a jogerős és végrehajtható módosított építési engedély Beruházó Magánszemélyek vagy Kivitelező részére történő kézbesítésétől számított 60 napon belül alatt köteles felvonulni és az építési és szakhatósági engedélyk és előírásoknak megfelelően a kivitelezési és felújítási munkákat megkezdeni. Ezen határidő a Magánszemélyek által megbízott Kivitelező részéről vis maior esemény beállta esetén (az esemény fennállásának idejével) meghosszabbítható, legfeljebb azonban az ebben a pontban írt határidő további 2 hónappal hosszabbítható meg.

1.6. Szerződő felek megállapodnak, hogy a Kivitelező részére a kivitelezési munkálatok alatt biztosítják a belső udvar ingyenes használatát, ahol a kivitelezést végző vállalkozók által megrendelt építőanyagot, szerszámaikat, a munkások a ruháikat és személyes tárgyaikat elhelyezhetik el és zárhatják el. Szerződő felek rögzítik, hogy az építkezés időtartama alatt nem lehet sem személygépkocsival parkolni, sem biciklit tárolni a Társasház belső udvarában, továbbá a Tulajdonosok vállalják, hogy a belső udvart az építkezés időtartama alatt felszabadítják és a Kivitelező rendelkezésére bocsátják.

1.7. Szerződő felek rögzítik, hogy az építkezés megkezdése előtt és befejezése után mind a Társasház közös tulajdonú épületrészeiről, mind az egyes lakásokról Beruházó Magánszemélyek által megbízott Kivitelező költségén vagy egy biztosítótársaság által állapot-felmérési jegyzőkönyv készül, amely az

alább bekövetkező káreseményeknél a kár megállapításának alapjául szolgál. Amennyiben bármely Tulajdonos nem járul hozzá, illetve ellehetetleníti az állapot-felmérési jegyzőkönyv elkészítését, úgy elveszti jogát a Kivitelező vagy esetleges alvállalkozóik által okozott károk megtérítésére. Beruházó Magánszemélyek kötelezik magukat arra, hogy a Kivitelezővel kötendő szerződésben Kivitelezőt arra kötelezik, hogy az építkezés során a Társasház közös tulajdonában lévő épületrészekben, valamint a Társasházi lakásokban okozott esetleges károk biztosítására általános kár, illetve felelősségbiztosítás szerződéssel rendelkezzen. Szerződő felek rögzítik, hogy az így megkötött általános kár, illetve felelősségbiztosítási szerződés alapján kiállított kötvényt a Beruházó Magánszemélyek vagy az általuk megbízott Kivitelező köteles a Társasház közös képviselőjének bemutatni. Szerződő felek rögzítik, hogy amennyiben a jelen pont szerinti általános kár, illetve felelősségbiztosítási szerződést a Beruházó Magánszemélyek vagy az általuk megbízott Kivitelező nem kötik meg, vagy nem mutatják be a Társasház közös képviselőjének a kötvényt, úgy az szerződésszegésnek minősül. Bármely, a Társasház közös tulajdonába lévő épületrészekben, illetve a Társasházi lakásokban bekövetkezett káreseményt a közös képviselő azonnal jelzi Beruházónak, aki köteles haladéktalanul intézkedni a biztosítás érvényesítése végett.

1.8. Beruházó Magánszemélyek kötelezik magukat arra, hogy a jelen megállapodásban foglalt kivitelezési munkálatokat legkésőbb 2017. augusztus 6. napjáig befejezik (továbbiakban befejezési határidő) és a Kivitelezővel kötendő szerződés is ezen befejezési határidőt és kötbér összeget tartalmazza. Ezen határidő be nem tartása, azaz késedelem esetén a Beruházó Magánszemélyek vagy az általuk megbízott Kivitelező napi 20.000,-Ft összegű kötbért fizetnek meg a Társasháznak azzal, hogy a késedelmes kötbér maximális összege 3.000.000,-Ft, azaz Hárommillió forint.

