

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat Képviselő-testületének  
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt

5.3. sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2015. július 31-i ülésére

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII., Nap u. 10. szám alatti társasház közös tulajdonú tetőterének értékesítésével kapcsolatos döntés meghozatalára**

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Kovács Ottó vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Nováczki Eleonóra divízióvezető

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Melléklet: 1. számú melléklet: ingatlan adásvételi előszerződés

2. számú melléklet: ingatlan adásvételi előszerződést kiegészítő vállalkozási szerződés

3. számú melléklet: 2015. március 27-i közgyűlési jegyzőkönyv

4. számú melléklet: 2014. november 10-i közgyűlési jegyzőkönyv

5. számú melléklet: Béhm Ügyvédi Iroda Nap u. 10. társasház szerződés észrevételek

6. számú melléklet: tulajdonostársak nyilatkozata

#### Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

#### I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése:

A Budapest VIII., Nap u. 10. Társasház 2014. november 10-én tartott közgyűlésén, a 2/2014. november 10. számú határozatában döntött a társasház közös tulajdonát képező 240 m<sup>2</sup> alapterületű tetőtér értékesítéséről. A 3/2014. november 10. számú határozatában elfogadta az adásvételi szerződés feltételeit. Az Önkormányzat képviselőjében a közgyűlésen részt vevő munkatársunk a határozatok elfogadásánál tartózkodott.

A társasház közös képviselője benyújtotta az Ingatlan adásvételi előszerződést és vállalkozási szerződést Társaságunkhoz aláírásra, amelyre a mellékelten csatolt kifogásokat küldte meg az Önkormányzat képviselőjét ellátó Béhm Ügyvédi Iroda. Az észrevételek a hiányzó biztosítékokra terjednek ki, úgy mint a vételár ügyvédi letétbe helyezése, birtokbaadás időpontja, a kivitelezési munkák értéke, elállás lehetőségének hiánya, megépítésre kerülő önálló albetétek darabszáma, főbb paraméterei, építési engedély, használatbavételi engedély megszerzésének határideje, kötbér.

A társasház képviselőjét ellátó Port-Körút Kft., a tulajdonostársaktól meghatalmazással rendelkező egyik tulajdonos, a vevő/kivitelező jogi képviselője, a vevő/kivitelező, valamint Társaságunk és az Önkormányzat jogi képviselőjének jelenlétében 2015. július 23-án egyeztetésre került sor.

Az egyeztetésen a közös képviselő és a tulajdonostárs elmondták, hogy tisztában vannak a szerződés tartalmával. 10 éve keresik a megfelelő vevőt, akivel mind tartalmában, mind a kivitelezés értékében, mind megbízhatóságában olyan szerződést köthetnek, ami mind a két félnek megfelel. A közös képviselő elmondta, hogy a vevőt más társasházból már ismerik, a szerződésben vállalt kötelezettségeit ott megfelelően teljesítette.

A vevő/kivitelező elmondta, hogy a vételárat és a kivitelezés költségeit nem hitelből, hanem saját forrásból finanszírozzák, a kialakított feltételeken módosítani már nem akar.

Tekinettel arra, hogy az Önkormányzat álláspontjait sem az eladó tulajdonostársak, sem a vevő nem kívánták befogadni, jeleztük feléjük, hogy az adásvételi szerződés aláírására csak a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság hozzájáruló döntése alapján van lehetőségünk. Kértük, hogy tegyenek olyan nyilatkozatot, amelyben rögzítik, hogy az Önkormányzat képviselőjében eljáró ügyvéd és a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. aggályait megismerték, a szerződés tartalmát az általuk

aláírtak szerint fenntartják, a beruházás során felmerülő esetlegesen a Társasházra háruló többletköltségeket a Társasház nem hárítja át az Önkormányzatra.

A nyilatkozat 2015. július 27-én érkezett meg Társaságunkhoz.

A társasházban 13 db albetét van, amelyből 1 db önkormányzati tulajdonú az ahhoz tartozó 166/1000 tulajdoni hányaddal.

Az adásvétellel kapcsolatosan Társaságunk – az Önkormányzat és Társaságunk között fennálló Vagyongazdálkodási szerződés 184. b) pont alapján – jogosult lenne a döntést meghozni és az Önkormányzat nevében hozzájárulni a jogügyletnek, mivel a társasház közös tulajdonában álló tetőtér értékesítéséhez a magántulajdonosok többsége hozzájárult és az Önkormányzat tulajdoni hányada nem haladja meg a 40 %-ot. Tekintettel azonban arra, hogy a tulajdonostársak és Társaságunk álláspontja a szerződés tartalmával kapcsolatban eltérő, az Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII.13.) önkormányzati rendelet 20/A. § (6) bekezdése alapján kérjük a Tulajdonos hozzájárulását.

A Társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. tv. 10. § (3) bekezdése alapján a tulajdonközösség abban az esetben is elidegenítheti a közös tulajdonban álló épületrészt, ha Önkormányzat nem járul hozzá az adásvételi szerződéshez, mivel ahhoz a tulajdonostársak 4/5-ös többsége szükséges. A 4/5-ös többség az Önkormányzat hozzájárulása nélkül is megvan, mert az Önkormányzat tulajdoni hányada nem éri el a 20 %-ot.

Javasoljuk a Tisztelt Bizottságnak, hogy a tulajdonostársak meghatalmazása alapján eljáró tulajdonosoknak, az Önkormányzat – adásvételi előszerződés és adásvételi előszerződést kiegészítő vállalkozási szerződésre vonatkozó – észrevételeinek megismeréséről, és a vevő esetleges hibás teljesítésből, valamint a szerződés meghiúsulásából eredő a társasházi tulajdonosok által tett az Önkormányzat felelősség kizárására vonatkozó nyilatkozata alapján járuljon hozzá az adásvételi szerződés és a későbbiekben keletkező társasház tulajdon alapító okiratok aláírásához az Önkormányzat és a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. jogelődje, a Kisfalu Kft. között létrejött Vagyongazdálkodási szerződés alapján.

## **II. A betérjesztés indoka:**

A közös tulajdonú épületrész értékesítésével kapcsolatos döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

## **III. A döntés célja, pénzügyi hatása:**

A végleges adásvételi szerződés megkötésével, annak ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége csökken.

## **IV. Jogszabályi környezet:**

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII.13.) önkormányzati rendelet 20/A. § (6) bekezdése alapján a vagyonkezelő, az Önkormányzat költségvetési szerve, a megbízott gazdasági társaság bármikor jogosult az Önkormányzat döntési hatáskörét gyakorló szerv egyedi döntését kérni bármely ügyben.

2003. évi CXXXIII. törvény 10. § (3) bekezdése alapján a közösség a közös tulajdonnal kapcsolatos – a (2) bekezdésben említett – elidegenítés jogát abban az esetben is gyakorolhatja, ha az alapító okirat módosításával a tulajdonostársak összes tulajdoni hányad szerinti legalább négyötödös többsége egyetért.

Fentiek alapján kérema határozati javaslat elfogadását.

## **HATÁROZATI JAVASLAT**

...../2015. (.....) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

1.) hozzájárul a Budapest VIII., Nap u. 10. Társasház tulajdonában álló közös tulajdonú tetőtér elidegenítéséhez azzal, hogy a Társasház által 2015. július 27-én tett nyilatkozata alapján a tulajdonostársak a szerződés tartalmát az általuk aláírtak szerint fenntartják, a beruházás során felmerülő esetlegesen a Társasházra háruló többletköltségeket a Társasház nem hárítja át az Önkormányzatra.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató

Határidő: 2015. július 31.

2.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t az adásvételi előszerződés, adásvételi szerződést kiegészítő vállalkozási szerződés, adásvételi szerződés, társasház tulajdont alapító okirat aláírására.

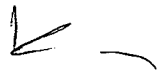
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató

Határidő: 2015. augusztus 15.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon

Budapest, 2015. július 27.

  
Kovács Ottó  
vagyongazdálkodási igazgató

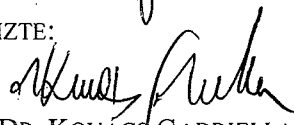
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: NOVÁCZKI ELEONÓRA DIVÍZIÓVEZETŐ 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

  
DR. KOVÁCS GABRIELLA

ALJEGYZŐ

2015 JÚL 28.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
DÁNADA-RIMÁN EDINA

JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

  
SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

Ingtalan adásvételi előszerződés

mely létrejött egyrészről:

**Budapest Józsefvárosi Önkormányzat** (székhely: 1082 Budapest, Baross u. 63-67., képviseli: Dr. Kocsis Máté polgármester)

[redacted] (születési név: [redacted] anyja neve: [redacted] születés helye: [redacted]  
születés ideje: [redacted] állandó lakcíme: [redacted] személyi  
azonosító jele: [redacted]

[redacted] (születési név: [redacted] anyja neve: [redacted]  
születés helye: [redacted] születés ideje: [redacted] állandó lakcíme: [redacted]  
személyi azonosító jele: [redacted] adóazonosító jele: [redacted]

[redacted] (születési név: [redacted] anyja neve: [redacted] születés helye: [redacted]  
születés ideje: [redacted] állandó lakcíme: [redacted] személyi azonosító  
jele: [redacted] adóazonosító jele: [redacted]

[redacted] (születési név: [redacted] anyja neve: [redacted] születés helye:  
[redacted] születés ideje: [redacted] állandó lakcíme: [redacted] személyi  
azonosító jele: [redacted] adóazonosító jele: [redacted]

[redacted] (születési név: [redacted] anyja neve: [redacted] születés ideje: [redacted] állandó  
lakcíme: [redacted]

[redacted] (születési név: [redacted] anyja neve: [redacted] születés helye: [redacted]  
születés ideje: [redacted] állandó lakcíme: [redacted] személyi  
azonosító jele: [redacted] adóazonosító jele: [redacted]

[redacted] (születési név: [redacted] anyja neve: [redacted] születés helye: [redacted] születés  
ideje: [redacted] állandó lakcíme: [redacted] személyi  
azonosító jele: [redacted] adóazonosító jele: [redacted]

[redacted] (születési név: [redacted] anyja neve: [redacted] születés helye: Budapest  
születés ideje: [redacted] állandó lakcíme: [redacted] személyi azonosító  
jele: [redacted] adóazonosító jele: [redacted]

[redacted] (születési név: [redacted] anyja neve: [redacted] születés  
helye: [redacted] születés ideje: [redacted] állandó lakcíme: [redacted]  
személyi azonosító jele: [redacted] adóazonosító jele: [redacted]

[redacted] (születési név: [redacted] anyja neve: [redacted] születés ideje: [redacted] állandó lakcíme: [redacted]  
[redacted]

[redacted] (születési név: [redacted] anyja neve: [redacted] születés  
ideje: [redacted] állandó lakcíme: [redacted]

[redacted] (születési név: [redacted] anyja neve: [redacted] születés  
helye: [redacted] születés ideje: [redacted] állandó lakcíme: [redacted]  
személyi azonosító jele: [redacted] adóazonosító jele: [redacted]

[redacted] (születési név: [redacted] anyja neve: [redacted] születés helye: [redacted]  
születés ideje: [redacted] állandó lakcíme: [redacted] személyi azonosító  
jele: [redacted] adóazonosító jele: [redacted]

[redacted] (születési név: [redacted] anyja neve: [redacted] születés helye: [redacted]  
születés ideje: [redacted] állandó lakcíme: [redacted] útlevélszám: [redacted] személyi  
azonosító jele: [redacted] adóazonosító jele: [redacted]

[redacted] (születési név: [redacted] anyja neve: [redacted] születés helye: [redacted]  
születés ideje: [redacted] állandó lakcíme: [redacted] személyi azonosító  
jele: [redacted]

DR. NYIL. BALOGH  
Egyetemes  
Budapest, István u. 16-21. sz. h.  
Tel: Fax: 06-1-314-4100, 314-4103  
Működési idő: 08:00-18:00

██████████ (születési név: ██████████ anyja neve ██████████ születés helye: ██████████ születés ideje: ██████████ állandó lakcíme: ██████████ személyi azonosító jele ██████████ adóazonosító jele ██████████

██████████ (születési név: ██████████ anyja neve ██████████ születés helye: ██████████ születés ideje: ██████████ állandó lakcíme: ██████████ személyi azonosító jele ██████████ adóazonosító jele ██████████ eladók

együtt, mint a Budapest VIII. Nap u. 10. sz. alatti társasház tulajdonosai, továbbiakban: Eladó)

- a Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Kisfalu Kft tulajdonos kivételével a többi tulajdonos képviselőjében: ██████████ ██████████ ██████████

██████████ (azzal, hogy közülük bármely két személy aláírása szükséges és elégséges)

másrésről:

**Red Loft Invest Korlátolt Felelősségű Társaság** (Cg.01-09-199903, 1212 Budapest, Tiborc u. 22., KSH: 25104022-6810-113-01., adószáma: 25104022-2-43. képviseli önállóan: Vörös Szabolcs Gergely ügyvezető) mint vevő (a továbbiakban: Vevő)

között az alábbiak szerint:

### I. Előzmények és alapvető megállapodások:

1.) Eladók a Budapest VIII. Nap u. 10. szám alatt található, az ingatlan-nyilvántartásban 35624. helyrajzi számon felvett Társasház tulajdonosai, akik nem rendelkeznek kellő forrással az épület felújítására. Ezért a 2014. november 10-i Közgyűlésen úgy határoztak, hogy a közös tulajdonukat képező 240 m<sup>2</sup> alapterületű tetőtér - alapító okirat módosítása útján és az építéshatósági igazolás alapján - önálló ingatlanként, új albetétbe jegyeztetik, s ezt követően a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 10.§. (2) - (3) bekezdése alapján értékesítik olyan vevőnek, aki / amely az ingatlan vételárát építési-felújítási munkálatok elvégzésével vállalja kiegyenlíteni.

2.) Ez a folyamat - amely jogi és építési, valamint építéshatósági eljárásokat foglal magában - a kölcsönös érdekek figyelembe vételét és fokozott együttműködést igényel.

E folyamat szükséges menetrendje körében Felek a következőkben állapodnak meg:

a.) Eladók a jelen szerződéskötéshez kapcsolódóan fogadják el a tetőtér önálló ingatlanként történő bejegyzése érdekében módosított és egységes szerkezetbe foglalt Társasház alapító okiratot. Ehhez Eladók az azt szerkesztő ügyvéd részére az ingatlanügyi eljáráshoz esetlegesen szükséges személyi adataikat kötelesek haladéktalanul rendelkezésre bocsátani. Az Eladók megválasztották a külön okiratba foglalt, minden jogszabályi követelménynek megfelelő meghatalmazással igazolt, képviselőjükkel - okiratok aláírására is kiterjedően - megbízott személyeket annak aláírására.

A Felek tudomásul veszik, hogy az Önkormányzat, mint tulajdonostárs az ügylethez kapcsolódó okiratokat saját maga kívánja aláírással ellátni, az e körben adott, jelen szerződés érvényességére vonatkozó ügyvédi tájékoztatást a Felek tudomásul vették.

b.) Szerződő felek a jelen előszerződéssel egyidejűleg kötik meg az Építési-kivitelezési vállalkozási szerződést.

c.) Vevő a jelen szerződés aláírását követően tervezteti meg a társasházon végzendő és engedély-köteles munkálatokat (pl. méretlen elektromos fővezeték cseréje és kiépítése, stb.);

d.) a végleges adásvételi szerződés megkötéséig tervezteti meg a tetőtérben általa megvalósítani kívánt beruházás engedély-és kiviteli terveit, szerzi be a statikai szakvéleményt;

e.) Felek - legkésőbb a tetőtér önálló ingatlanként történő bejegyzését kérelmező eljárásig - megkötik egymással a végleges adásvételi szerződést, az eladói tulajdonjog bejegyzését engedély egyidejű letétbe helyezése mellett; A Felek, már most rögzítik, hogy amennyiben a méretlen fővezeték cseréje a végleges

szerződés megkötéséig megvalósul, abban az esetben az új albetét megnyitásával egy eljárásban kérelmezik Vevő tulajdonjogának bejegyzését.

f.) Vevő legkésőbb a végleges adásvételi szerződésben szabályozott határidőn belül, de legkésőbb annak földhivatali benyújtásától számított 6 (hat) hónapon belül (a földhivatali kérelem függőben tartására biztosított határidőn belül) elvégzi a méretlen elektromos fővezeték cseréjét és kiépítését az engedélyező hatóság előírásai szerint.

g.) az előbbi, f.) pontban rögzítettek teljesülését követően kötelesek Eladók a letétben lévő bejegyzés engedélyt Vevőnek kiadni, illetve a földhivatalba benyújtani, mely által Vevő a "tetőtér" vagy "egyét helyiség" néven bejegyzett ingatlan tulajdonjogát [35624/0/A/14. hrsz.] megszerzi.

h.) Vevő a fentiekben rögzített tevékenységekkel párhuzamosan szerzi meg a jogerős és végrehajtható építés engedélyt az általa megvalósítandó beruházás megkezdéséhez. Az Építési-kivitelezési vállalkozási szerződésben megállapodottak szerint a jogerős építési engedély kiadását követő 16. (tizenhatodik) hónap végéig köteles elvégezni Vevő mind a Társasház épületének felújítását, mind pedig a saját beruházását (a tetőtérben az új lakások kialakítását) szolgáló, azokkal összefüggő valamennyi munkát.

Vevő részéről a vételár akkor tekintendő kiegyenlítettnek, ha valamennyi munka elvégzését követően az építési hatóság kiadta a jogerős használatba vételi engedélyt, illetve a Társasház részéről erre feljogosított személy (személyek) - műszaki ellenőr - teljesítés-igazolása kiadásra került.

i.) Szerződő felek tisztában vannak azzal, hogy a tetőtérben Vevő által kialakítandó új lakások tulajdonjogát Vevő a jogerős használatba vételi engedély birtokában is csak akkor szerezheti meg, ha a társasházi alapító okirat ennek megfelelő másodszori - minden tulajdonos hozzájárulását igénylő - módosítása megtörtént.

Eladók már most kötelezik magukat arra, hogy valamennyien, illetve az általuk minden jogszabályi követelménynek megfelelő meghatalmazással igazolt, képviselőikkel - okiratok aláírására is kiterjedően - megbízott személyek azt - minden előzetes feltétel teljesülését követően haladéktalanul - aláírják, illetve az ehhez szükséges személyes adataikat rendelkezésre bocsátják.

Eladó tudomásul veszi és kifejezetten elfogadja azon tájékoztatást, miszerint a közös tulajdon elidegenítéséhez legkevesebb a tulajdonostársak 4/5-ének igen szavazata szükséges, azonban az ingatlan-nyilvántartás jelenlegi gyakorlata szerint a második alapító okirat módosításhoz a tulajdonostársak 100%-ának támogató részvétele szükséges. Eladó köteles a jelen ügylet teljes megvalósultáig az eljáró ügyvédet minden tulajdonosváltásról haladéktalanul tájékoztatni és az új tulajdonosokat felhívni jelen ügylettel kapcsolatos kötelezettségek átvállalására. Ezen kötelezettség terheli minden egyes tulajdonostársat külön tulajdonának értékesítése esetén. Eladók kötelesek az Önkormányzat kivételével az összes tulajdonostárs alakszerű meghatalmazását haladéktalanul beszerezni a megválasztott képviselők képviseleti jogának ingatlan-nyilvántartási igazolása érdekében. A Felek rögzítik, hogy az Önkormányzat közgyűlési tartózkodása miatt a közös tulajdon elidegenítése nem 4/5-ös közgyűlési döntéssel, hanem a Tulajdonostársak 100%-ának hozzájárulásával történik.

## II. Ingatlan adásvételi előszerződés:

Első lépésként - a 2013. évi V. tv., Polgári törvénykönyv alapján, annak ismeretében - kötik meg a jelen előszerződést felek és alakítják ki a végleges szerződés megkötésének feltételeit, szabályait az alábbiak szerint:

1.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Eladók eladják, Vevő megvásárolja a Budapest VIII. Nap u. 10. szám alatti, 35624 helyrajzi számú társasház épületének tetőtérét abból a célból, hogy ott - a jogerős és végrehajtható építési engedély birtokában legfeljebb 10 lakást alakítson ki.

[A tetőtér a jelenleg hatályos Alapító okirat I/A fejezet Közös tulajdon címe alatt V. Padlástér 240 m<sup>2</sup>-rel nyert feltüntetést.]

2.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Vevő az 1.) pontban körülírt és a önálló, 35624/0/A/14.

DR. NYUL BALÁZS

Társasház elnöke  
Működési terület: 1071 Budapest, Nap u. 10. sz. 35624/0/A/14.

1071 Budapest, Nap u. 10. sz. 35624/0/A/14.

helyrajzi számon nyilvántartásba venni kívánt "tetőtér" megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**) vételára **19.900.000.-Ft** (azaz Tizenkilencmillió-kilencszázezer Forint), melyet Vevő építési-kivitelezési vállalkozási tevékenységével (melynek bruttó értéke felel meg a vételárnak) fizet meg Eladóknak. A Felek rögzítik, hogy az értékesítés alatt a teljes beruházás megvalósítását értik, azaz eladói részről az egyes lakások alapító okirat módosítás általi külön tulajdoni albetétbe vételét, vevői részről a vállalkozási munkák hiánytalan elvégzését.

3.) Eladók az Ingatlan per- teher- és igénymentességéért szavatosságot vállalnak. Eladók kijelentik, hogy az Ingatlan részletesebb tulajdonságait nem ismerik. A 1990-ben történt önkormányzati értékesítési eljárás során állapot meghatározó műszaki leírás készült, de annál pontosabb, teljesebb ismerettel a tetőtér (padlástér) állapotát illetően nem rendelkeznek. Vevő ennek tudatában, általa és szakemberei által megtekintett állapot ismeretében, mint szakcég köti meg a jelen szerződést és tudomásul veszi, hogy a tetőtér jelenlegi állapotával kapcsolatosan igényt nem érvényesíthet az Eladókkal szemben.

4.) Eladók a jelen szerződés és az egyidejűleg készült Építési-kivitelezési vállalkozási szerződés aláírását követően - a tervezetési munkák és az engedélyezett építési munkák mielőbbi megkezdése érdekében (mintegy munkaterületként) - a tetőtérrel Vevő birtokába adják, aki annak terheit az Ingatlan (tetőtér) tulajdonjogának bejegyzésétől köteles viselni, s akkortól jogosult húzni hasznait.