1.9. A Társasházat abban az esetben nem illeti meg kötbér, amennyiben a késedelem a Társasház, illetve a Tulajdonosok érdekkörében következett be, így különösen, ha bármely Tulajdonos fellebbezést nyújt be az építési engedély módosítása ellen és akkor is, ha a használatbavételi engedélyt támadja bármelyik Tulajdonos fellebbezéssel, vagy Vis maior következik be, ill. a kivitelezési határidőket befolyásoló jogszabályváltozás vagy hatósági előírás gátolja a határidők betartását vagy a felek közösen állapodnak meg a határidők módosításában. Felek fenntartják a jogot arra, hogy amennyiben a jelen szerződés 1.1. pontja szerinti kivitelezési építési munkálatok 1.8. pontban írt határidőben történő befejezését jogszabályváltozás vagy hatósági előírás hátráltatja, úgy a jelen megállapodásban írt befejezési határidőt közös akarattal módosítják.

1.10. Társasház kijelenti, hogy a jelen megállapodás 1.1. pontja szerinti, építési-kivitelezési munkálatok ellenőrzésére a Társasház saját költségén műszaki ellenőrt alkalmaz. Felek rögzítik, hogy a Beruházó Magánszemélyek ill. az általuk megbízott Kivitelező kötelesek a Társasház által megbízott műszaki ellenőrt a munkaterületre beengedni, amennyiben az építkezés közös tulajdonú területet, szerkezetet érint, ugyanakkor a Társasház által megbízott műszaki ellenőr kizárólag a közös tulajdonba kerülő elemek és szerkezetek tekintetében végezheti munkáját és adhat ki nyilatkozatokat, különös tekintettel a jelen megállapodásban 2. pontja szerinti, valamint a jelen megállapodás szerinti egyéb nyilatkozatokat.

1.11. Szerződő felek rögzítik, hogy a Társasház közgyűlése egy 4 tagú bizottságot állít fel és kijelöli a 4 tagú Bizottságból Kapcsolattartó személyként a Társasház közös képviselőjét.

1.12. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen megállapodás 1.1. pontja szerint építési-kivitelezési munkákkal kapcsolatos írásban felmerült kifogásokat a Társasház által alkalmazott műszaki ellenőr

jogosult csak a Beruházó Magánszemélyek vagy a Kivitelező számára jelezni, a Társasház Tulajdonosai nem jogosultak arra, hogy egyenként kifogásokat terjesszenek elő. A felek rögzítik, hogy véleményeltérés esetén rövid határidőn belül (legfeljebb 1 hét) egyeztetést folytatnak a felmerült problémákról és azok megoldását is kidolgozzák ugyancsak rövid, legfeljebb 1 hetes határidőn belül. Felek már most rögzítik, hogy a Társasház nem jogosult a jelen megállapodás 1.1. pontjában írt építési-kivitelezési munkálatokon felül további munkálatokat követelni. Felek a felmerülő pótmunkákkal kapcsolatban pedig a jelen pontban foglaltak szerint járnak el, azaz rövid határidőn belül egyeztetést folytatnak és a megoldást közösen kidolgozzák.

2. FEDEZETIGAZOLÁS:

2.1. Beruházó Magánszemélyek kötelezik magukat, hogy a jelen megállapodás szerinti kivitelezési munkálatokat ügyvédi letétbe helyezett pénzeszközzel biztosítják. Beruházó Magánszemélyek vállalják, hogy a jogerős építési engedély módosításának kézbesítésétől számított legkésőbb 30 napon belül a Dessewffy és Dávid valamint Társaik Ügyvédi Irodánál letétbe helyeznek 40.000.000,-Ft összeget, azaz Negyvenmillió Forint összeget ügyvédi letét címen (a továbbiakban Ügyvédi Letét). Az Ügyvédi Letét összegét a megállapodás 2.3. pontjában írt készütségi fokok alapján, az ott megjelölt százalékos arány szerint szabadíthatja fel az Ügyvédi Iroda. A készütségi fok elérését a Társasház által megbízott műszaki ellenőr és a Társasház közös képviselőjének írásbeli nyilatkozata igazolja akként, hogy az adott készütségi fok eléréséről a Beruházó Magánszemélyek írásbeli értesítést küldenek a Társasház Közös Képviselőjére. A készütségi fok eléréséről az értesítés kézhezvételétől számított 5 napon belül köteles a megbízott műszaki ellenőr és a Társasház Közös Képviselője írásban nyilatkozni. A készütségi fokot igazoló nyilatkozatot a Közös Képviselő a Beruházó Magánszemélyek részére adja ki, akik azt a Letétkezelő Ügyvédi Iroda részére átadják. Amennyiben a műszaki ellenőr és a Társasház közös Képviselője a fentiek szerint 5 napon belül nem igazolják a készütségi fok elérését, azaz arra vonatkozó nyilatkozatot tesznek, hogy a készütségi fokot az építési-kivitelezési munka még nem érte el, úgy a 4 tagú Bizottság, műszaki ellenőr és a Közös Képviselő haladéktalanul egyeztetést kezdeményeznek 2.2. pont szerint.