5.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a végleges adásvételi szerződést az alapító okiratot módosító okirat és az építési hatóság igazolása alapján a vétel tárgyát képező Ingatlan új 35624/0/A/14. helyrajzi számmal nyitandó - albetétbe való bejegyzésére irányuló eljárást megelőzően kötik meg és azt ezen eljárásban nyújtják be a földhivatalhoz a Vevő tulajdonjogának bejegyzését is kérelmezve, a teljesítéstől függően annak függőben tartásával, vagy azonnali bejegyzésével.

6.) Eladók a végleges adásvételi szerződésben a teljesítéstől függően tulajdonjogukat fenntartják és Felek közösen fogják kérni a Vevő tulajdonjogának vétel jogcímén 1/1 arányú bejegyzése iránti kérelemnek az Inytv. 47/A.§. (1) bekezdés b.) pontja szerinti függőben tartását, vagy bejegyzését.

Eladók - illetve az általuk erre megbízott képviselőik - a végleges szerződés aláírásával egyidejűleg írják alá és helyezik letétbe a Társasházat képviselő közös képviselőnél a Vevő tulajdonjogának bejegyzését engedélyező okiratot 6 eredeti példányban.

A közös képviselet az okiratot azt követően - három munkanapon belül - jogosult és köteles Vevőnek kiadni, illetve a Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatalhoz az eljáró ügyvéd útján benyújtani, ha a jelen szerződés I. fejezet 2.) pont f.) alpontban meghatározott feltételek teljesültek.

7.) Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Vevő az Építési-kivitelezési szerződésben, illetve a jelen szerződés I. fejezetében rögzített munkákat, illetve feltételeket nem teljesíti, úgy Felek azzal állítják helyre az eredeti állapotot, hogy Eladók nem adják ki és nem nyújtják be a Földhivatalba a Vevő tulajdonjogának bejegyzését engedélyező okiratot a függőben tartás határidején belül, mely kérelem ezáltal hivatalból törlésre kerül. Ennek alapján az új külön albetétben az Ingatlan továbbra is az Eladók osztatlan közös tulajdonában marad.

Amennyiben a feltételek teljesítését Vevő vállalni kívánja, csupán - igazolhatóan rajta kívülálló okból - a határidőt nem tudta betartani, úgy Felek a végleges adásvételi szerződést módosítják a határidő meghosszabbítása érdekében.

8.) Szerződő felek kijelentik, hogy magyar ill. uniós állampolgárok, természetes személyek, jogalanyisággal rendelkező szervezet, illetve gazdasági társaság, ingatlan szerzési és elidegenítési képességük korlátozás alá nem esik.

9.) Vevő kijelenti, hogy a jelen szerződéssel - és az ebben megnevezett szerződések, alapító okirat módosítások - felmerülő valamennyi költséget, beleértve a földhivatali szolgáltatási díjat is, ő viseli.

Ugyancsak Vevő köteles a vagyónáruházási illeték megfizetésére, mellyel kapcsolatosan - mint főtevékenysége szerint ingatlanforgalmazásra jogosult vállalkozó - az Itv. 23/A.§. (1) bekezdése szerint kéri az illeték 2 % mértékű kiszabását.

Dr. NYIL BALÁZS  
 ügyvéd  
 111. Budaörs, Helyi önkormányzat  
 Telefon: +36-1-216-1111  
 Mobil: +36-90-1111-1111

függő  
 hatá

Dr. Balázs

Handwritten marks and lines at the bottom of the page.

Eladók - mint Társasház - az Szja tv. 75.§-a szerint vállalják az adófizetési kötelezettség teljesítését, a vételárat képezve adóalapként.

Felek nyilatkoznak, hogy eljáró ügyvédtől az adókra és illetékekre vonatkozó részletes tájékoztatást megértették és tudomásul vették, annak írásbeli rögzítését kifejezetten nem kérik, az Eladó az adózás kérdésében maga is tájékozódott.

10.) Vevő a jelen előszerződés, majd a végleges adásvételi szerződés szerkesztésére, ellenjegyzésére megbízta Dr. Nyul Balázs ügyvédet (1011 Budapest, Iskola u. 38-42. fszt.4.), míg Eladókat a jelen szerződés megkötése során a Társasház tulajdonosai által az aláírásra meghatalmazott eladók képviselték. Szerződő felek valamennyien meghatalmazzák Dr. Nyul Balázs ügyvédet a Földhivatal előtti eljárásban képviselőjük ellátására.

Az eljáró ügyvéd az ingatlan-nyilvántartási előírások és az ingatlan-nyilvántartási gyakorlat esetleges időközbeni változásáért való felelősségét kifejezetten kizárja, azonban a megbízást legjobb tudása, valamint a Megbízók igényeinek és érdekeinek megfelelően tartozik ellátni. A Megbízók késedelmes adat-, vagy iratszolgáltatásával, költségviselésének elmaradásával kapcsolatosan keletkező minden kár, többletköltség, jogvesztés a Megbízókat terheli.

11.) Jelen adásvételi előszerződésben nem szabályozott kérdésekben a 2013. évi V. tv., Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.

A jelen Ingatlan adásvételi előszerződést a felek elolvasás és megértés után az eljáró ügyvéd, illetve alkalmazott ügyvédjelöltje, vagy helyettesítő ügyvéd jelenlétében, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írták alá.

Budapest, 2015. május 7.

Budapest VIII. Nap u. 10. sz.  
Társasház tulajdonosai  
aláírásra meghatalmazott képviselői

[Redacted signature area]

eladók

[Handwritten signature]

Red Loft Invest Kft  
Vörös Szabolcs Gergely  
ügyvezető vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem, Budapest, 2015. május 7. ALZS  
dr. Nyul Balázs ügyvéd

[Handwritten signature]

1011 Budapest, Iskola u. 38-42. fszt. 4.  
Tel/Fax: +36-1-214-4130, 214-4593  
Mobil: +36-30-666-2811

Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat  
tulajdonos eladó megbízásából, képviseli: .....  
Budapest, 2015. év .....

Kisfalu Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft  
(1083 Budapest, Losonci u. 2.)  
képviselettel:

Ellenjegyzem, Budapest, 2015. ....

..... ügyvéd /jogtanácsos



## Adásvételi szerződést kiegészítő vállalkozási szerződés

mely létrejött egyrészről a

**Budapest VIII. Nap u. 10. szám alatti Társasház** – közös képviselője a **PORT – KÖRÚT Kft** (székhelye: 1085 Budapest, József krt. 41. fszt.2., cégjegyzék száma: 01-09-666670, adószáma: 12312779-2-42, képviseli: Pap Ottó ügyvezető) – továbbá a Társasház Közgyűlésén meghatalmazott tulajdonosok mint eladó / megrendelő (együttesen a továbbiakban: **Megrendelő**)

másrészről a

**Red Loft Invest Korlátolt Felelősségű Társaság** (Cg.01-09-199903, 1212 Budapest, Tiborc u. 22., KSH: 25104022-6810-113-01., adószáma: 25104022-2-43., képviseli önállóan: Vörös Szabolcs Gergely ügyvezető), vevő illetve **Vállalkozó** (a továbbiakban: **Vállalkozó**)

között alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett:

## Előzmények:

A Budapest VIII. Nap u. 10. szám alatti Társasház épülete egyre romló műszaki állapotban van. A Tulajdonosoknak nincs anyagi ereje a hibák kijavítására, az épület felújítására. Ezért a Társasház tulajdonosai a 2014. november 10-én tartott Közgyűlésükön úgy döntöttek: az épület tetőterét - az ajánlatot tevő Vállalkozónak - értékesítik és a vételár fejében a vevő építőipari munkálatok elvégzését vállalja.

A 2014. november 10-i Közgyűlésen elfogadott határozatok alapján megtárgyalásra került a tetőtér önálló albetétbe helyezése érdekében született változásokkal egységes szerkezetbe foglalt Alapító okirat és az Ingatlan adásvételi előszerződés. Ez utóbbi szerződésben Vállalkozó **19.900.000.-Ft** vételár megfizetését vállalta a jelen okiratba foglalt építőipari kivitelezési tevékenység elvégzésével.

A Vállalkozó-vevő azért tett ajánlatot a tetőtér megvásárlására, mert abban saját tevékenységgel több lakást kíván kiépíteni, majd értékesíteni. Mindezt a vételár az egyes, a jelen szerződésben megnevezett munkálatok csak bizonyos hányadának felel meg, mivel a teljes, magas színvonalon elvégzett munka a Vállalkozó saját beruházása megvalósítását, illetve minél előnyösebb értékesíthetőségét szolgálja.

A fentiekkel kapcsolatban rögzíteni szükséges, hogy a tető- és bádogos szerkezetek újjáépítését a jelenlegi állapotuktól függetlenül kell saját céljai miatt elvégeznie Vállalkozónak, így azok költségeiből arányosan csökkentett rész számít a Társasház felé elvégzett munkaként.

A Vállalkozó a tevékenysége során az épület belső közös tereiben a meglévő építészeti értékek (fali díszítőelemek, stukkók) megőrzéséről köteles gondoskodni.

A tetőszerkezet újjáépítése kapcsán Vállalkozó vállalta, hogy előbb ún. vendégfödémeket épít ki, annak elkészülte után pedig olyan módszerrel és körültekintéssel bontja el a meglévő tetőszerkezetet, hogy minden módon megelőzhesse a beázásokat.

A lebonyolítással kapcsolatos ajánlat tartalmazta azt is, hogy a munkálatok megkezdése előtt a Társasház lakásaiban rögzítésre kerül az akkori állapot, amelyhez képest az építkezéssel kapcsolatban keletkező valamennyi károsodás kijavítását Vállalkozó vállalja folyamatosan, az építkezés alatt, a megfelelő technológiai sorrend szerint. Erre vonatkozóan a szükséges biztosítási szerződéseket (vagyon- illetve felelősségbiztosítási) megkötö, melynek a vételár erejéig a Társasház jelöli meg kedvezményezettnek, s melynek megkötését a Társasház erre kijelölt megbízottja felé a munkálatok megkezdése előtt igazolja. Ennek hiányában nem kezdhetik meg a munkálatokat.

A Felek megállapodnak abban, hogy a tető lebontásának biztosítékaként Vállalkozó előre elvégzi az elektromos méretlen fővezeték cseréjét (hálózat cseréje a belépési ponttól a lakások mérőórájáig földelőszonda telepítése, tűzvédelmi főkapcsoló és EPH csomópont kialakítása, amennyiben az ELMŰ kéri a meglévő mérőhelyek áthelyezését, és az azzal kapcsolatos összes költséget a vállalkozót terheli). A kivitelezési és engedélyezési összeg hozzávetőlegesen 3 millió, azaz hárommillió Forint. Ezen összeg képezi a biztosíték alapját.

A Felek rögzítik, hogy amennyiben a tető teljes lebontását követő 250 napon belül nem kerül a tető 100% cserépfedéssel bezárólag visszaépítésre, abban az esetben Megrendelő a kötbér készülségarányos részére jogosult úgy, hogy Vállalkozó nem kérheti a kivitelezési összeg elszámolását Megrendelőtől.

A Felek kötelesek a bontás megtörténtét igazoló jegyzőkönyv egy eredeti példányát a megbízott műszaki ellenőr számára átadni. A visszaépítés tényéről a Felek kötelesek szintén jegyzőkönyvet felvenni és azt a műszaki ellenőr számára eljuttatni.

Kedvezményezett műszaki ellenőri és felelős műszaki vezetői nyilatkozattal köteles igazolni a magastető visszaépítésnek hiányát, valamint ezen nyilatkozatot a Vállalkozó részére megküldeni.

A Felek rögzítik, hogy a nyilatkozat átvételét követően a Felek 8 munkanapon belül egyeztetést kezdeményeznek, azonban amennyiben a fenti határidőben nem születik írásos megegyezés, úgy a Megrendelőnek nincs elszámolási kötelezettsége az Elektromos fővezeték cseréjének tekintetében.

A magastető megépítésének ténye a felelős műszaki vezető és műszaki ellenőr általi írásos igazolásakor valamint a magastető visszaépítése tárgyában a Felek által felvett jegyzőkönyv eladó-megrendelő részére történt kézbesítését követően valósul meg.

A jegyzőkönyv felvételének bármelyik Fél általi megtagadása esetén a jegyzőkönyvet közjegyzői, vagy egyéb hatósági, vagy közhiteles ténytanúsítvány pótolja.

A fentiekben rögzített előzményi megállapodásokat Felek a jelen szerződés részének tekintik azok újabb - a jelen szerződés másik fejezetébe történő - rögzítése nélkül is.

#### **A szerződés tárgya:**

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Vállalkozó - részben saját beruházása, részben az épület rendbehozatala érdekében, a vételár fejében - a fentiekben írtak alapján az alábbi munkákat végzi el a jogerős építési engedélyben foglaltaknak megfelelően:

##### **Tető:**

A tetőszerkezet újjáépítése új I. oszt. fenyőfa szerkezetből, cserépföliázott fedés készítése új kerámia vagy beton cserépből, szükséges kiegészítőkkal, páraszellőzővel, stb.

Bádogos szerkezetek cseréje 0,75 mm-es horganyzott acéllemezből, esőcsatorna eresz- és ejtőrendszer cseréje 0,75 mm-es 33-as horganyzott acél csatornarendszerre,

A meglévő béleletlen gáztüzelésű kémények bélelése az új 2 szinten illetve a meglévő bélelt kémények toldása a szintén az új 2 szinten,

##### **Homlokzat:**

A teljes külső-belső homlokzat, tűzfal vakolathibáinak javítása és színezése I. színcsoportba tartozó műgyanta alapú színezővakolattal,

Utcai lábazat kijavítása, tisztítása

Utcai és udvari nyílászárók külső mázolása

Homlokzati ablakok bádogpárkányainak cseréje horganyzott acéllemezből

##### **Lépcsőház:**

A Lépcsőház, kapualj falainak vakolatjavítása, festése színes diszperziós festékkel.

Lépcsőházi közös nyílászárók és bejárati ajtó mázolása.

430 Kg teherbírású minden szinten megálló személyfelvonó telepítése elsősorban a lépcsőházban elhelyezve

Lépcsőházi korlátok mázolása zománcfestékkel

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az itt felsorolt munkálatok anyag- és díj-értéke - a meglévő épületre vonatkozó költségekkel számolva - **bruttó 19.900.000.-Ft-nak** (azaz Tizenkilencmillió-kilencszáz-ezer Forintnak) felel meg, mely azonos az ingatlan vételárával.

A tervezési, engedélyezési, továbbá szükség esetén az alap megerősítés és egyéb szakhatóságok által előírt építési tevékenységek, valamint a gépjármű-parkolóhely megváltási és ügyvédi költségek Vállalkozót terhelik; beleértve az alapító okirat módosítását. A használatban lévő nem bélelt kémények bélelését, illetve pozitív kéményseprő ipari szakvélemény beszerzését a használatba vételi engedélyezési eljárásig a Megrendelőnek szükséges elvégeztetni az újonnan épített szintig.

### Szerződés teljesítésének ütemezése:

Vállalkozó a jelen szerződés aláírását követően tervezeti meg a társasházon végzendő és engedély-köteles munkákat; míg a végleges adásvételi szerződés megkötéséig készítteti el a tetőtérben általa megvalósítani kívánt beruházás engedély-és kiviteli terveit, szerzi be a statikai szakvéleményt.

Vállalkozó a tulajdonjoga bejegyzését engedélyező nyilatkozat kiadásáig, Földhivatalba történő benyújtásáig köteles elvégezni az elektromos méretlen fővezeték cseréjét (hálózat cseréje a belépési ponttól a lakások mérőórájáig földelő-szonda telepítése, tűzvédelmi főkapcsoló és EPH csomópont kialakítása, amennyiben az ELMŰ kéri a meglévő mérőhelyek áthelyezését, az azzal kapcsolatos összes költséget a vállalkozó megelőlegezi).

A további építési munkák kezdésének időpontja: a jogerős és végrehajtható építési engedély kézhezvételét követően – az időjárásra tekintettel – 30 napon belül.

A teljesítés végző határideje: a felvonulást követő 16. hónap utolsó napja.

Vállalkozó köteles a konkrét építési ütemtervet nyomtatott formában a Megrendelőnek a munka kezdésekor átadni.

A munkálatok megkezdésének feltétele - az Előzmények fejezetben írtakkal összhangban - a Társasház, mint kedvezményezett javára történt vagyon- és felelősségbiztosítási szerződés megkötésének igazolása.

Amennyiben a Vállalkozó a jelen szerződésben vállalt véghatáridőhöz képest önhibájából késedelembe esik, kötelezettséget vállal arra, hogy a Megrendelőnek ettől az időponttól számítva naponta 2, azaz kettő ezrelék mértékű késedelmi kötbért fizet meg. A felek rögzítik, hogy a kötbér maximális értéke a vételár 5%-a. Felek megállapodnak abban, hogy e kötbér-keretbe nem értendő bele a tető-visszaépítés biztosítása érdekében - az Előzmények fejezetben írtak szerint - Vállalkozó által elvégzett elektromos vezetékek felújításának összege, melynek sorsa ezen tételtől függetlenül értelmezendő.

A Vállalkozó mentesül a késedelmi kötbér megfizetése alól, ha valamely rajta kívül álló elháríthatatlan külső ok, vagy - különös tekintettel - a téli hónapokban történő kivitelezés miatti időjárási viszonyok zavarják az építkezés befejezésében, avagy vis maior, a kivitelezés során elkerülhetetlen elemi kár (pl: villámcsapás, tűz, földrengés, árvíz stb.) következik be.

### Egyéb rendelkezések:

A Vállalkozó köteles a kivitelezési munkákat a Magyar szabvány, valamint a szakmai elvárásoknak megfelelően végezni. A Vállalkozó teljes körű garanciát vállal arra, hogy a kivitelezési tervben szereplő munkákat az általában elvárható gondossággal, hiba és hiánymentesen, határidőben elvégzi, illetve elvégzetteti. Vállalkozó, a megfelelő teljesítésért egyes épületrészek tekintetében jótállási, egyébként pedig szavatossági kötelezettséggel tartozik, a Ptk., az egyes épületszerkezetek és azok létrehozásánál felhasználásra kerülő termékek kötelező alkalmassági idejéről szóló 11/1985.(VI.22.) ÉVM-IPM-KM-MÉM-BKM sz. rendeletben, a lakásépítéssel kapcsolatos kötelező jótállásról szóló 181/2003. (XI.5.) Kormányrendeletben, valamint a jelen jogviszonyra vonatkozó hatályos jogszabályok szerint. A Vállalkozó teljes körű garanciát vállal az alvállalkozója által elvégzett munkákra is.

Az építkezéshez szükséges munkaterület rendelkezésre bocsátása Megrendelő kötelezettsége. A Vállalkozó vállalja, hogy a munka végzéséhez szükséges anyagokat, szerelvényeket stb. megfelelő mennyiségben, minőségben és kellő időben beszerzi, továbbá gondoskodik azok beépítéséig történő biztonságos őrzéséről és tárolásáról, valamint az átadás-átvételig azok fizikai és beépítéskori minőségének megfelelő megőrzéséről.

Vállalkozó tudomásul veszi, hogy Megrendelő műszaki ellenőrt alkalmaz, akinek tevékenysége a konkrét munkálatok megkezdésével (méretlen fővezeték cseréje) egyidejűleg veszi kezdetét..

A Megrendelő, illetve az általa megbízott műszaki ellenőr a munkálatok ütemét, a munkálatok minőségét a helyszínen bármikor a munkamenet akadályozása nélkül megtekintheti (ellenőrizheti), azonban a kivitelezést

végző vállalkozónak, alvállalkozóknak, szak- és segéd munkásoknak semmiféle utasítást nem adhat. A műszaki ellenőr feladata és hatásköre tekintetében Felek az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Kormányrendelet szabályait tekintik irányadónak.

A rendeltetésszerű használatra alkalmas és a műszaki átadás-átvételhez a szakhatóságok hozzájárulásával rendelkező munka átvételét a Megrendelő nem tagadhatja meg, amennyiben minden munka hiánytalanul elkészült. Amennyiben a Megrendelő hiányosságokat, hibákat észlel, Felek erről jegyzőkönyvet vesznek fel és ebben megállapodnak a kijavításra, hiányosság pótlására szolgáló határidőben. A maradéktalan hiánypótlást, illetve javítást követően áll be a kárveszély átszállása Megrendelőre. Amennyiben azonban a Megrendelő alap nélkül tagadná meg a munka átvételét, akkor is beállnak az átadás-átvételi eljárásához kötött határidők (kárveszély átszállása, fizetési esedékesség stb.).

Szerződő felek megállapodnak, hogy a jelen szerződést kizárólag közös megegyezéssel és írásban módosíthatják, vagy egészíthetik ki, a jelen szerződés megkötésekor irányadó akaratuknak megfelelően.

Vállalkozó kijelenti, hogy a jelen szerződés és az általa érintett egyéb jogügyletek, okiratok kapcsán felmerülő valamennyi költséget, díjat ő vállal, kivéve a Társasház által megbízott műszaki ellenőr díját és a vételár alapján számított Társasházat terhelő jövedelemadó fizetési és bevallási kötelezettséget.

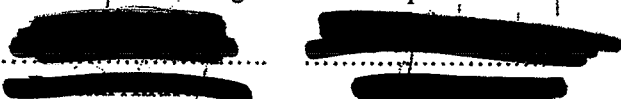
A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésben szabályozott jogviszony keretében felmerülő vitáikat elsősorban békés úton, jogi képviselőik bevonásával próbálják meg rendezni. Ennek eredménytelensége esetén - végső eszközként - fordulnak bírósághoz.

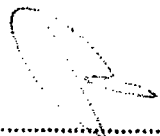
Jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009.(IX. 15.) Kormányrendelet, valamint a 2013. évi V. tv., Polgári törvénykönyv idevágó rendelkezései és a kapcsolódó hatályos jogszabályok vonatkozó rendelkezései az irányadóak.

A jelen szerződést a felek elolvasás és megértés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag a Vállalkozó által megbízott ügyvéd jelenlétében aláírták.


Budapest, 2015. május 7.

Budapest VIII. Nap u. 10. sz.  
Társasház tulajdonosai  
aláírásra meghatalmazott képviselői

  
.....  
megrendelő

  
.....  
Red Loft Invest Kft  
Vörös Szabolcs Gergely  
ügyvezető vállalkozó

Szerkesztettem és ellenjegyzem, Budapest, 2015. május 7.  
dr. Nyul Balázs ügyvéd

  
.....  
Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat  
tulajdonos eladó megbízásából, képv.: .....  
Budapest, 2015. év .....

Kisfalu Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft  
(1083 Budapest, Losonci u. 2.)  
képviselettel:

Ellenjegyzem, Budapest, 2015. ....

..... ügyvéd /jogtanácsos

## JEGYZŐKÖNYV

**Készült:** 2015. március 27 -én, 17,00 órakor a Budapest VIII., kerület Nap 10. szám alatti Társasház éves rendes közgyűlésén.