2.2. Amennyiben a műszaki ellenőr és a Közös Képviselő a 2.1. pont szerinti határidőben nem igazolják a készütségi fok elérését, azaz arra vonatkozó nyilatkozatot tesznek, hogy a készütségi fokot az építési-kivitelezési munka még nem érte el, úgy Beruházó Magánszemélyek, a 4 tagú Bizottság, ill. a műszaki ellenőr kötelesek ezen nyilatkozat kiadásától számított 3 munkanapon belül egymással egyeztetést folytatni. Szerződő felek rögzítik, hogy az egyeztetés során jóhiszeműen kötelesek eljárni, a 4 tagú Bizottság, a Társasház Közös képviselője és a megbízott műszaki ellenőr nem akadályozhatja az Ügyvédi Letét felszabadítását további, a jelen megállapodás tárgyát nem képező, még el nem végzett munkálatok miatt. Ha az egyeztetés 3 munkanapon belül eredményre vezet, a készütségi fokot igazoló nyilatkozatot a Társasház Közös Képviselője és a megbízott műszaki ellenőr írja alá és a Társasház közös képviselője adja ki a Beruházó magánszemélyek számára. Ha az egyeztetés 3 munkanapon belül nem vezet eredményre, a véleményeltérést a felek feloldani nem tudják, úgy Beruházó Magánszemélyek jogosultak haladéktalanul független szakértőhöz fordulni, akinek az írásos nyilatkozata az Ügyvédi Iroda számára irányadó és a letét felszabadításának alapjául szolgál. Az Ügyvédi Iroda ebben az esetben a független szakértő nyilatkozatának kézhezvételétől számított 3 banki napon belül köteles visszautalni az Ügyvédi Letét összegét a készütségi fok szerint a Beruházó Magánszemélyek számlájára.

2.3. Felek rögzítik, hogy az Ügyvédi Letétből az alábbi készütségi fokok szerint kell felszabadítani az Ügyvédi Letét összegét:

- tető szerkezetkész állapotánál 50%-a,
- a külső homlokzat elkészülte esetén 20%-a,
- a belső homlokzat elkészülténél 20%-a,
- a lépcsőház elkészülte esetén 10%-a.

2.4. Szerződő felek rögzítik, hogy a Letétkezelő Ügyvédi Iroda az Ügyvédi letét százalékos aránnyal meghatározott részét a fentiek szerint a készültségi fokot igazoló írásbeli nyilatkozat kézhezvételétől számított 3 munkanapon belül köteles átutalni Beruházó Magánszemélyek számlájára. Nyilatkozat alatt felek értik a 2.1. pont szerint a a Társasház Közös Képviselőjének és a műszaki ellenőr, valamint a független szakértő nyilatkozatát. nyilatkozatát vagy a független szakértő írásbeli nyilatkozatát a 2.2. pont szerint.