**Helye:** Budapest VIII., József krt. 41. Port-Körút Kft. irodája.

**Jelen vannak:** Tulajdonosok jelenléti ív szerint 867/1000-ed tulajdoni hányaddal. Önkormányzati tulajdon képviselőjében: Lovasné Szabó Ildikó, közös képviselet részéről [REDACTED] és [REDACTED] míg beruházóként Vörös Szabolcs jelent meg.

### Napirendi pontok:

1. Levezető elnök, jegyzőkönyvvezető és jegyzőkönyv hitelesítők megválasztása, napirendi pontok elfogadása.
2. Tetőtér beépítésének módosítása:
  - a) Lifttel önerős támogatással,
  - b) Lifttel vállalkozó költségére két szint emelésével.
3. Elektromos hálózat felújításának pontosítása.
4. A 2014. évi elszámolás és a Számvizsgáló Bizottság beszámolójának elfogadása, ügykezelő tevékenység jóváhagyása.
5. Döntés a rezsicsökkentések eredményeként jelentkező megtakarítások összegének felhasználásáról.
6. A 2015. évi költségvetés megtárgyalása, elfogadása.
7. Tájékoztatás az elektromos hálózat ingatlanon belüli kapacitás bővítésének feltételeiről és annak következményeiről.
8. Egyebek (ezekben határozat nem hozható).

### 1. Napirendi pont:

**Levezető elnök, jegyzőkönyvvezető és jegyzőkönyv hitelesítők megválasztása, napirendi pontok elfogadása.**

*A közgyűlés ellenszavazat és tartózkodás nélkül egyhangú igen szavazattal az alábbi határozatot hozta:*

### 1/2015. március 27. sz. Határozat:

**A közgyűlés a napirendi pontokat elfogadta, és megválasztotta [REDACTED] levezető elnöknek és [REDACTED] jegyzőkönyvvezetőnek, [REDACTED] és [REDACTED] jegyzőkönyv hitelesítőknél.**

*A levezető elnök megállapította, hogy a tulajdonostársak 867/1000 tulajdoni hányaddal vannak jelen, a közgyűlés határozatképes.*

*A levezető elnök felhívja a tulajdonostársak figyelmét a társasházi törvény 42.§.(1.) bekezdésére, amely szerint bármely tulajdonostárs a közgyűlésen hozott határozatok érvénytelenségének megállapítását keresettel kérheti a bíróságtól a határozat meghozatalától számított hatvan napon belül.*

### 2. Napirendi pont:

**Tetőtér beépítésének módosítása:**

- a) Lifttel önerős támogatással,
- b) Lifttel vállalkozó költségére két szint emelésével.

Vörös Szabolcs elmondja, hogy az építéshatóság a tetőtér beépítése kapcsán előírja lift építését.

A beruházó saját költségére lift építését úgy tudja vállalni, ha a korábban tervezett egy szint helyet kettő szint épül meg.

A tulajdonosok elmondják, hogy önerőből lift építését nem tudják megvalósítani, de a tetőtér beépítése során támogatják a jelenleg meglévő szinteken felül további két megépítését.

*A napirendi pont megtárgyalása után a közgyűlés ellenszavazat nélkül, 166/1000 tulajdoni hányad tartózkodás mellett (Önkormányzat képviselője), és 701/1000 tulajdoni hányad igen szavazattal az alábbi határozatot hozta:*

### 2/2015. március 27. sz. Határozat:

**A Társasház Közgyűlése a 2014. november 10. napján elfogadott építési-kivitelezési beruházás kapcsán pontosítólágr rögzíti és elfogadja, hogy az építéshatósági előírások és az építési-kivitelezési szükségességek miatt a társasházon a jelenleg meglévő szinteken felül további kettő szint fog**

[REDACTED]

épülni a korábbi tervezett egy szint helyett, melyet a beruházó Vörös Szabolcs által képviselt gazdasági társaság épít meg.

A szintek számának növekedése miatt a beruházó személyfelvonó kiépítésére vállal kötelezettséget.

A beruházó vállalja továbbá, hogy a saját költségén elvégzi a méretlen elektromos fővezeték cseréjét az egyes lakások mérőórájáig az ELMŰ általi átvétellel tanúsítva annak megfelelőségét. Ezen munkarész megvalósulása esetén a Felek a beruházó tulajdonjogának bejegyzését fogják kérni a közbenső tetőtér albetétre vonatkozóan a végleges adásvételi szerződés benyújtásakor. Ezen alapító okirat módosításakor a Felek a megvalósuló új lakásokat fogják a közös tulajdoni hányad újraszámításának alapjául venni.

A Társasház rögzíti, hogy a közös tulajdon értékesítéséhez az alapító okirat 2/3-os többséget ír elő, így a 2014. november 10-i közgyűlés erre vonatkozó szavazása eredményes volt."

Tájékoztatást kaptak Tulajdonosok arról, hogy a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 42.§ alapján a határozatok ellen jogorvoslatnak van helye, ha a közgyűlés határozata jogszabály vagy az alapító okirat, illetőleg a szervezeti-működési szabályzat rendelkezését sérti, vagy a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár. Ezen okokból bármely tulajdonostárs keresettel kérheti a bíróságtól a határozat érvénytelenségének megállapítását a határozat meghozatalától számított hatvan napon belül. A Tulajdonostársak a keresetindítási szándékot a fenti határidőben a közös képviselőnek is bejelenteni kötelesek.

### **3. Napirendi pont:**

**Elektromos hálózat felújításának pontosítása.**

A közgyűlés kéri a beruházót, hogy az egyes ingatlanok elektromos mérőórájáig történjen az elektromos hálózat felújítása, a jelenlegi hivatalos kapacitás felmérése és dokumentálása.

*A napirendi pont megtárgyalása után a közgyűlés ellenszavazat és tartózkodás nélkül egyhangú igen szavazattal az alábbi határozatot hozta:*

#### **3./2015. március 27. sz. Határozat:**

A beruházó a saját költségén elvégzi a méretlen elektromos fővezeték cseréjét az egyes lakások mérőórájáig az ELMŰ általi átvétellel tanúsítva annak megfelelőségét.

### **4. Napirendi pont:**

**A 2014. évi elszámolás és a Számvizsgáló Bizottság beszámolójának elfogadása, ügykezelő tevékenység jóváhagyása.**

A közös képviselő ismertette a 2014. évi elszámolást, amelyet a Számvizsgáló Bizottság ellenőrzött és írásban minden tulajdonos megkapott. 2014. december 31-én a társasház üzemeltetési számláján 167.477.- Ft., pénztárban 12.428.- Ft, tartós lekötés: 1.610.104.-Ft, lakástakarék: 952.563.-Ft volt. Közös költség tartozás: 301.808.- Ft.

A Számvizsgáló Bizottság az elszámolást ellenőrizte, azt rendben találta. A Számvizsgáló Bizottság javasolja a közgyűlésnek az elszámolás elfogadását és az ügykezelő tevékenység jóváhagyását.

*A napirendi pont megtárgyalása után a közgyűlés ellenszavazat és tartózkodás nélkül egyhangú igen szavazattal az alábbi határozatot hozta:*

#### **4./2015. március 27. sz. Határozat:**

A közgyűlés a 2014. évi elszámolást és a Számvizsgáló Bizottság beszámolóját egyhangúlag elfogadta, a Port -Körút Kft. ügykezelő tevékenységét jóváhagyta.

### **5. Napirendi pont:**

**Döntés a rezsicsökkentések eredményeként jelentkező megtakarítások összegének felhasználásáról.**

A közös képviselő ismertette a 2014. évi rezsicsökkentés mértékét. Ezek szerint a társasház 2014. évben az áram-, szemétszállítás-, kéményseprés számlában 53.635,-Ft rezsicsökkentést kapott. A lakásokra jutó csökkentést tartalmazó táblázatot minden tulajdonos az elszámolás mellé megkapta.

*A közgyűlés egyhangú igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül az alábbi határozatot hozta:*

#### **5./2015. március 27. sz. Határozat:**

[Redacted signature area]

A közgyűlés a rezsicsökkentések eredményeként jelentkező megtakarítások összegét tudomásul vette és úgy döntött, hogy azt a felújítási alapba kéri átvezetni.

**6. Napirendi pont:**

**A 2015. évi költségvetés megtárgyalása, elfogadása.**

A közös képviselő ismertette a 2015. évi költségvetés tervezetét. A költségvetésben, illetve a közös költség megállapításában a rezsicsökkentett egységárakat vették figyelembe. Javasolt közös költség változatlanul 160,- Ft/tulajdoni hányad/hó, felújítási alapképzés: 45,- Ft/tulajdoni hányad/hó.

*A közgyűlés egyhangú igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül az alábbi határozatot hozta:*

**6./2015. március 27. sz. Határozat:**

A közgyűlés a 2015. évi költségvetést elfogadta, mely szerint a fizetendő közös költség mértéke változatlanul: 160 Ft/tulajdoni hányad/hó, felújítási alapképzés: 45 Ft/tulajdoni hányad/hó.

A közös költségben belül a szemétszállítás díjának mértéke: 20 Ft/tulajdoni hányad/hó.

**7. Napirendi pont:**

**Tájékoztatás az elektromos hálózat ingatlanon belüli kapacitás bővítésének feltételeiről és annak következményeiről.**

A levezető elnök felhívja a Társasház lakóinak és tulajdonosainak figyelmét arra, hogy az elektromos szolgáltató társaságok az utóbbi időben a társasház hozzájárulása nélkül hajtja végre a magántulajdonokban lévő ingatlanok elektromos kapacitásbővítését az elektromos hálózat teherbírásának vizsgálata nélkül. Amennyiben ezt a határt az elektromos igénybevétel eléri, annak null-vezeték szakadás lesz a következménye, ami akár a társasházban a hálózatra kötött valamennyi elektromos berendezés tönkremeneteléhez is vezethet. Ez abban az esetben előzhető meg, ha a Társasház közgyűlési határozattal szabályozza a kérdést. A levezető elnök javasolja, hogy a társasházban kapacitásbővítési igény esetében minden kezdeményező legyen köteles saját költségén felülvizsgáltatni a Társasház közös tulajdonban lévő hálózatát és szakvéleménnyel igazolni, hogy az általa igényelt bővítést még elbírja a Társasház hálózata. Ez a Társasház irataiban lefűzésre kerül, és amennyiben ilyen jellegű meghibásodás illetve kár történik, a felelősség a szakvélemény nélküli bővítést kezdeményezőt terheli.

*A napirendi pont megtárgyalása után a közgyűlés ellenszavazat és tartózkodás nélkül egyhangú igen szavazattal a következő határozatot hozta:*

**7./2015. március 27. sz. Határozat:**

A tulajdonosi közösség a tájékoztatást megkapta és tudomásul vette.

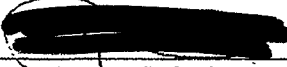
A Társasházban elektromos kapacitásbővítési igény esetében minden kezdeményező köteles saját költségén felülvizsgáltatni a Társasház közös tulajdonában lévő hálózatát és szakvéleménnyel igazolni, hogy az általa igényelt bővítést még elbírja a Társasház hálózata. Ezt a szakvéleményt a közös képviselet felé a bővítés elvégzése előtt le kell adni. Amennyiben a Társasházban ilyen jellegű meghibásodás illetve kár történik, a felelősség a szakvélemény nélküli bővítést kezdeményezőt terheli.

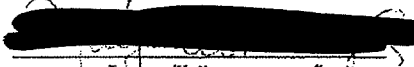
**8. Napirendi pont:**

**Egyebek (ezekben határozat nem hozható).**

Egyéb kérdés nem lévén a levezető elnök megköszönte a tulajdonosok részvételét, és a közgyűlést berekesztette.

k.m.f.

  
\_\_\_\_\_  
Levezető elnök

  
\_\_\_\_\_  
Jegyzőkönyvvezető

  
\_\_\_\_\_  
Hitelesítő

  
\_\_\_\_\_  
Hitelesítő

### JEGYZŐKÖNYV

**Készült:** 2014. november 10-én 18.00 órakor, a Budapest VIII., Nap u. 10. szám alatti Társasház közgyűlésén.

**Helye:** Bp. VIII., József krt. 41. Port- Körút Kft. irodája.

**Jelen vannak:** Tulajdonosok jelenléti ív szerint: 937/1000-ed tulajdoni hányaddal. Az Önkormányzat képviselőjében Molnár Loránd Attila, a közös képviselő részéről: [redacted] és [redacted] míg a Pro-Loft Group Kft. képviselőjében: Vörös Szabolcs ügyvezető jelent meg.

**Napirendi pontok:**

1. Közgyűlési tisztségviselők megválasztása, napirend elfogadása.
2. Alapító okirat módosítása (célja a tetőtér önálló albetétbe tétele) megtárgyalása, elfogadása;
3. Tetőtér értékesítéséről előszerződés megtárgyalása, jóváhagyása,
4. Tetőtér vételáraként végzendő munkálatokra Vállalkozási szerződés megtárgyalása, elfogadása;
5. Képviselők megválasztása.

**1. Napirendi pont:**

**Közgyűlési tisztségviselők megválasztása, napirend elfogadása.**

*A közgyűlés ellenszavazat és tartózkodás nélkül egyhangú 937/10000 tulajdoni hányad igen szavazattal az alábbi határozatot hozta:*

**1/2014. november 10. sz. Határozat:**

**A közgyűlés a napirendi pontokat elfogadta, és megválasztotta [redacted] levezető elnöknek, [redacted] jegyzőkönyvvezetőnek, [redacted] és [redacted] jegyzőkönyv hitelesítőknék.**

A levezető elnök megállapította, hogy a tulajdonostársak 892/1000 tulajdoni hányaddal vannak jelen, így a közgyűlés a napirendbe vett kérdések tekintetében határozatképes.

**2. Napirendi pont:**

**Alapító okirat módosítása (célja a tetőtér önálló albetétbe tétele) megtárgyalása, elfogadása.**

[redacted] elmondja, hogy utoljára 2003-ban volt ajánlattevő a tetőtér értékesítése ügyében. A tulajdonosok azóta is rendszeresen kérték, hogy ha van lehetőség a tetőtér beépítésére, az feltétlenül tárgyalja a közgyűlés. Tekintettel arra, hogy a kerületben egyik társasházuk tavaly értékesítette a ház tetőtérét és az óta nagy ütemben folynak a munkák eddig panaszmentesen, megkérte a beruházó vállalkozót, hogy a Nap u. 10. szám alatti társasházra is tegyen ajánlatot. Az ügy folytatásaként kerül sor a mai közgyűlésre.

A levezető elnök elmondja, hogy a tetőtér értékesítésének feltétele a Társasház Alapító okiratának módosítása úgy, hogy a tetőtér az osztatlan közös tulajdonból önálló albetétbe kerüljön. Ezáltal a tulajdonosok külön tulajdonához tartozó közös tulajdoni hányadai is változnak a jelen Jegyzőkönyvhöz csatolt külön íven feltüntetettek szerint. Az értékesítést megelőzően a külön albetétbe kerülő padlástér a tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonába kerül, mégpedig a külön tulajdonukhoz jelenleg tartozó közös tulajdoni hányadaik szerint.

Felhívta a Tulajdonosok figyelmét arra, hogy amennyiben a padlástér értékesítése előtt a külön tulajdonukat el kívánják idegeníteni, kötelesek e padlástéri résztulajdonukat is átruházni.

A jelen Közgyűlésen az Alapító okirat módosításához, illetve az értékesítésről szóló döntéshez az összes tulajdoni hányad 2/3-os többsége jelen van. A jelen nem lévő tulajdonosokat - a határozatba foglaltan - a társasházi törvénynek megfelelően fel kell hívni jogaik gyakorlására.

A közgyűlésen bemutatkozott a beruházó Pro-Loft Group Kft. ügyvezetője Vörös Szabolcs. Ismertette a cég előtörténetét, és referenciáit, melyek a www.tetoter.net internet oldalon bármikor bárki által hozzáférhetőek, az ott felsorolt bármely ház megtekinthető, az ott lakóktól nyugodtan érdeklődhetnek a cég tevékenysége felől. A Társaság saját tőkéből dolgozik, és kifejezetten a tetőtér beépítések a profilja. Ezt a tevékenységet nyilván valóan profitszerzés céljából üzik, de szeretnék, hogy a ház is elégedetten tekintsen a projektre, hiszen cégük jövője a referenciákra épül. Előzetesen a Számvizsgáló Bizottság elnökével már folytattak

[redacted]



egyeztetést a műszaki tartalomról, és szükség esetén további pontosításokra is van lehetőség.

A tulajdonosok támogatják az elképzelést, és kérdéseket vetnek fel. [redacted] kérdezi, hogy a homlokzati díszeknek mi lesz a sorsuk? A beruházó képviselője szerint, amit lehet, meg kell menteni. Ami fellazult, menthetetlen, azt a tervtanács által jóváhagyott módon korhű megjelenéssel kell helyreállítani.

[redacted] kérdezi, hogy a homlokzati nyílászárókat hogyan érinti a felújítás. Vörös Szabolcs elmondja, hogy mázolóást felelősséggel tud vállalni, de mélyebb felújítást nem, mert a kapcsolódó munkarészek költsége nem kigazdálkodható. Az ablakok alatti bádogozás cseréjét vállalni tudja.

[redacted] vállalt garancia után érdeklődik. Ezt a vállalkozó a PTK.-ban szabályozott mértékben vállalja. Ez minden épület szerkezetre más és más, de a PTK-tól nem tud és nem is szándékozik negatív irányban eltérni. [redacted] felveti a kémények, a lift és a homlokzat illetve tűzfal szigetelésének kérdését. [redacted] elmondja, hogy a liftet nem tudja kigazdálkodni, ilyen szintszámnál még nem kötelező az építése, a szigetelés az utcai homlokzaton nem reális, a díszítőelemeket kellene leverni miatta, amire sem engedélyt nem kapnánk, sem felelős tervező és kivitelező sem vállalja. A tűzfal dryvit szigetelésének költségvonzatát viszont szívesen megvizsgálná. A kémények vonatkozásában elmondja, hogy átnézve azok állapotát, és a kapcsolódó dokumentumokat a használatban lévő és bélelt kémények magasztását vállalja.

A közös képviselő elmondja, hogy 2005-ben pályázati támogatások igénybe vételével a kéménytestek felújítása során az akkor használatban lévő kéményjáratok is ki lettek bélelve az akkori szabványok szerint. Ha időközben valaki illegálisan vett használatba kéményjáratot, akkor ezzel várhatóan lesz költsége a tulajdonosnak.

[redacted] felveti, hogy feltétlenül szükséges lenne a zárófödém ellenőrzése, mert azt egy vendégfödém kivitelezése után többé már nem lehet megtenni. Kérdezi, hogy egy esetleges alap megerősítési igény mennyiben terhelne a társasházat. Vörös Szabolcs elmondja, hogy ha szükséges az alap megerősítése, akkor annak költségét vállalják. Ez a Társasházat nem terhelheti, ahogy a kapcsolódó jogi költségek sem. A födém ellenőrzése kötelező elem, amit el kell végeztetnie a többi felméréssel (faanyagvédelmi, talajmechanikai stb...) kapcsolatban a tervezés előtt.

[redacted] kéri, hogy a tervek készítése során feltétlenül vegyék figyelembe, hogy a lift utólagos elhelyezhetősége továbbra is biztosítható legyen.

[redacted] kérdezi, hogy fog-e változni a közös költség?

[redacted] elmondja, hogy a beruházás megvalósulása esetén több nagyobb költségű felújítás valósulna meg, mely nem terhelne a tulajdonosi közösséget, továbbá az üzemeltetési költségek több tulajdonos között oszlana meg, így akár kedvező irányba is változhat a közös költség mértéke.

A tulajdonosok kérdezik, hogy mi a biztosíték, hogy nem maradnak tető nélkül?

Vörös Szabolcs elmondja, hogy egyrészt a meglévő tető alatt a munkálatok idejére előbb egy ún. vendégfödémeket épít ki, ami lapos tetőként működik, annak elkészülte után pedig olyan módszerrel és körültekintéssel bontja el a meglévő tetőszerkezetet, hogy minden módon megelőzhesse a beázásokat. Másrészt megelőlegezik a közös villamosvezeték hálózat felújítását a lakások előtti kötődobozig, és ha nem szerződés szerint építik vissza a tetőt, ezt a pénzt a ház nem kell, hogy kifizesse.

A tetőtéri lakásokhoz a víz és szennyvíz hálózat kiépítését önállóan oldja meg. Az elektromos és gázellátást biztosító vezetékeket a meglévő felújított hálózatra köti.

A jelenlévő magántulajdonosok úgy ítélik, hogy érdemes belevágni a tetőtér beépítésnek, a részletek felől természetesen további pontosítások szükségesek.

Molnár Lóránd Attila a Józsefvárosi önkormányzat képviselőjében kéri jegyzőkönyvbe venni, hogy az Önkormányzat minden esetben fenntartja az ügyben az aláírási jogát.

*A napirendi pont megtárgyalása után a közgyűlés ellenszavazat nélkül, 166/1000 tulajdoni hányad tartózkodás mellett (Önkormányzat képviselője), és 771 /1000 tulajdoni hányad igen szavazattal az alábbi határozatot hozta:*

**2/2014. november 10. sz. Határozat:**

A közgyűlés jelen határozatával dönt a közös tulajdonú padlástér értékesítéséről, melynek érdekében hozzájárul a padlástér külön tulajdonú albetétbe vételéhez azzal, hogy az az értékesítésig a társasház tulajdonostársainak külön tulajdoni osztatlan közös tulajdonát fogja képezni az alapító okirat módosítása által. A tulajdonosok az új albetétnek a társasházi alapító okirat módosítása előtti

[redacted]

tulajdoni hányadaik arányában válnak tulajdonosaivá.

A Közgyűlés megállapította a padlástér önálló albetétbe kerülése révén a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányadok változását a Jegyzőkönyvhöz csatolt külön íven feltüntetett arányok szerint.

A Közgyűlés felhívja a jelen nem lévő, kisebbségben maradt tulajdonosokat, hogy írásban nyilatkozzanak a közös képviselő részére arról, hogy egyetértenek-e a fenti határozattal, vagy pedig élni kívánnak ellene - a határozat meghozatalától számított 60 napon belül - a Társasházi törvényben meghatározott keresetindítási jogokkal. Utóbbi esetben e határidőn belül kötelesek a közös képviselő felé igazolni a per megindítását.