2.5. Szerződő felek rögzítik, hogy a Társasházat érintő, a jelen megállapodás szerinti kivitelezési munkák műszaki átadás-átvételi eljárásának befejezését követő 3 banki napon, mint legvégső határidőben a Letétkezelő Ügyvédi Iroda köteles az Ügyvédi Letét összegét, ill. az Ügyvédi Letétből a 2.3. pont szerinti, a készültségi fokok felszabadítása után fennmaradó összegét a Beruházó Magánszemélyeknek átutalni. Szerződő felek rögzítik, hogy műszaki átadás-átvételi eljárás alatt azt értik, amikor a Társasház által megbízott műszaki ellenőr a Társasházat érintő kivitelezési munkálatokat átveszi.

3. NYILATKOZATOK

3.1. A Tulajdonosok kötelezettséget vállalnak, hogy az építési és felújítási munkálatok vonatkozásában az építési engedély módosítása, esetleges fennmaradási, valamint a használatba vételi engedéllyel kapcsolatban a szükséges nyilatkozatokat megteszik, fellebbezést, kifogásokat nem terjesztenek elő. A Tulajdonosok az általuk megismert kivitelezési-építési szándék ismeretében a jelen megállapodás aláírásával hozzájárulnak azon munkálatokhoz, amelyek a közös tulajdont érintik, azaz tudomásul veszik, hogy a jelen megállapodás teljesítése elvégzendő építési-kivitelezési munkák együttjárnak a közös tulajdont is érintő beépítéssel, valamint a tetőtéri ingatlanra emelet ráépítéssel, tetőtér beépítéssel és lakásokhoz tartozó tetőterasz építéssel, ill. ennek megfelelően a közös tulajdonra történő ráépítéssel, és hozzájárulnak újfent a tetőtérben emelet ráépítéshez, a tetőtér beépítéséhez (azaz a jelenlegi 3. szintre két további szint építéséhez) és lakásokhoz tartozó tetőterasz építéséhez, ill. ezekben a helyiségekben új lakások kialakításához. Felek rögzítik, hogy amennyiben a megépült, használatba vételi engedéllyel rendelkező tetőtéri lakások jogi rendezése, így különös tekintettel az Alapító Okirat módosítása és az újonnan létrejövő ingatlanok albetétesítése valamelyik Tulajdonosnak felróható okból hiúsul meg vagy késik, és ebből eredően keletkezik kár, úgy ennek a kárnak a viselésére az az Tulajdonos (és csak az a Tulajdonos) kötelezett, aki a károkozásért felelős. Amennyiben a károkozásért több Tulajdonos felelős, úgy ezek a Tulajdonosok a Beruházó Magánszemélyek felé egyetemlegesen felelnek.

3.2. Tulajdonosok tudomásul veszik, hogy az építési engedély módosítása, fennmaradási engedély, vagy használatbavételi engedély jogerőssé és végrehajthatóvá válása elleni szándékos cselekedet esetén (ilyen különösen a fellebbezés benyújtása az építési engedély módosítása, esetleges fennmaradási engedély ill. használatbavételi engedély ellen, valamint indokolatlan és valótlan tartalmú nyilatkozatok/kifogások tétele az építésügyi hatóság felé ill. más hatóságok/szakhatóságok felé) kötelesek a Beruházó Magánszemélyeknek kártérítést fizetni. Abban az esetben, ha a kárt megállapítani nem lehet, felek megállapodnak abban, hogy a jelen pont szerinti szándékos cselekedet/és vagy késleltetés miatt a Tulajdonos/Tulajdonosok napi 20.000 Ft, azaz napi húszezer

forint/késedelmi nap összegű átalány-kártérítési összeget köteles megfizetni.

3.3. a Tulajdonosok vállalják, hogy aláírják a jogerős építési engedély módosításához szükséges 1. sz. mellékletben szereplő nyilatkozatot, melyben visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják az építkezéshez, és visszavonhatatlanul lemondanak az építkezés, illetve az építési engedély módosítása elleni fellebbezési jogukról.

3.4. A Társasház valamennyi tulajdonosa kötelezi magát arra, hogy

- amennyiben lakását a tervezési, vagy építkezési időszak alatt eladja, a jelen szerződésből eredő kötelezettségeinek teljesítésére a tulajdon átruházással együtt a jövőbeni tulajdonost kötelezi,

- lakástulajdon átruházás esetén jelen szerződés aláírását követően a mindenkori tulajdonos az adásvételi szerződés egy példányát – annak igazolására, hogy abban a fenti kötelezettségekről megállapodtak – a Társasház közös képviselőjének, és a Beruházó Magánszemélyeknek átadja,

- fenti nyilatkozatok közgyűlési határozattal megerősítésre kerülnek.

4. PARKOLÓHELYEK

Beruházó Magánszemélyek és Tulajdonosok, valamint Társasház megállapodnak abban, hogy a Beruházó Magánszemélyek számára a belső udvarban állandó jelleggel két személygépkocsi számára 2 db kizárólagos használatú parkolóhelyet biztosítanak a jelen megállapodás 1.1. i) pontjában vállalt kivitelezési-építési munkálatokra tekintettel. Tulajdonosok és a Társasház kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen megállapodásban rögzített Alapító Okirat módosítása és a tetőtéri lakások albetétesítése során ezt külön pontban rögzítik akként, hogy a tetőtérben kialakítandó 5. szint mindenkori tulajdonosa javára a belső udvarban a két kizárólagos használatú parkolóhelyet biztosítják. A Beruházó magánszemélyek minden hónapban 10.000,-Ft összeget fizetnek a parkolóhelyek használatért (parkolóhelyenként) a Társasház számára a jelen megállapodás szerinti építési-kivitelezési munkálatok befejezését követő hónaptól. Beruházó Magánszemélyek kijelentik hogy a Krúdy u. 11. sz. alatti Társasház épületén kívül, de a környéken (közelben) parkolóhelyeket kívánnak vásárolni. Beruházó Magánszemélyek kijelentik továbbá, hogy amennyiben ilyen parkolók a számukra rendelkezésre állnak, úgy ezen parkolóhelyek közül 4 db parkolóhelyre a Társasház Tulajdonosainak közössége számára előbérleti jogot biztosítanak.

5. ELÁLLÁS

5.1. Tulajdonosok tudomásul veszik, hogy Beruházó magánszemélyek célja a [REDACTED] hrsz. alatt nyilvántartott, jelenleg még [REDACTED] tulajdonát képező [REDACTED] megvásárlása is. Szerződő felek rögzítik, hogy a Beruházó Magánszemélyek az adásvételi szerződést aláírják [REDACTED] tulajdonossal. Felek tudomással bírnak arról, hogy [REDACTED] mint külön helyrajzi számú ingatlant a tulajdoni lap tanúsága szerint perindítás ténye iránti perfeljegyzés terheli. Budapest VIII. kerület Józsefváros Önkormányzata a PÉRE LAURENT Kft.-vel kötött ingatlan adásvételi szerződéssel vegyes vállalkozási szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt ill. eredeti állapot helyreállítása folyik peres eljárást kezdeményezett a Fővárosi Törvényszéken. A peres eljárás előzménye az, hogy továbbiakban Társasház 2009. május 20-án kelt ingatlan adásvétellel vegyes vállalkozási szerződés alapján értékesítette a padlásteret (tetőtér), valamint a IV., V. és VII. sorszámmal ellátott tárolókat a

PÉRE LAURENT Ingatlanforgalmazó, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. részére. Az adásvételi szerződéssel vegyes vállalkozási szerződésben foglalt feltételek nem mentek teljesedésbe, így Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzata peres eljárást kezdeményezett a PÉRE LAURENT Ingatlanforgalmazó, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. fa. I.r. és [REDACTED] II.r. alperes ellen. A peres eljárásban a legközelebbi tárgyalás 2015. február 2. napjára került kitézésre. Szerződő felek rögzítik, hogy elállási jogot kötnek ki Beruházó Magánszemélyek javára arra az esetre, hogy a tetőtér érintő per nem kerül megszüntetésre, vagy a perfeljegyzés nem kerül törlésre a tulajdoni lapról, figyelemmel arra, hogy ebben az esetben a Beruházó Magánszemélyek a tetőtér tulajdonjogát megszerezni nem tudják, az ő kifejezett akartuk pedig arra irányul, hogy a tetőtér tulajdonjogát is megszerezzék. A Beruházó magánszemélyeket megillető elállási jog ebben az esetben legkésőbb 2015. május 2. napján nyílik meg, ha eddig az időpontig a perfeljegyzés nem kerül törlésre a tulajdoni lapról és a Beruházó Magánszemélyek 2015. június 30. napjáig élhetnek elállási jogukkal.

5.2. Beruházó Magánszemélyeket elállási jog illeti meg, ha az építési engedély módosítása nem emelkedik jogerőre, vagy nem lesz végrehajtható, mert a Tulajdonosok valamelyike kifogást vagy fellebbezést terjesztett elő az építési engedély módosítása ellen, ill. akkor is, ha a módosított építési engedély ellen a Társasház vagy bármelyik Tulajdonos közigazgatási határozat felülvizsgálata iránti keresetet terjeszt elő. Felek rögzítik, hogy ebben az esetben a Beruházó Magánszemélyeket megilleti az a jog, hogy szerződésszegés miatt a felmerült kárait (teljes tervezési és ügyvédi költség, kártérítés a projekt előkészítése miatt az ügyvezetés részéről a kiesett munkaidőre tekintettel) követeljék a szerződésszegést elkövetőtől, legyen az a Társasház maga vagy a Tulajdonosok bármelyike. Az elállási jog ebben az esetben a fellebbezésről vagy a közigazgatási határozat felülvizsgálata iránti peres eljárásról történő tudomásszerzést követően nyílik meg és 30 napig illeti meg a Beruházó Magánszemélyeket ezen elállási jog.

5.3. A Társasház nevében a közös képviselő jogosult elállni a jelen megállapodástól akkor, ha az 1.5. pontban írt határidőben, ill. vis maior esetén a meghosszabbított határidőben a Kivitelező a kivitelezési munkákat nem kezdi meg. A Társasház nevében kizárólag a közös képviselő jogosult az elállást közölni, a Tulajdonosokat egyenkénti elállás nem illeti meg, azt a felek kifejezetten kizárják. Az elállási jog az elmulasztott határidő, vis maior esetén a póthatáridő leteltét követő napon nyílik meg és 30 napon belül gyakorolható.

5.4. Az elállási nyilatkozatokat kizárólag írásban lehet közölni, a jelen megállapodás 6.1. pontja szerinti címre kell ajánlott tértivevényes levélben kézbesíteni.

6. FELEK EGYÜTTMŰKÖDÉSI KÖTELEZETTSÉGE

6.1. Felek rögzítik, hogy a jelen szerződésben rögzítettek teljesülése érdekében fokozottan együttműködnek, különös tekintettel a bevezetőben meghatározott célokra.

6.2. Tulajdonosok kötelesek minden módon és eszközzel együttműködni a Beruházó Magánszeméllyel ill. az általa megbízott Kivitelezővel (nyilatkozatok megadása, beszerzése, soron kívüli eljáráshoz való hozzájárulás stb.) annak érdekében, hogy jelen megállapodásban rögzített célok teljesülhessenek.

6.3. A nem jóhiszemű és elvárható magatartásból eredő károkat az a fél (és csak az a fél) köteles viselni, aki a károkozásért felelős. Amennyiben a károkozásért több Tulajdonos felelős, úgy ezek a Tulajdonosok a Beruházó Magánszemélyek felé egyetemlegesen felelnek. A károkozás mulasztásos

jogsértéssel is megvalósulhat.

7. EGYÉB RENDELKEZÉSEK


7.1. Beruházó Magánszemélyek meg kívánják szerezni a jelenleg még PÉRE LAURENT Kft. fa tulajdonát képező pincét (Alapító Okirat szerinti IV., V. és VII. sz. tárolókat). Felek figyelemmel vannak arra körülményre, hogy jelenleg a pincére vonatkozóan peres eljárás van folyamatban a jelen megállapodás 5.1. pontjában foglaltak szerint, így a pince megszerzésének a feltétele az, hogy a peres eljárásban a pincére vonatkozó kereseti kérelemnek az eljáró bíróság helyt adjon és az eredeti állapot helyreállítása megtörténjen. Tulajdonosok kötelezettséget vállalnak arra, hogy az Alapító Okirat szerinti IV., V. és VII. sz. tárolók tulajdonjogát ingyenesen átruházzák a Beruházó Magánszemélyek részére abban az esetben, ha a peres eljárás eredményeként a tulajdonjogot a bíróság jogerősen visszajegyzi a Társasház javára, a peres eljárás jogerős befejezésétől számított legkésőbb 30 napon belül. Szerződő felek rögzítik, hogy a Társasház nem vállalja semmilyen, esetlegesen ezzel az üggyellett kapcsolatban felmerülő adó vagy illeték összeg megfizetését.

7.2. A Társasház és a Tulajdonosok, Beruházó Magánszemélyek a Társasház közgyűlésén megtárgyalják, hogy mely aktuális pályázati kiírásra nyújtanak be pályázatot, figyelemmel arra, hogy a céljuk a Társasház állapotának, műszaki vagy energetikai fejlettségi szintjének további fejlesztése.

7.3. Tulajdonosok tudomásul veszik, hogy a Beruházó Magánszemélyek a módosított Alapító Okirat aláírásáig (tetőtéri lakások albetétesítése) nem fizetnek közös költséget a Társasház számára.

7.4. A jelen megállapodásban írt felek értesítési címe:

Beruházó Magánszemélyek:


KK Kavics Beton Kft., 1053 Budapest, Ferenciek tere 2. III/19. útján

Társasház részéről:

Tibor Tamás közös képviselő

Baross88 Kft. 1082 Budapest Baross utca 86., 1447 Budapest Pf. 579.

4 tagú Bizottságban kijelölt kapcsolattartó személy:

Tibor Tamás közös képviselő

7.5. Szerződő felek kötelezik magukat arra, hogy a jelen szerződésből adódó kötelezettségeiket hiánytalanul teljesítik, a beruházás zökkenőmentes megvalósítását kölcsönös együttműködéssel, a kölcsönös érdekek figyelembevételével támogatják.

7.6. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen megállapodás akkor lép hatályba, ha a jelen megállapodást minden szerződő fél aláírta legkésőbb 2015. január 31. napjáig. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen megállapodás végrehajtásának és teljesítésének feltétele a jelen megállapodás hatálybalépése. Felek kijelentik, hogy a jelen megállapodás a felek jogutódaira kötelező hatállyal bír. A jelen

megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a magyar Polgári Törvénykönyv rendelkezései irányadóak.

Jelen szerződést a felek elolvasták, megértették, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írják alá.

Budapest,

Krúdy u. 11. sz. alatti Társasház Tulajdonosai

	1. sz. albetét Krúdy 11 Vendéglátó és Ingatlankezelő Kft. Juharos Lilla
2. sz. albetét	3. sz. albetét PRFT Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. Zsoldos Gábor
4. sz. albetét PRFT Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. Zsoldos Gábor	5. sz. albetét
6. sz. albetét	7. sz. albetét
8. sz. albetét ÉP-ÜZ-BAU Építőipari és Épületüzemeltetési Kft. Odor Károly	9. sz. albetét

.....	
10. sz. albetét PRFT Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. Zsoldos Gábor	11. sz. albetét PRFT Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. Zsoldos Gábor
12. sz. albetét	13. sz. albetét
14. sz. albetét	15. sz. albetét
16. sz. albetét	17. sz. albetét
18. sz. albetét	19. sz. albetét Budapest Józsefvárosi Önkormányzat 1082 Budapest, Baross u. 63-67, képviseletében: Kisfalu Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft.
20. sz. albetét Budapest Józsefvárosi Önkormányzat 1082 Budapest, Baross u. 63-67, képviseletében: Kisfalu Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft.	21. sz. albetét HTIMPEX Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. Prelo Omer

22. sz. albetét [REDACTED]	23. sz. albetét [REDACTED]
24. sz. albetét [REDACTED]	25. sz. albetét [REDACTED]
26. sz. albetét [REDACTED]	27. sz. albetét [REDACTED]
28. sz. albetét Budapest Józsefvárosi Önkormányzat 1082 Budapest, Baross u. 63-67, képvisletében: Kisfalu Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft	29. sz. albetét Budapest Józsefvárosi Önkormányzat 1082 Budapest, Baross u. 63-67, képvisletében: Kisfalu Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft.
30. sz. albetét [REDACTED]	31. sz. albetét PÉRE LAURENT Ingatlanforgalmazó, Vendéglátó Kereskedelmi Kft. fa. (székhely: 2040 Budaörs, Avar u. 31, cg.: 13-09-112573, képviseli: TAXCO Vagyongazdálkodó és Gazdasági Szakértő Korlátolt Felelősségű Társaság, Muth Ferenc felszámoló)

<p>32. sz. albetét PÉRE LAURENT Ingatlanforgalmazó, Vendéglátó Kereskedelmi Kft. fa. (székhely: 2040 Budaörs, Avar u. 31, cg.: 13-09-112573, képviseli: TAXCO Vagyonkezelő és Gazdasági Szakértő Korlátolt Felelősségű Társaság, Muth Ferenc felszámoló)</p>	<p>33. sz. albetét (születési helye és ideje:, anyja neve: lakcíme: helyett (születési ideje: anyja születési neve: lakcíme:)</p>
.....

valamint

Dessewffy és David valamint Társaik Ügyvédi Iroda
1061 Budapest, Andrásy út 43. I. emelet,
mint Letétkezelő Ügyvédi Iroda

1.sz. melléklet

Nyilatkozat

Építési engedély módosítását tartalmazó határozattal szembeni fellebbezési jogról való lemondás
[]

Tisztelt Hatóság!

Alulírottak, a Budapest, VIII, kerület, Krúdy u. 11. sz. alatti Társasház lakói, mint Tulajdonosok ezennel visszavonhatatlanul lemondunk a 08-61/2/2010. sz. építési engedély módosítása elleni fellebbezési jogunkról, annak érdekében, hogy a határozat minél előbb jogerőssé váljon és az építési-kivitelezési munka megkezdődhessen.

Budapest,

HAJDU ÜGYVÉDI IRODA
1053 BUDAPEST, VÁMHÁZ KRT. 8. I. EM. 3.
TEL/FAX.: +36-1/783-8364

Tárgy: Jogi állásfoglalás a Pere Laurent Kft., mint I. rendű, valamint [REDACTED] mint II. rendű alperes ellen a Pesti Központi Kerületi Bíróságon 26.P.20.976/2013. számon folyamatban lévő peres eljárás kapcsán

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

A Pere Laurent Kft., mint I. rendű, valamint [REDACTED] mint II. rendű alperes ellen a Pesti Központi Kerületi Bíróságon 26.P.20.976/2013. számon folyamatban lévő peres eljárás kapcsán álláspontom szerint, a folyamatban lévő per felperes általi nyertessége kétséges, tekintettel arra, hogy a tulajdonostársak sem az elállási nyilatkozat közlése során, sem a perben nem csatlakoztak az Önkormányzathoz, így valószínűleg a bíróság emiatt el fogja utasítani az Önkormányzat keresetét. A [REDACTED] hrsz-ú ingatlan tulajdoni lapjáról a perfeljegyzés törlésének nincs jogi akadálya, mivel az az épület helyzetének rendezéséhez vezethet, az előzőekben leírtak miatt – miszerint az Önkormányzat egyedüli tulajdonosként vesz részt a perben – nem valószínű, hogy a bíróság az eredeti állapotot helyreállítja vagy megállapítja a szerződés érvénytelenségét. Álláspontunk szerint a per a Felek általi egyezség útján történő befejezése szolgálja leginkább a felperes Önkormányzat érdekét.

Budapest, 2015. január 21.

Tisztelettel:

HAJDU ÜGYVÉDI IRODA

Dr. Hajdu Zoltán

ügyvéd

1053 Budapest, Vámház krt. 8. I. /3.

Hajdu Ügyvédi Iroda

Dr. Hajdu Zoltán

ügyvéd