### 3. Napirendi pont:

**Tetőtér értékesítéséről előszerződés megtárgyalása, jóváhagyása.**

A levezető elnök tájékoztatta a Közgyűlést az elő- és a végleges szerződés jogintézményéről, és arról, hogy az előszerződéssel, azonos tartalommal kell megkötni a végleges szerződést is. Az előszerződésben meghatározásra került a 14.900.000.-Ft-os vételár, a végleges szerződés megkötésének, majd pedig annak alapján a tulajdonjog bejegyzés engedélyezésének feltételei is. Az előszerződés még adatszerű pontosításokra szorul - különös tekintettel az eladó tulajdonosok összes személyi adatára.

Több tulajdonos is megjegyzi, hogy pontosítani, illetve részleteiben is át kell tárgyalni az előszerződést. Javasolják ezért egy bizottság felhatalmazását az előszerződés részleteinek megtárgyalására, és annak felhatalmazására, hogy azt a Társasház magántulajdonosai részéről aláírják.

Molnár Lóránd Attila a Józsefvárosi önkormányzat képviselőjeként kéri jegyzőkönyvbe venni, hogy az Önkormányzat minden esetben fenntartja az ügyben az aláírási jogát.

*A napirendi pont megtárgyalása után a közgyűlés ellenszavazat nélkül, 166/1000 tulajdoni hányad tartózkodás-mellett (Önkormányzat képviselője), és 771 /1000 tulajdoni hányad igen szavazattal az alábbi határozatot hozta:*

#### **3/2014. november 10. sz. Határozat:**

A közgyűlés az előszerződést és az annak alapján kötetendő végleges adásvételi szerződést megkötését elfogadja, felkéri a szerződések aláírandó szövegének megtárgyalására és részleteiben történő kidolgozására az eljáró képviselőket. A képviselők kiválasztására ezen közgyűlés 5. napirendjénél kerül sor. A képviselők közül bármelyik kettő jogosult az előszerződést és az annak alapján kötetendő végleges adásvételi szerződést a magántulajdonosok részéről aláírni. A tulajdonostársak ezen meghatalmazásaikat külön okiratba foglalják az ingatlan-nyilvántartási szabályoknak megfelelően.

### 4. Napirendi pont:

**Tetőtér vételáraként végzendő munkálatokra Vállalkozási szerződés megtárgyalása, elfogadása.**

Vörös Szabolcs, a vevő Pro-Loft Group Kft képviselőjeként elmondta, hogy a jelen helyzetben a vételár természetbeni (munkavégzés) megváltással kerül kiegyenlítésre. Az elvégzendő munkák műszaki tartalmát és arányos ellenértékét (bruttó 14.900.000.-Ft) a Társasház tisztségviselői, valamint a Vevő cég képviselői együtt véglegesítették. Ezekről szól - a különböző biztosítékok beépítésével - az Adásvételi szerződést kiegészítő Vállalkozási szerződés.

A levezető elnök ismertette, hogy melyek azok a költségek, kiadások, melyek a Társasházat terhelik az egész ügylet során. Ezek: a társasház személyi jövedelemadót köteles fizetni a vételár után, tekintettel azonban a természetbeni teljesítésre, a munkák elkészültének ütemében (azok átvételével) áll fenn a kötelezettség. Ugyancsak a Társasháznak kell fizetnie a megrendelői érdekek képviselete miatt szükséges műszaki ellenőr és a saját jogi képviselő díját is. Továbbá a beruházó által megelőlegezett meglévő elektromos hálózat felújításának költsége. A teljes ügylettel kapcsolatos minden további építési és egyéb költséget, földhivatali szolgáltatási díjat, okirat-szerkesztések ügyvédi munkadíját, stb. a vevő cég fizet meg.

A Tulajdonosok véleménye szerint pontosítani, illetve részleteiben is áttárgyalni szükséges a vállalkozási szerződést is. Javasolják ezért ugyanannak a bizottságnak felhatalmazását, aki majd az előszerződés részleteit is megtárgyalja, hogy a Vállalkozási szerződés esetében is legyen jogosult tárgyalni, és részleteiben pontosítani azt, valamint, hogy azt a Társasház magántulajdonosai részéről aláírják.

Molnár Lóránd Attila a Józsefvárosi önkormányzat képviselőjeként kéri jegyzőkönyvbe venni, hogy az

Önkormányzat minden esetben fenntartja az ügyben az aláírási jogát.

*A napirendi pont megtárgyalása után a közgyűlés ellenszavazat nélkül, 166/1000 tulajdoni hányad tartózkodás mellett (Önkormányzat képviselője), és 726 /1000 tulajdoni hányad igen szavazattal az alábbi határozatot hozta:*

**4/2014. november 10. sz. Határozat:**

A közgyűlés a bruttó 14.900.000.-Ft vállalkozási díj mellett az adásvételi szerződés kiegészítéseként megkötendő Vállalkozási szerződés megkötését elfogadja és aláírandó szövegének részleteiben történő kidolgozására, megtárgyalására felkérte az eljáró képviselőket a már elfogadott paraméterek figyelembe vételével A képviselők közül bármelyik kettő jogosult a Vállalkozási szerződést a magántulajdonosok részéről aláírni.

### 5. Napirendi pont:

#### **Képviselők megválasztása.**

A levezető elnök kéri a tulajdonosokat, hogy válasszanak maguk közül képviselőket, akik az összes magántulajdonos helyett és nevében aláírhatják a ma tárgyalt és a későbbiekben kötendő szerződéseket, okiratokat, és akik a Társasházat korlátlanul képviselhetik a padlástér értékesítésével összefüggő valamennyi ügyben.

A magántulajdonosok [REDACTED] és [REDACTED] tulajdonosokat javasolják képviselőiknek. A javasolt személyek vállalták e megbízatás teljesítését. A kötendő szerződések, okiratok aláírója még a Józsefvárosi Önkormányzat megbízottja.

[REDACTED] javasolja, hogy amennyiben szükséges a közgyűlés hagyja jóvá jogász segítségének igénybe vételét, max. 200.000.- Ft költséggel.

*A napirendi pont megtárgyalása után a közgyűlés ellenszavazat nélkül, 166/1000 tulajdoni hányad tartózkodás mellett (Önkormányzat képviselője), és 726 /1000 tulajdoni hányad igen szavazattal az alábbi határozatot hozta:*

**5/2014. november 10. sz. Határozat:**

A közgyűlés hozzájárulását adja a padlástér természetbeni (munkavégzés) megváltással történő értékesítéséhez, a padlástér új tulajdonosa által történő tetőtér beépítéshez, s annak belső megosztásával lakások kialakításához, majd alapító okirat módosításával e lakások önálló albetétbe helyezéséhez és meghatalmazzák

[REDACTED] (szül: uaz., a.n: [REDACTED] születés helye, ideje: [REDACTED] címe:

[REDACTED] szem.sz: [REDACTED]

[REDACTED] (szül: [REDACTED] a.n: [REDACTED] születés helye, ideje: [REDACTED] címe:

[REDACTED] szem.sz: [REDACTED]

[REDACTED] (szül: [REDACTED] a.n: [REDACTED] születés helye, ideje: [REDACTED]

címe: [REDACTED] szem.sz: [REDACTED]

[REDACTED] (szül: uaz. a.n: [REDACTED] születés helye, ideje: [REDACTED] címe: [REDACTED]

[REDACTED] szem.sz: [REDACTED]

tulajdonostársakat arra, hogy a Társasház *közös tulajdonú padlasterének értékesítése érdekében a társasházat korlátlanul képviseljék, valamint, hogy a Társasház magántulajdonosai helyett és nevében az alábbiakban meghatározott tartalmú okiratokat, szerződéseket aláírjanak, azzal, hogy közülük bármely két meghatalmazott személy aláírása szükséges.*

A meghatalmazás kiterjed a Pro-Loft Group Építő és Ingatlanfejlesztő Kft. (cg: 01-09-9418269, székhely: 1212 Budapest, Tiborc u. 22., KSH: 22749363-6810-113-01, adószám: 22749363-2-43, képviseli: Vörös Szabolcs ügyvezető) vevővel kötendő adás-vételi előszerződés, vállalkozási szerződés, végleges adásvételi szerződés részleteinek megtárgyalására, részletes tartalmának meghatározására, aláírására; építési engedély tulajdonosok helyett történő átvételére és arra vonatkozó jognyilatkozat tételére; használatba vételi engedély tulajdonosok helyett történő átvételére és arra vonatkozó

[REDACTED]

jognyilatkozat tételére, a vevő által megépítendő tetőtéri lakások ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges alapító okirat módosításának aláírására.

Meghatalmazzák továbbá fenti Képviselőiket, hogy az új albetétek kialakítását elősegítve a Társasház képviseletét az Építésügyi hatóság, a Földhivatal és esetlegesen más hatóságok előtt teljes körűen ellássák. A meghatalmazás kiterjed az esetleges szerződésmódosítások, tulajdon átruházási nyilatkozatok aláírására is.

A közgyűlés már most hozzájárul ahhoz, hogy a Vevő az általa megvásárolt tetőteret lakások kialakítása céljából megossa a jogerős építési engedély és a használatbavételi engedély birtokában az alapító okirat újabb módosítása által. A tulajdonosok tudomásul veszik, hogy ennek folytán a közös tulajdoni hányadaik az új albetétekre vonatkozó használatbavételi engedély függvényében változhatnak a mai napon elfogadott hányadokhoz képest.

A társasház tulajdonostársai kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben az új lakások albetétei megnyitását megelőzően tulajdonukat bármilyen jogcímen elidegenítik, abban az esetben a jelen meghatalmazást kötelesek az új tulajdonostól is ingatlan-nyilvántartási felhasználásra alkalmas okirati formában haladéktalanul beszerezni. Kötelesek továbbá szükség esetén az ingatlant terhelő elidegenítési és terhelési tilalom jogosultjának hozzájáruló nyilatkozatát beszerezni a beruházás érdekében.

A Tulajdonostársak fentiek értelmében jelen határozattal az alapító okirat módosításához adják hozzájárulásukat a tetőtér elsőként külön albetétkénti ingatlan-nyilvántartási feltüntetése, majd a lakás albetétek kialakítása érdekében.

A Tulajdonosok elfogadták a Társasház alapító okiratának módosítását, melyet az eredményes szavazás után egységes szerkezetbe foglalnak.

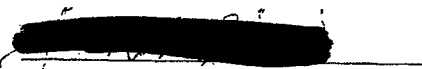
A Tulajdonosok szavazatuktól függetlenül kötelesek az ingatlan-nyilvántartásban felhasználandó adataikat rendelkezésre bocsátani az okiratok megszerkesztéséhez. Az ennek elmulasztásából eredő károkért a mulasztó Tulajdonostársak helytállni kötelesek, a károk érvényesítése kapcsán szükséges eljárás megindítására Tulajdonostársak a közös képviselőt bízzák meg.


A Társasház tulajdonosai elfogadják és tudomásul veszik, hogy adataikat a Társasház közös képviselete csak és kizárólag a határozatban rögzítettek megvalósítása kapcsán az illetékes hatóságok előtt jogosult és köteles felhasználni az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján.

Tájékoztatást kaptak Tulajdonosok arról, hogy a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 42.§ alapján a határozatok ellen jogorvoslatnak van helye, ha a közgyűlés határozata jogszabály vagy az alapító okirat, illetőleg a szervezeti-működési szabályzat rendelkezését sérti, vagy a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár. Ezen okokból bármely tulajdonostárs keresettel kérheti a bíróságtól a határozat érvénytelenségének megállapítását a határozat meghozatalától számított hatvan napon belül. A Tulajdonostársak a keresetindítási szándékot a fenti határidőben a közös képviselőnek is bejelenteni kötelesek.

Egyéb kérdés nem lévén, a levezető elnök megköszönte a tulajdonosok részvételét, és a közgyűlést 21.15 órakor berekesztette.

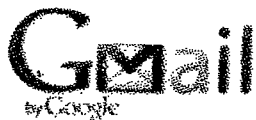
k.m.f.

  
Levezető elnök

  
Jegyzőkönyvvezető

  
Hitelesítő

  
Hitelesítő



Társasház Kisfalu Kft. <kisfalu.tarsashaz@gmail.com>

## Nap u. 10. társasház szerződés

2 üzenet

Béhm Ügyvédi Iroda <behm@behm.hu>

Címzett: balazs.nyul@avocat.hu

Másolatot kap: tarsashaz@kisfalu.hu

2015. július 20. 16:22

Kedves Kolléga Úr!

A megküldött ingatlan adásvételi előszerződéssel és vállalkozási szerződéssel kapcsolatosan a Józsefvárosi Önkormányzat vagyongazdálkodó szervezete, a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-vel egyeztetett észrevételek a következők.

Mindenekelőtt le kell írnom, hogy az elmúlt sok év tapasztalata szerint a tetőtér beépítések kapcsán a legtöbb esetben nagy problémák adódtak. Sok esetben a vevő cég a tetőteret nem tudta beépíteni, illetve nem, vagy nem megfelelően végezte el azokat a munkákat, amelyeket a tetőtér vételára ellentételezésében vállalt. Volt olyan eset is, hogy a vevő cég a munkák elvégzése előtt a korábban tulajdonába került tetőteret egyszerűen eladta egy másik cégnek, aki azonban már más feltételekkel tárgyalt a társasház többi tulajdonosával. A sérelmet szenvedett tulajdonosok viszont – még akkor is, ha a saját akaratukból kötöttek rossz szerződést – az önkormányzathoz fordultak panasszal, vagy kérték a segítséget. Ezért az önkormányzat nevében csupán olyan szerződés írható alá, amelyben a társasház tulajdonosai maximális anyagi biztonságban vannak. Az alábbi észrevételek is e cél érdekében íródnak. Ezek teljesítése nélkül a szerződés a vagyongazdálkodó szervezet által az Önkormányzat nevében nem írható alá.

Adásvételi előszerződés 2. pont f-g) pontjaihoz.

A szerződések szerint a vevő a vételár ellentételezéseként több építőipari munkát vállal: tető, homlokzat, lépcsőház rendbe tétele, stb. Ennek ellenére, az f-g. pontok szerint a tetőtér akkor kerül a vevő cég tulajdonába, ha elkészíti az elektromos fővezeték cseréjét, ill. kiegészítését. Ezután kerül beadásra ugyanis a földhivatalba a tulajdonjog bejegyzési nyilatkozat. Ez esetben a többi munka elvégzésére nincs biztosíték, a tetővel a vevő cég szabadon rendelkezhet, el is adhatja.

A megoldás más hasonló esetekben az szokott lenni, hogy a vevő cég a vételárral azonos nagyságú pénzbeni letétet tesz le valahol, amely úgy szabadul fel részletekben, ahogy az egyes munkák elkészülnek. Erre mindenképp szükség van.

2. rész 4. ponthoz.

A tetőteret a szerződés aláírását követően a vevő birtokába adnák.

Tapasztalat, hogy nem szabad engedni a tetőn történő munkavégzést addig, amíg biztosíték nincs arra, hogy ha a kivitelező félbehagyja a munkát, a társasház a rendelkezésre álló pénzből azt be tudja fejezni. Ezért elő kell írni, a vevő csak akkor kaphatja birtokba a tetőteret, ha már letette a pénzbeli biztosítékot.

A 6. pontban szerepel a "teljesítéstől függően" kifejezés a tulajdonjog fenntartásra. A szerződésben pontosan meg kell határozni, hogy meddig tartható fenn a tulajdonjog. Sőt, indokolt, hogy az előszerződés melléklete legyen a végleges szerződés, mivel az esetben nincs vita, hogy ki hogyan gondolta a szerződés tartalmát.

A 6. pont 3. bekezdésében még a földhivatal régi neve szerepel.

Mindenképpen szükséges biztosítani az elállás lehetőségét az eladó részére, ha a vevő nem, vagy késedelmesen végzi azokat a munkákat, amelyek a vételár ellentételezéséül szolgálnak.

A vállalkozási szerződésnél az észrevételek a következők.

szerintem a bevezető részben valamennyi tulajdonost fel kell sorolni, hiszen ez szerződés.

Az első oldal utolsó előtti bekezdése: Nem jó, hogy a tető lebontás biztosítéka az elektromos vezeték csere. Hiába történik meg ugyanis a vezeték csere, ha a kivitelező a tetőt lebontja, de a munkát abbahagyja, és a társasháznak nincs pénze a helyreállításra. Erre szolgál a pénzbeni letét, amely a helyreállításra felhasználható. Itt pénzbeni letétnek kell lennie.

A szerződésben pontosan meg kellene határozni, hogy a vevő cég mit fog csinálni. 2 szintet készít, és hány lakást, milyen egyéb dolgokat? Erre szolgálna a végleges építési szerződés, amelyet az előszerződés mellékletként kellene tekinteni. Bár, ez felveti, hogy kell-e egyáltalán előszerződés?

3. oldal 5. bekezdésben a kötbér átgondolása javasolt. Az 5 % max kötbér mintegy egymillió forint, nem alkalmas arra, hogy az esetleges kárt fedezze. Ezen túl nincs megíúsulási kötbér sem a szerződésben.

Meg kellene határozni a szerződésben a vevő kötelezettségeit a teljesítés kapcsán. Pl.  
- a szerződés aláírását követő 15 napon belül beadja az építési engedély kérelmet.  
- az esetleges hiányosságokat 8 napon belül pótolja.  
- az építési engedély jogerőssé válását követően az egyes munkarészeket milyen határidővel kell elvégeznie. Ez esetben lehet késedelmi kötbért számolni. Persze, ehhez az is kell, hogy meghatározásra kerüljön az egyes munkák értéke, mint a kötbér alapja.

A szerződésnek tartalmaznia kell elállási lehetőséget mind az eladó, mind vevő javára. Meg kell határozni ennek a feltételeit.

Egyenlőre nagy vonalakban ezek az észrevételek. Megjegyzem, a szerződések észrevételekkel nem érintett részei is pontosabb, tárgyyszerű megfogalmazást kívánnak.

Tisztelettel .

dr. Béhm Lajos ügyvéd  
06 20 9-34-24-64

KÖZÖS NYILATKOZAT

Alulírott, Budapest VIII. Nap u. 10. szám alatti TÁRSASHÁZ alábbi Tulajdonosai:

- (születési név: [redacted] anyja neve [redacted] születés helye [redacted] születés ideje [redacted] állandó lakcíme [redacted] személyi azonosító jele: [redacted] adóazonosító jele [redacted])
- (születési név [redacted] anyja neve [redacted] születés helye [redacted] születés ideje [redacted] állandó lakcíme [redacted] személyi azonosító jele [redacted] adóazonosító jele [redacted])
- (anyja neve [redacted] születés helye [redacted] állandó lakcíme [redacted])
- (születési név [redacted] anyja neve [redacted] születés helye [redacted] születés ideje [redacted] állandó lakcíme [redacted] személyi azonosító jele: [redacted] adóazonosító jele [redacted])
- (születési név [redacted] anyja neve [redacted] születés ideje [redacted] állandó lakcíme: [redacted])
- (születési név [redacted] anyja neve [redacted] születés helye [redacted] születés ideje [redacted] állandó lakcíme [redacted], személyi azonosító jele: [redacted] adóazonosító jele [redacted])
- (születési név [redacted] anyja neve [redacted] születés helye: [redacted] állandó lakcíme [redacted] személyi azonosító jele [redacted] adóazonosító jele [redacted])
- (születési név: u.az, anyja neve [redacted] állandó lakcíme [redacted])
- (születési név [redacted] anyja neve [redacted] születés helye: [redacted] állandó lakcíme [redacted] személyi azonosító jele [redacted] adóazonosító jele [redacted])
- (születési név [redacted] anyja neve: [redacted] születés helye [redacted] születés ideje [redacted] állandó lakcíme [redacted] személyi azonosító jele: [redacted] adóazonosító jele [redacted])
- (születési név [redacted] anyja neve [redacted] születés helye [redacted] születés ideje [redacted] állandó lakcíme [redacted] útlevélszám [redacted] személyi azonosító jele: [redacted] adóazonosító jele [redacted])
- (születési név [redacted] anyja neve [redacted] születés helye [redacted] születés ideje [redacted] állandó lakcíme [redacted] személyi azonosító jele [redacted] adóazonosító jele [redacted])
- (születési név [redacted] anyja neve: [redacted] születés helye: [redacted] születés ideje [redacted] állandó lakcíme [redacted] személyi azonosító jele [redacted] adóazonosító jele [redacted])
- (születési név [redacted] anyja neve: [redacted] születés helye [redacted] születés ideje [redacted] állandó lakcíme [redacted] személyi azonosító jele [redacted] adóazonosító jele [redacted])
- (születési név [redacted] anyja neve: [redacted] születés helye [redacted] születés ideje [redacted] állandó lakcíme [redacted] személyi azonosító jele [redacted] adóazonosító jele [redacted])
- (születési név [redacted] anyja neve: [redacted] születés helye [redacted] születés ideje [redacted] állandó lakcíme [redacted] személyi azonosító jele [redacted] adóazonosító jele [redacted])

a tetőtér külön albetébe vétele, társasházi alapító okirat módosítása, a tulajdon átruházása, értékesítése kapcsán – a 2014.11.10. napján az 5/2014. sz. közgyűlési határozattal megválasztott képviselőink útján –

*Budapest Józsefváros Önkormányzata (képv.: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.) mint  
Tulajdonostárs részére*

**nyilatkozunk**

arról, hogy a Red Loft Invest Korlátolt Felelősségű Társaság (Cg.01-09-199903, 1212 Budapest, Tibor u. 22., KSH: 25104022-6810-113-01., adószáma: 25104022-2-43. képviseli önállóan: Vörös Szabolcs Gergely ügyvezető) vevő részére a Tulajdonostárs Önkormányzat által (2015. július 20. napján írásban) megfogalmazott (2015. július 23. napján szóbeli egyeztetésen is kifejtett) észrevételek (a tulajdonba adás által a Vevő a tetőtér megnevezésű ingatlanrész tulajdonjoga felett szabadon rendelkezni lesz jogosult; a szerződések az elállási jogot egyik Félnek sem biztosítanak, a köthér mértéke korlátozott) figyelembe vételével, a kapott tájékoztatás kifejezett tudomásul vételével kívánjuk a vállalkozási és adásvételi szerződéseket megkötni, a beruházás során felmerülő esetlegesen a Társasházra háruló többletköltségeket a Társasház nem hárítja az Önkormányzatra.

Fenti nyilatkozatunk alapján kérjük a T. Önkormányzat Tulajdonostárs hozzájárulását a szükséges okiratok aláírásához.

Budapest, 2015. július 23.

  
  
Port-Körút Kft.  
Képv.: Pap Ottó  
ügyvezető

Tanúk:

1./

Név:

Cím:

Aláírás:

2./

Név:

Cím:

Aláírás: