

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének  
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

2.4...sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság  
2021. augusztus 4-i ülésére

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Tavaszmező utca 2. szám alatti (hrs: 35188) osztatlan közös tulajdonban lévő házmesteri lakás eladására, alapító okirat módosítására**

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Kovács Ottó igazgatósági elnök

Készítette: Kiszél Ernő referens

A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet:

1. számú melléklet: Ügyvédi levél
2. számú melléklet: Alapító okirat módosítás
3. számú melléklet: Adásvételi szerződés
4. számú melléklet: Bejegyzési engedély
5. számú melléklet: Értékbecslés, kiegészítés
6. számú melléklet: Közgyűlés jegyzőkönyv 2018.04.25.
7. számú melléklet: Közgyűlés jegyzőkönyv 2019.02.13.
8. számú melléklet: Írásbeli szavazás 2020.03.23
9. számú melléklet: 1103/2019. (IX. 23.) VPB határozat felvonó létesítéséről
10. számú melléklet: földszinti alaprajz
11. számú melléklet: Letéti szerződés

**Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!**

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

A Budapest VIII. kerület, 35188 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a 1084 Budapest VIII. kerület, Tavaszmező utca 2. szám alatti társasház tulajdonosai a társasház 2005. május 31-én kelt társasházi alapító okiratukat a 2018. április 25-i közgyűlésükön hozott 5., 7., 8., 9., 12. számú határozatok és a 2020. március 23. napján egyhangú döntéssel meghozatalra került 4/2020. 03. 23. számú határozat alapján módosítják. Ennek oka, hogy a Társasház Alapító okiratának II. Közös tulajdon VI. számon szereplő „Házfelügyelői lakás: szoba, konyha, fürdőszoba 31,32 m<sup>2</sup>” kivételre és egyidejűleg külön tulajdonba tétele, akként, hogy létrejön a 40. számú albetét. Ezen albetét egyidejűleg a társasház tulajdonosai által adásvételi szerződés útján értékesítésre kerül, az addigi használó [REDACTED] részére, [REDACTED] haszonélvezeti joga mellett, [REDACTED] - Ft vételárért. A meghatározott vételár három részletben kerül megfizetésre. A Szerződés megkötését követő öt munkanapon belül [REDACTED] - Ft-ot, azaz [REDACTED] forintot banki átutalással teljesítenek. A második vételárrészletet, amely [REDACTED] Ft, azaz [REDACTED] forint a Budapest VIII. kerület

ELKÉSZÍTVE 2021 JÚL 30. 14<sup>15</sup>

1

Tavaszmező utca 2. szám alatti Társasház 35188/0/A/███ helyrajzi számú albetét ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését követő tizenöt napon belül kerül megfizetésre szintén utalással. A harmadik vételár részletet, amely █████ Ft, azaz █████ forint a Budapest VIII. kerület Tavaszmező utca 2. szám alatti Társasház 35188/0/A/███ helyrajzi számú albetét ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését követő hatvan napon belül kerül megfizetésre. A vételár részletben történő megfizetése miatt a tulajdonjog függőben tartására kerül sor, ez esetben a bejegyzési engedélyt ügyvédnél teszik letétbe. Ezen új albetét létrehozása módosítja a közös tulajdoni hányadok mértékét.

A társasház 2005. május 31. napján kelt társasház alapító okirat II. C. pontja alatti rendelkezése értelmében: Az összes tulajdonostárs 2/3-ának igenlő szavazatával dönthet a közgyűlés a közös tulajdonhoz tartozó ingatlanrész és tárgy elidegenítéséről abban az esetben, ha az ingatlanrész önálló ingatlanként kialakítható. A házfelügyelő lakás ilyennek minősül, ezért a jelen pontban leírt szabály alkalmazásával döntött a tulajdonközösség a 2018. április 25-i társasházi közgyűlésen kisebb arányban, a 2020.03.23-i írásbeli szavazáson 8198/10000 tulajdoni hányad arányban (az Önkormányzat mindkét esetben 1802/10000 tulajdoni hányad arányában tartózkodott) hozzájárultak az eladáshoz.

A 2020. március 23-i írásbeli szavazáson az Alapító okirat módosítására vonatkozó döntés született, és pedig a Társasház Alapító okiratának II. Külön tulajdonban álló albetétei közül törlésre kerül a 21-es és 35-ös albetétek, mert azokat a tulajdonosai megosztják. A kialakuló új albetétek a 41, 42, 43, 44 számú albetétek. Ezen megosztások nem módosítják a többi tulajdonos közös tulajdoni hányadok mértékét.

A 2018. április 25-i közgyűlésükön még arról is született döntés, hogy az ingatlan eladásából befolyt █████ Ft összeget lift létesítésre, tűzfal felújítására, erkélyek karbantartására fordítják. A Társasház a lakóépületbe liftet létesít önkormányzati támogatással, akként, hogy lift létesítéséről egyhangú határozatot hoztak, tekintettel arra, hogy az rendkívüli kiadásnak minősül. A lift létesítéséhez az Önkormányzattól pályázat útján anyagi támogatást nyertek, illetve az Alapító Okirat módosításban II A. Közös tulajdon pontja alatt XXII. számmal jelölik a Liftet.

Előzőek alapján javasoljuk az alapító okirat módosításával és a közös tulajdonban álló lakás eladásával kapcsolatos döntés meghozatalát.

## **II. A betervezés indoka**

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat és a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. között 2015. június 17. napján létrejött Közszolgáltatási Keretszerződés 1. számú melléklete „Az önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanvagyonnal kapcsolatos vagyongazdálkodási-vagyonkezelési feladatok ellátásáról szóló Éves Közszolgáltatási Szerződés” alapján az előterjesztés tárgyában a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság jogosult dönteni.

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

A közös tulajdonú ingatlanrész értékesítése az Önkormányzat, mint tulajdonos számára azért előnyös, mert a társasházi tulajdonosok közös célját, ez esetben a lift telepítését támogatja, illetve további felújításokra tűzfal, erkélyek fordítja, amire későbbiekben nem kell befizetést megállapítani, és a ház állapota is javul.

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel.



#### IV. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testület 36/2014. (XI. 06.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 7. melléklet 4. pont 4.1.1. alpontja alapján tárgyi döntés Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság hatáskörébe tartozik.

A Társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. tv. 10. § (1) (2) és (3) bekezdése határozza meg az osztatlan közös tulajdonban lévő épületrészek eladására vonatkozó szabályokat. Jelen előterjesztésben írt eladáshoz, a hivatkozott jogszabály (3) bekezdése alapján, a társasházi alapító okirat módosításához – a társasházi alapító okirat felhatalmazása alapján – az összes tulajdoni hányad 2/3-ának igenlő szavazata szükséges.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló többször módosított 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet 17. § (1) bekezdés a) pontja alapján 500 M Ft forgalmi értéket el nem érő ingatlan esetében a tulajdonosi joggyakorló a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság, illetve ugyanezen rendelet 50. § (2) bekezdés a) pontja alapján a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság hozzájárulásával lehet a társasházi alapító okirat olyan módosításához hozzájárulni, ha annak eredményeként az Önkormányzat külön tulajdonának értéke módosul.”

Fenti rendelkezések alapján javaslom az alábbi határozat elfogadását.

#### HATÁROZATI JAVASLAT

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága ...../2021. (VIII. 04.) számú határozata

#### **Budapest VIII. kerület, Tavaszmező utca 2. szám alatti (hrsz: 35188) osztatlan közös tulajdonban lévő házmesteri lakás eladása és az alapító okirat módosítása**

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság úgy dönt, hogy

- 1) hozzájárul a **Budapest VIII. kerület, Tavaszmező u. 2. szám alatti (hrsz.: 35188) Társasház Alapító okiratának II. Közös tulajdon VI. számon szereplő „Házfelügyelői lakás: szoba, konyha, fürdőszoba 31,32 m<sup>2</sup>” terület közös tulajdon megszüntetéséhez, ami értékesítés útján a házfelügyelői lakást használó [REDACTED] vevő részére eladásra kerül [REDACTED] Ft vételárért [REDACTED] haszonélvezeti jogával terhelt.**
- 2.) hozzájárul a **Budapest VIII. kerület, Tavaszmező u. 2. szám alatti (hrsz.: 35188) Társasház és [REDACTED] vevő között és [REDACTED] haszonélvezeti joga mellett létrejött adásvételi szerződés a II. Közös tulajdon VI. számon szereplő „Házfelügyelői lakás: szoba, konyha, fürdőszoba 31,32 m<sup>2</sup> ingatlan vonatkozásában megkötendő adásvételi szerződés, az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéshez szükséges módosított alapító okirat és a kapcsolódó dokumentumok okirat és a kapcsolódó dokumentumok aláírásához.**
- 3.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a 2.) pont szerinti adásvételi szerződés és az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéshez szükséges módosított alapító okirat és




a kapcsolódó dokumentumok aláírására a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonos nevében és képviselőjében eljárva.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató  
Határidő: 3.) az iratok vevő által történő benyújtását követő 5 munkanap

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, 2021. július 29.


  
**Kovács Ottó**  
igazgatósági elnök

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: KISZEL ERNŐ REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *T - Alap*

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE: 

DR. VÖRÖS SZILVIA  
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
DR. SAJTOS CSILLA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

VERES GÁBOR *S.K.*  
A TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS  
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

1. SZ MELLÉKLET



Gazdasági Osztály

26508

Budapest-Főváros VIII. Kerület  
Józsefváros Önkormányzat

Pikó András

polgármester

Budapest

Baross u. 63-67.

1082

tárgy: hozzájárulás kérése

Tisztelt Polgármester úr!

Megbízom a Budapest, VIII. Tavaszmező utca 2. szám alatti társasház képviselőjében azzal a kéréssel fordulok Önhöz, hogy a mellékelt módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt társasház alapító okiratot és a házmeisteri lakás értékesítésére vonatkozó adásvételi szerződést aláírni szíveskedjen. József Város Önkormányzat ezen társasházban 8 albetéttel és 1802/10.000-ed közös tulajdoni hányaddal rendelkezik.

A Budapest. VIII. kerület Tavaszmező utca 2. szám alatti társasház tulajdonosai akként határoztak, hogy az épületben ismételten liftet létesítenek. Ezen jelentős beruházás részben az Önök Önkormányzata által megítélt támogatásból, részben a társasház közös tulajdonában álló házmeisteri lakás értékesítéséből valósul meg. A támogatásról és arról, hogy hozzájárulnak a házmeisteri lakás értékesítéséhez érvényes önkormányzati határozat létezik.

A fentiekben megjelölt szükséges iratok 2019. évben már benyújtásra kerültek Önökhöz, azonban azzal kapcsolatban észrevételeket tettek, melyeket maradéktalanul teljesítettünk. A tulajdonostársak írásbeli szavazáson 100%-os mértékű szavazatukkal hozzájárultak a lift létesítéshez. Mindezek okán a módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt társasházi alapító okiratot és az adásvételi szerződést, továbbá a tulajdonjog bejegyzési engedélyt a tulajdonosok meghatalmazottja aláírta. Az okiratok úgy kerültek megszerkesztésre, hogy azt Ön, mint az Önkormányzat törvényes képviselője alá tudja írni. A kialakult gyakorlat szerint, kérjük legyen szíves az Ön aláírását, illetve az annak alapjául szolgáló döntést jogi képviselőjük hitelesíteni vagy ellenjegyezni.

Kérjük amennyiben a mellékelt iratokkal kapcsolatban kérdéstük vagy kérésük lenne, úgy a következő két személy valamelyikét rövid úton telefonon keresni:

Szelei Sándor közös képviselő: [redacted] szelei.sandor@szsgroup.hu

dr. Butor Ágnes ügyvéd: [redacted]

Budapest, 2021. május 12.

Tisztelettel:

## TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT MÓDOSÍTÁS

### egységes szerkezetbe foglalva

#### I. Általános rendelkezések

A Budapest VIII. kerület, 35188 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a 1084 Budapest, VIII. kerület, Tavaszmező utca 2. szám alatti társasház tulajdonosai a társasház 2005. május 31-én kelt társasházi alapító okiratukat (továbbiakban: Társasház Alapító okirat) a 2018. április 25-i közgyűlésükön hozott 5., 7., 8., 9., 12. számú határozatok és a 2020. március 23. napján egyhangú döntéssel meghozatalra került 4/2020. 03. 23. számú határozat alapján a következő tartalommal módosítják:

a.) A Társasház Alapító okiratának II. Közös tulajdon VI. számon szereplő „Házfelügyelői lakás: szoba, konyha, fürdőszoba 31,32 m<sup>2</sup>” kivételre és egyidejűleg külön tulajdonba tétele, akként, hogy létrejön a [REDACTED] számú albetét. Ezen albetét egyidejűleg a társasház tulajdonosai által adásvételi szerződés útján értékesítésre kerül, s annak a vevője lesz az albetét tulajdonosa. Ezen új albetét módosítja a közös tulajdoni hányadok mértékét.

A társasház 2005. május 31. napján kelt társasház alapító okirat II. C. pontja a következő rendelkezést tartalmazza:

Az összes tulajdonostárs 2/3-ának igenlő szavazatával dönthet a közgyűlés a közös tulajdonhoz tartozó ingatlanrész és tárgy elidegenítéséről abban az esetben, ha az ingatlanrész önálló ingatlanként kialakítható. A házfelügyelő lakás ilyennek minősül, ezért a jelen pontban leírt szabály alkalmazható és alkalmazásra is került a 2018. április 25-i társasházi közgyűlésen azzal, hogy a tulajdonostársak közül a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzata hozzájárulásaként a jelen egységes szerkezetbe foglalt társasházi alapító okiratot aláírta.

b.) A Társasház Alapító okiratának II. Külön tulajdonban álló albetétei közül törlésre kerül a 21-es és 35-ös albetétek, mert azokat a tulajdonosai megosztják. A kialakuló új albetétek a 41, 42, 43, 44 számú albetétek. Ezen megosztások nem módosítják a közös tulajdoni hányadok mértékét.

A többszöri határozathozatal oka az volt, hogy a Társasház tulajdonosai más a közös tulajdont érintő döntést is hoztak. A Társasház a lakóépületbe lifet létesít önkormányzati támogatással, akként, hogy lift létesítéséről egyhangú határozatot hoztak, tekintettel arra, hogy az rendkívüli kiadásnak minősül.

A jelen egységes szerkezetbe foglalt Társasházi Alapító okirat II. rész Külön tulajdon részben már a módosult közös tulajdoni hányadok kerülnek feltüntetésre.

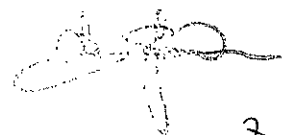
A társasház tulajdonosai egyidejűleg eleget tesznek a 2003. évi CXXXIII. törvény – a társasházakról – 63.§ (2) bekezdésében előírt kötelezettségüknek.

A társasház tulajdonosai a közös tulajdonból kivett házmesteri lakás vételárából és a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzata által kiírt eredményes pályázatuk alapján lifet létesítenek a társasház közös tulajdonában álló területein. A lift a társasház közös tulajdonába kerül XXII. szám alatt.

.....  
Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzata, képviseli: Pékó András polgármester

.....  
Budapest VIII. kerület, Tavaszmező u. 2. sz. Társasház tulajdonosainak meghatalmazása alapján  
Sz & S Group Korlátolt Felelősségű Társaság, Szelei Sándor ügyvezető

.....  
dr. Butor Ágnes ügyvéd, 1055 Budapest, Balaton utca 25.  
KASZ: 36058192



## II.

## A. / Közös tulajdon

A tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonában vannak a közös telken lévő alább felsorolt, a terveken feltüntetett telek, építményrészek, felszerelések és berendezések az alábbiak szerint:

I.	Telek, alap, főfalak, földémszerkezetek, erkélyek lemezszerkezete burkolat nélkül, szigetelések, kéménytestek, homlokzat a lábazatképzéssel, épületbádogos szerkezetek	
II.	Pincelejárát	6,94 m <sup>2</sup>
III.	Óvóhely	39,49 m <sup>2</sup>
IV.	Pincei folyosók	50,20 m <sup>2</sup>
VI.	<del>Házfelügyelői lakás: szoba, konyha, fürdőszoba</del>	<del>31,31 m<sup>2</sup></del>
	<small>értékesítés okán kivételre kerül</small>	
VII.	Kapubejárát	22,97 m <sup>2</sup>
VIII.	Udvar	182,87 m <sup>2</sup>
IX.	Lépcsőház	75,98 m <sup>2</sup>
X.	Lépcsőház	60,63 m <sup>2</sup>
XI.	Függőfolyosók	125,46 m <sup>2</sup>
XII.	Tetőszerkezet, tetőhéjazat, és bádogos szerkezetek	
XIII.	Légudvarok	18,17 m <sup>2</sup>
XIV.	Elektromos vezetékhalózat az épületbe történő becsatlakozástól a külön tulajdoni illetőségek elektromos mérőórájáig, a közös helyiségek elektromos hálózata és szerelvényei	
XV.	Gázvezeték hálózat az épületbe történő becsatlakozástól a külön tulajdoni illetőségek gázórájáig	
XVII.	Tárolók	12,06 m <sup>2</sup>
XVIII.	Árkádos terület a földszinten	30,21 m <sup>2</sup>
XIX.	Fedett folyosó az emeleteken	85,23 m <sup>2</sup>
XX.	Pincei tárolórekeszek	215,15 m <sup>2</sup>
XXI.	Padlástér	825,92 m <sup>2</sup>
XXII.	A lift a komplett gépészeti, villamos, lakatos berendezéseivel együtt	
XXIII.	Minden egyéb közös rendeltetésűnek minősülő épületszerkezet	
<b>Összesen:</b>		<b>1.751,28 m<sup>2</sup></b>
Kerekítve:		<b>1.751 m<sup>2</sup></b>

Az osztatlan közös tulajdon 10.000/10.000 tulajdoni hányadból áll.

A közös tulajdonból a tulajdonostársakat megillető hányad megállapítása a külön tulajdoni illetőségek területének arányában történt. A közös tulajdoni hányad számításánál az erkélyek alapterületének 1/2-e lett figyelembe véve.

.....  
Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzata, képviseli: Piko András polgármester

.....  
Budapest VIII. kerület, Tavaszmező u. 2. sz. Társasház tulajdonosainak meghatalmazása alapján  
Sz & S Group Korlátolt Felelősségű Társaság, Szelei Sándor ügyvezető

.....  
dr. Butor Ágnes ügyvéd, 1055 Budapest, Balaton utca 25.  
KASZ: 36058192



## II.

## B./ Külön tulajdon


Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába vannak, mint társasházi tulajdoni illetőségük alkotórészei – a közös tulajdonban maradó vagyონrészek, közös birtoklása, használata, hasznosítása jogával – az egyes társasházi lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek azok tartozékaival, felszereléssel a következők szerint:

- 1./ **35188/0/A/** hrsz: **B V** (születési név: született:, anyja neve: útleve száma:, lakcím: ) tulajdonát illeti 1/1 arányban az 1. sorszámmal jelölt, ajtószámú, előszobából, 2 szobából, 1 félszobából, főzőfülkéből, fürdőszobából, WC-ből, kamrából álló, **70 m<sup>2</sup> alapterületű lakás** a hozzá tartozó pincerekessel és a közös tulajdonból hozzá tartozó **209/10.000** tulajdoni hányaddal.
- 2./ **35188/0/A/** hrsz: **H Sz T** (születési név: született:, anyja neve: személyi száma: adóazonosító jel: személyigazolvány szám:, lakcím:) tulajdonát illeti 1/1 arányban a 2. sorszámmal jelölt ajtószámú, előszobából, 1 szobából, konyhából, kamrából, fürdőszobából álló, **47 m<sup>2</sup> alapterületű lakás** a hozzá tartozó pincerekessel és a közös tulajdonból hozzá tartozó **140/10.000** tulajdoni hányaddal.
- 3./ **35188/0/A/** hrsz: **I Z** (születési név: született:, anyja neve: útleve száma:, lakcím:) tulajdonát illeti 1/1 arányban a 3. sorszámmal jelölt ajtószámú, előszobából 3 szobából, 1 félszobából, konyhából, kamrából, fürdőszobából, WC-ből álló, **96 m<sup>2</sup> alapterületű lakás** a hozzá tartozó pincerekessel és a közös tulajdonból hozzá tartozó **286/10.000** tulajdoni hányaddal.
- 4./ **35188/0/A/** hrsz: **J M T** (születési név: született:, anyja neve: személyi száma: adóazonosító jele: személyigazolvány szám:, lakcím) tulajdonát illeti 1/1 arányban, a 4. sorszámmal jelölt, ajtószámú, előszobából, 3 szobából, 1 félszobából, konyhából, étkezőből, kamrából, fürdőszobából, WC-ből álló, **105 m<sup>2</sup> alapterületű lakás** a hozzá tartozó pincerekessel és a közös tulajdonból hozzá tartozó **313/10.000** tulajdoni hányaddal.
- 5./ **35188/0/A/** hrsz: **H N** (születési név: H N, született:, anyja neve: személyi száma: adóazonosító jele: személyigazolvány szám: lakcím:) tulajdonát illeti 1/1 arányban az 5. sorszámmal jelölt ajtószámú, előszobából, 2 szobából, konyhából, kamrából, fürdőszobából, WC-ből, álló, **60 m<sup>2</sup> alapterületű lakás** a hozzá tartozó pincerekessel és a közös tulajdonból hozzá tartozó **179/10.000** tulajdoni hányaddal.
- 6./ **35188/0/A/** hrsz: **G N** (születési név: G N, született:, anyja neve: személyi száma: adóazonosító jele: személyigazolvány szám: lakcím:) tulajdonát illeti 1/1 arányban a 6. sorszámmal jelölt ajtószámú, 1 szobából, konyhából, fürdőszobából álló, **32 m<sup>2</sup> alapterületű lakás** a hozzá tartozó pincerekessel és a közös tulajdonból hozzá tartozó **95/10.000** tulajdoni hányaddal.

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzata, képviseli: Pikó András polgármester

Budapest VIII. kerület, Tavaszmező u. 2. sz. Társasház tulajdonosainak meghatalmazása alapján  
Sz & S Group Korlátolt Felelősségű Társaság, Szelci Sándor ügyvezető

dr. Butor Ágnes ügyvéd, 1055 Budapest, Balaton utca 25.  
KASZ: 36058192





- 7./ **35188/0/A/** hrsz: **M M** (születési név:, született:, anyja neve:, személyi száma:, adóazonosító jele:, személyigazolvány szám:, laccím:) tulajdonát illeti 3/4 arányban és **M Zs** (születési név:, született:, anyja neve: személyi száma:, adóazonosító jele: személyigazolvány szám: laccím:) tulajdonát illeti 1/4 arányban a 7. sorszámmal jelölt, ajtószámú, előszobából, 3 szobából, konyhából, kamrából, fürdőszobából, 2 WC-ből álló **95 m<sup>2</sup> alapterületű lakás** a hozzá tartozó pincerekessel és a közös tulajdonból hozzá tartozó **283/10.000** tulajdoni hányaddal.
- 8./ **35188/0/A/** hrsz: **Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzata** (székhely: 1082 Budapest, Baross u. 63-67.; adószám: 15735715-2-42; statisztikai számjele: 15735715-8411-321-01, képviseli: Pikó András polgármester) tulajdonát illeti 1/1 arányban a 8. sorszámmal jelölt, földszint A jelű, 1 üzlethelyiségből, WC-ből álló, **26 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiség** a közös tulajdonból hozzá tartozó **77/10.000** tulajdoni hányaddal.
- 9./ **35188/0/A/** hrsz: **Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzata** (székhely: 1082 Budapest, Baross u. 63-67.; adószám: 15735715-2-01; statisztikai számjele: 15735715-8411-321-01, képviseli: Pikó András polgármester) tulajdonát illeti 1/1 arányban a 9. sorszámmal jelölt, 1 üzlethelyiségből, közlekedőből, zuhanyzóból, WC-ből, pincelejáratból, 2 raktárból álló, **119 m<sup>2</sup> alapterületű irodahelyiség** a közös tulajdonból hozzá tartozó **355/10.000** tulajdoni hányaddal.
- 10./ **35188/0/A/** hrsz: **P B K** (születési név., született: anyja neve: személyi száma; adóazonosító jele:, személyigazolvány szám: laccím:) tulajdonát illeti 1/1 arányban a 10. sorszámmal jelölt, jelű, 2 irodahelyiségből, raktárból, mosdóból, 2 WC-ből álló, **52 m<sup>2</sup> alapterületű irodahelyiség** a közös tulajdonból hozzá tartozó **155/10.000** tulajdoni hányaddal.
- 11./ **35188/0/A/** hrsz: **Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzata** (székhely: 1082 Budapest, Baross u. 63-67.; adószám: 15735715-2-01; statisztikai számjele: 15735715-8411-321-01, képviseli: Pikó András polgármester) tulajdonát illeti 1/1 arányban a 11. sorszámmal jelölt, jelű, 1 raktárból álló, **40 m<sup>2</sup> alapterületű raktárhelyiség** a közös tulajdonból hozzá tartozó **119/10.000** tulajdoni hányaddal.
- 12./ **35188/0/A/** hrsz: **Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzata** (székhely: 1082 Budapest, Baross u. 63-67.; adószám: 15735715-2-01; statisztikai számjele: 15735715-8411-321-01, képviseli: Pikó András polgármester) tulajdonát illeti 1/1 arányban a 12. sorszámmal jelölt, jelű, előtérből és 2 raktárból álló, **50 m<sup>2</sup> alapterületű raktárhelyiség** a közös tulajdonból hozzá tartozó **149/10.000** tulajdoni hányaddal.
- 13./ **35188/0/A/** hrsz: **Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzata** (székhely: 1082 Budapest, Baross u. 63-67.; adószám: 15735715-2-01; statisztikai számjele: 15735715-8411-321-01, képviseli: Pikó András polgármester) tulajdonát illeti 1/1 arányban a 13. sorszámmal jelölt, jelű, előtérből, folyosóból, 5 raktárból, mosdóból, WC-ből álló, **216 m<sup>2</sup> alapterületű raktárhelyiség** a közös tulajdonból hozzá tartozó **645/10.000** tulajdoni hányaddal.

.....  
Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzata, képviseli: Pikó András polgármester

.....  
Budapest VIII. kerület, Tavaszmező u. 2. sz. Társasház tulajdonosainak meghatalmazása alapján  
Sz & S Group Korlátolt Felelősségű Társaság, Szelei Sándor ügyvezető

.....  
dr. Butor Ágnes ügyvéd, 1055 Budapest, Balaton utca 25.  
KASZ: 36058192

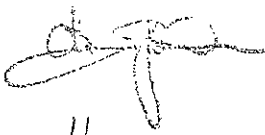


- 14./ **35188/0/A/** hrsz: **Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzata** (székhely: 1082 Budapest, Baross u. 63-67.; adószám: 15735715-2-01; statisztikai számjele: 15735715-8411-321-01, képviseli: Pikó András polgármester) tulajdonát illeti 1/1 arányban a 14. sorszámmal jelölt **elű, 1 irodából álló, 54 m<sup>2</sup> alapterületű irodahelyiség** a közös tulajdonból hozzá tartozó **161/10.000** tulajdoni hányaddal.
- 15./ **35188/0/A/** hrsz: **dr. M I** (születési név:, született:, anyja neve:, személyi száma: 1, adóazonosító jele: személyigazolvány szám: lakcím:) tulajdonát illeti 1/2 arányban és **M D** (születési név: született:, anyja neve: személyi száma:, adóazonosító jele:, személyigazolvány szám:, lakcím:) tulajdonát illeti 1/2 arányban a 15. sorszámmal jelölt **ajtószámú, előszobából, 3 szobából, konyhából, kamrából, gardróbból, fürdőszobából, 2 WC-ből és erkélyből álló, 105 m<sup>2</sup> alapterületű lakás** a hozzá tartozó pincerekessel és a közös tulajdonból hozzá tartozó **313/10.000** tulajdoni hányaddal.
- 16./ **35188/0/A/** hrsz: **B Á** (születési név:, született: anyja neve: személyi jel: adóazonosító jel:, útlevélszáma: lakcím:) tulajdonát illeti 1/3 arányban és **Dr. L Zs** (születési név:, született: anyja neve: személyi jel: adóazonosító jel:, személyigazolvány száma:, lakcím:) tulajdonát illeti 1/3 arányban és **S K** (születési név:, született: anyja neve:, személyi jel: adóazonosító jel: személyigazolvány száma:, lakcím: ) tulajdonát illeti 1/3 arányban a 16. sorszámmal jelölt, **ajtószámú, előszobából, 3 szobából, konyhából, kamrából, fürdőszobából, WC-ből és erkélyből álló, 91 m<sup>2</sup> alapterületű lakás** a hozzá tartozó pincerekessel és a közös tulajdonból hozzá tartozó **272/10.000** tulajdoni hányaddal.
- 17./ **35188/0/A/** hrsz: **B Cs** (születési név:, született:, anyja neve: M T, személyi szám: adószám:, személyigazolvány száma:, lakcím:) tulajdonát illeti 8/10 arányban és **B J S** (születési név:, született:, anyja neve: személyi szám: adószám: személyigazolvány száma: lakcím:) tulajdonát illeti 1/10 arányban és **B J S** (születési név:, született:, anyja neve:, személyi szám:, adószám:, személyigazolvány száma:, lakcím:) tulajdonát illeti 1/10 arányban a 17. sorszámmal jelölt, **ajtószámú, előszobából 3 szobából, hallból, konyhából, kamrából, közlekedőből, fürdőszobából, WC-ből álló, 115 m<sup>2</sup> alapterületű lakás** a hozzá tartozó pincerekessel és közös tulajdonból hozzá tartozó **343/10.000** tulajdoni hányaddal.
- 18./ **35188/0/A/** hrsz: **B I** (születési név:, született:, anyja neve:, lakcím:, személyi száma:, személyigazolvány száma:, lakcím:) tulajdonát illeti 1/2 arányban és **E-H I** (születési név:, született: anyja neve: személyi száma: adószám:, személyigazolvány szám:, lakcím:) tulajdonát illeti 1/2 arányban a 18. sorszámmal jelölt, **ajtószámú, előszobából, 3 szobából, 1 félszobából, konyhából, kamrából, fürdőszobából, WC-ből, nyitott erkélyből álló, 97 m<sup>2</sup> alapterületű lakás** a hozzá tartozó pincerekessel és a közös tulajdonból hozzá tartozó **289/10.000** tulajdoni hányaddal.
- 19./ **35188/0/A/** hrsz: **R J** (születési név:, született:, anyja neve: személyi száma: adószáma:, személyigazolvány száma:, lakcím:) tulajdonát illeti 1/1 arányban a 19. sorszámmal jelölt, **ajtószámú, előszobából, 3 szobából, alkóvból, konyhából, étkezőből, kamrából, fürdőszobából, WC-ből, erkélyből álló, 107 m<sup>2</sup> alapterületű lakás** a hozzá tartozó pincerekessel és a közös tulajdonból hozzá tartozó **319/10.000** tulajdoni hányaddal.

-----  
 Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzata, képviseli: Pikó András polgármester

-----  
 Budapest VIII. kerület, Tavaszmező u. 2. sz. Társasház tulajdonosainak meghatalmazása alapján  
 Sz & S Group Korlátolt Felelősségű Társaság, Szelei Sándor ügyvezető

-----  
 dr. Butor Ágnes ügyvéd, 1055 Budapest, Balaton utca 25.  
 KASZ: 36058192

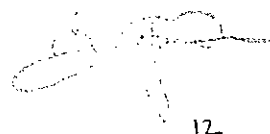


- 20./ **35188/0/A/** hrsz: **Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzata** (székhely: 1082 Budapest, Baross u. 63-67.; adószám: 15735715-2-01; statisztikai számjele: 15735715-8411-321-01, képviseli: Pikó András polgármester) tulajdonát illeti 1/1 arányban a 20. sorszámmal jelölt, ~~ajtószámú, előszobából, 2 szobából, konyhából, kamrából, fürdőszobából, WC-ből álló, 60 m<sup>2</sup> alapterületű lakás~~ a hozzá tartozó pincerekessel és a közös tulajdonból hozzá tartozó **179/10.000** tulajdoni hányaddal.
- 21./ **35188/0/A/** hrsz: ~~61 m<sup>2</sup> alapterületű lakás, mely 2 szobából, konyhából, kamrából, fürdőszobából, WC-ből áll~~  
*lakás megosztás okán megszünt albetét*
- 22./ **35188/0/A/** hrsz: **Z C Á J** (születési név: született: Budapest,., anyja neve: ~~személyi száma:; adóazonosító jele:; személyazonosító igazolvány száma:; lakcíme:)~~ tulajdonát illeti 1/1 arányban a 22. sorszámmal jelölt, ~~ajtószámú, előszobából, 3 szobából, konyha-étkezőből, gardróból, kamrából, fürdőszobából, WC-ből, erkélyből álló, 106 m<sup>2</sup> alapterületű lakás~~ a hozzá tartozó pincerekessel és a közös tulajdonból hozzá tartozó **316/10.000** tulajdoni hányaddal.
- 23./ **35188/0/A/** hrsz: **G J** (születési név:; született:; anyja neve; személyi száma:; adóazonosító jele:; személyigazolvány szám:; lakcím) tulajdonát illeti 1/3 arányban és **G É** (születési név: született: anyja neve:; személyi száma:; adószáma:; személyigazolvány száma:; lakcíme:.) tulajdonát illeti 2/3 arányban a 23. sorszámmal jelölt, ~~számú, előszobából, 3 szobából, konyhából, kamrából, fürdőszobából, WC-ből, erkélyből álló, 92 m<sup>2</sup> alapterületű lakás~~ a hozzá tartozó pincerekessel és a közös tulajdonból hozzá tartozó **274/10.000** tulajdoni hányaddal.
- 24./ **35188/0/A/24** hrsz: **B I** (születési név:; született:; anyja neve:; személyi száma:; adóazonosító jele:; személyigazolvány szám: lakcíme:.) tulajdonát illeti 1/2 arányban és **B I** (születési név: született:; anyja neve: személyi száma:; adóazonosító jele:; személyigazolvány száma: lakcíme:.) tulajdonát illeti 1/2 arányban a 24. sorszámmal jelölt, ~~ajtószámú, előszobából, 5 szobából, 1 félszobából, konyhából, kamrából, fürdőszobából, WC-ből, erkélyből álló, 200 m<sup>2</sup> alapterületű lakás~~ a hozzá tartozó pincerekessel a közös tulajdonból hozzá tartozó **596/10.000** tulajdoni hányaddal.
- 25./ **35188/0/A/** hrsz: **H V M** (születési név: született:; anyja neve:; személyi száma: 2, adóazonosító jele:; személyigazolvány szám:; lakcíme:.) tulajdonát illeti 1/1 arányban a 25. sorszámmal jelölt, ~~ajtószámú, előszobából, 3 szobából, 1 félszobából, konyhából, kamrából, fürdőszobából, WC-ből, erkélyből álló, 101 m<sup>2</sup> alapterületű lakás~~ a hozzá tartozó pincerekessel és a közös tulajdonból hozzá tartozó **301/10.000** tulajdoni hányaddal.
- 26./ **35188/0/A/** hrsz: **Ü N I** (születési név:; született:; anyja neve:; személyi száma:; adóazonosító jele:; személyigazolvány száma:; lakcíme: ) tulajdonát illeti 1/1 arányban a 26. sorszámmal jelölt, ~~ajtószámú, előszobából, 3 szobából, alkóvból, konyhából, étkezőből, fürdőszobából, közlekedőből, WC-ből, erkélyből álló, 111 m<sup>2</sup> alapterületű lakás~~ a hozzá tartozó pincerekessel és a közös tulajdonból hozzá tartozó **331/10.000** tulajdoni hányaddal.

.....  
Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzata, képviseli: Pikó András polgármester

.....  
Budapest VIII. kerület, Tavaszmező u. 2. sz. Társasház tulajdonosainak meghatalmazása alapján  
Sz & S Group Korlátolt Felelősségű Társaság, Szelei Sándor ügyvezető

.....  
dr. Butor Ágnes ügyvéd, 1055 Budapest, Balaton utca 25.  
KASZ: 36058192



- 27./ **35188/0/A/** hrsz.: **Sz L** (születési név:, született: anyja neve:, személyi szám: adóazonosító jele:, személyigazolvány száma:, laccíme:.) tulajdonát illeti 1/1 arányban a 27. sorszámmal jelölt, **ajtószámú, előszobából, 2 szobából, konyhából, kamrából, fürdőszobából, WC-ből álló, 63 m<sup>2</sup> alapterületű lakás** a hozzá tartozó pincerekessel és a közös tulajdonból hozzá tartozó **188/10.000** tulajdoni hányaddal.
- 28./ **35188/0/A/** hrsz.: **K J** (születési név: született: anyja neve:, személyi száma: adóazonosító jele:, személyigazolvány száma: laccíme:.) tulajdonát illeti 1/1 arányban a 28. sorszámmal jelölt, **ajtószámú, előszobából, 1 szobából, konyhából, kamrából, fürdőszobából álló, 32 m<sup>2</sup> alapterületű lakás** a hozzá tartozó pincerekessel és a közös tulajdonból hozzá tartozó **95/10.000** tulajdoni hányaddal.
- 29./ **35188/0/A/** hrsz.: **K I** (születési név: született: anyja neve: személyi száma:, adóazonosító jele:, személyi igazolvány száma: laccíme:.) tulajdonát illeti 1/2 arányban és **K H** (születési név: született:, anyja neve:, személyi száma: adóazonosító jele: személyigazolvány száma:, laccíme:.) tulajdonát illeti 1/2 arányban a 29. sorszámmal jelölt, **ajtószámú, előszobából, 3 szobából, konyhából, gardróból, kamrából, fürdőszobából, WC-ből, erkélyből álló 109 m<sup>2</sup> alapterületű lakás** a hozzá tartozó pincerekessel és a közös tulajdonból hozzá tartozó **325/10.000** tulajdoni hányaddal.
- 30./ **35188/0/A/** hrsz.: **G Sz** (születési név:, született: anyja neve: személyi száma:, adóazonosító jele: személyigazolvány száma:.) tulajdonát illeti 1/1 arányban a 30. sorszámmal jelölt, **ajtószámú, előszobából, 3 szobából, konyhából, kamrából, fürdőszobából, zuhanyzóból, WC-ből, erkélyből álló, 91 m<sup>2</sup> alapterületű lakás** a hozzá tartozó pincerekessel és a közös tulajdonból hozzá tartozó **272/10.000** tulajdoni hányaddal.
- 31./ **35188/0/A/** hrsz.: **K M** (születési név:, született:, anyja neve:, személyi száma:, adóazonosító jele:, személyigazolvány száma:, laccíme:.) tulajdonát illeti 1/1 arányban a 31. sorszámmal jelölt, **ajtószámú, előszobából, 3 szobából, hallból, konyhából, kamrából, fürdőszobából, WC-ből, erkélyből álló 146 m<sup>2</sup> alapterületű lakás** a hozzá tartozó pincerekessel és a közös tulajdonból hozzá tartozó **435/10.000** tulajdoni hányaddal.
- 32./ **35188/0/A/** hrsz.: **Cs É** (születési név: született:, anyja neve:, személyi száma:, adóazonosító jele:, személyigazolvány száma:, laccíme:.) tulajdonát illeti 1/1 arányban a 32. sorszámmal jelölt, **ajtószámú, előszobából, 3 szobából, 1 felszobából, konyhából, kamrából, fürdőszobából, WC-ből, erkélyből álló, 102 m<sup>2</sup> alapterületű lakás** a hozzá tartozó pincerekessel és a közös tulajdonból hozzá tartozó **304/10.000** tulajdoni hányaddal.
- 33./ **35188/0/A/** hrsz.: **V Cs A** (születési név:, született: Budapest,, anyja neve:, személyi száma: adóazonosító jele: személyigazolvány száma:, laccíme;) tulajdonát illeti 1/2 arányban és **V G A** (születési név:, született:, anyja neve: személyi száma:, adóazonosító jele:, személyigazolvány száma:, laccíme:.) tulajdonát illeti 1/2 arányban a 33. sorszámmal jelölt, előszobából, 3 szobából, alkóvból, konyhából, étkezőből, kamrából, fürdőszobából, WC-ből, erkélyből álló, **111 m<sup>2</sup> alapterületű lakás** a hozzá tartozó pincerekessel és a közös tulajdonból hozzá tartozó **331/10.000** tulajdoni hányaddal.

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzata, képviseli: Pikó András polgármester

Budapest VIII. kerület, Tavaszmező u. 2. sz. Társasház tulajdonosainak meghatalmazása alapján  
Sz & S Group Korlátolt Felelősségű Társaság, Szelei Sándor ügyvezető

dr. Butor Ágnes ügyvéd, 1055 Budapest, Balaton utca 25.  
KASZ: 36058192



- 34./ **35188/0/A/** ~~.....~~ **hrszt: Z M** (születési név: született: anyja neve: személyi száma:, adóazonosító jel: személyigazolvány száma: lakcíme:.) tulajdonát illeti 1/1 arányban a 34. sorszámmal jelölt, ~~.....~~ ajtószámú, előszobából, 2 szobából, konyhából, kamrából, fürdőszobából, WC-ből álló, **63 m<sup>2</sup> alapterületű lakás** a hozzá tartozó pincerekessel és a közös tulajdonból hozzá tartozó **188/10.000** tulajdoni hányaddal.
- 35./ **35188/0/A/** ~~.....~~ **hrszt: 66 m<sup>2</sup> alapterületű lakás, mely áll 2 szobából, konyhából, kamrából, fürdőszobából, WC-ből**  
**lakás megosztás okán megszünt albetét**
- 36./ **35188/0/A/** ~~.....~~ **hrszt: M L B** ~~.....~~ születési név: született:., anyja neve:., személyi száma:., személyazonosító igazolvány száma:., lakcíme:.) tulajdonát illeti 1/2 arányban és **B M** (születési neve, született:., személyi száma:., személyazonosító igazolvány száma:., lakcíme: ) tulajdonát illeti 1/2 arányban a 36. sorszámmal jelölt, ~~.....~~ ajtószámú, előszobából, 2 szobából, konyhából, kamrából, fürdőszobából, WC-ből, erkélyből álló, **81 m<sup>2</sup> alapterületű lakás** és a közös tulajdonból hozzá tartozó **242/10.000** tulajdoni hányaddal.
- 37./ **35188/0/A/** ~~.....~~ **hrszt: Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzata** (székhely: 1082 Budapest, Baross u. 63-67.; adószám: 15735715-2-01; statisztikai számjele: 15735715-8411-321-01, képviseli: Pikó András polgármester) tulajdonát illeti 1/1 arányban a 37. sorszámmal jelölt, ~~.....~~ ajtószámú, 1 szobából, konyhából, fürdőszobából álló, **34 m<sup>2</sup> alapterületű lakás** a közös tulajdonból hozzá tartozó **101/10.000** tulajdoni hányaddal.
- 38./ **35188/0/A/** ~~.....~~ **hrszt: F I** (születési név: született:; anyja neve:; személyi száma:., adóazonosító jele:., személyigazolvány száma: lakcíme:.) tulajdonát illeti 1/1 arányban a 38. sorszámmal jelölt, ~~.....~~ ajtószámú, előszobából, 1 szobából, 1 félszobából, konyhából, étkezőből, fürdőszobából álló, **48 m<sup>2</sup> alapterületű lakás** a közös tulajdonból hozzá tartozó **143/10.000** tulajdoni hányaddal.
- 39./ **35188/0/A/** ~~.....~~ **hrszt: B Cs** (születési név:., született:., anyja neve: személyi száma:., adóazonosító jele: személyigazolvány száma:., lakcíme:.) tulajdonát illeti 1/1 arányban a 39. sorszámmal jelölt, ~~.....~~ ajtószámú, 1 szobából, konyhából, étkezőből, fürdőszobából álló, **70 m<sup>2</sup> alapterületű lakás** a közös tulajdonból hozzá tartozó **208/10.000** tulajdoni hányaddal.
- 40./ **35188/0/A/** ~~.....~~ **hrszt: A Társasház tulajdonközössége a közös tulajdonban lévő VI. sorszámu, 31,32 m<sup>2</sup> alapterületű, házfelügyelői lakást az osztatlan közös tulajdonból kivieszi, és albetétesíti: 35188/0/A/** ~~.....~~ **helyrajzi számon létrehozta a** ~~.....~~ **albetétet, amely áll szoba, konyha, fürdő helyiségekből, kerekítve 31 m<sup>2</sup> alapterület lakás, a közös tulajdonból hozzá tartozó 93/10.000 tulajdoni hányad, az ingatlan 1/1-ed tulajdonosa az adásvételi szerződés teljesülését követően** ~~.....~~ (születési név: született:., anyja neve:., személyi száma:., adóazonosító jele:., személyigazolvány száma: lakcíme:.)
- 41./ **35188/0/A/** ~~.....~~ **hrszt: A korábbi 21. számú albetét** mely, 61 m<sup>2</sup> nagyságú, 2 szobából, konyhából, kamrából, fürdőszobából, WC-ből álló lakás **megosztásából kialakuló:**

.....  
Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzata, képviseli: Pikó András polgármester

.....  
Budapest VIII. kerület, Tavaszmező u. 2. sz. Társasház tulajdonosainak meghatalmazása alapján  
Sz & S Group Korlátolt Felelősségű Társaság, Szalai Sándor ügyvezető

.....  
dr. Butor Ágnes ügyvéd, 1055 Budapest, Balaton utca 25.  
KASZ: 36058192

**C I** (születési név:, született:, anyja neve:, személyi száma:, adóazonosító jel:, személyigazolvány száma:, lakcíme:.) **tulajdonát illeti 1/1-ed arányban a 41. sorszámmal jelölt, [REDACTED] ajtószám, szoba, konyha, -étkező, közlekedő, fürdő helyiségekből álló 31 m<sup>2</sup> alapterületű lakás és a közös tulajdonból hozzá tartozó 93/10.000 tulajdoni hányaddal [ a lakás a bal oldali bejáratú].**

42./ **35188/0/A/[REDACTED] hrsz:** A korábbi **21-es albetét** mely, 61 m<sup>2</sup> nagyságú, 2 szobából, konyhából, kamrából, fürdőszobából, WC-ből álló lakás **megosztásából kialakuló:**

**C I** (születési név:, született:, anyja neve:, személyi száma:, adóazonosító jel: személyigazolvány száma:, lakcíme:.) **tulajdonát illeti 1/1-ed arányban a 42. sorszámmal jelölt, [REDACTED] ajtószámú, szoba, konyha, -étkező, közlekedő, fürdő helyiségekből álló 30 m<sup>2</sup> alapterületű lakás és a közös tulajdonból hozzá tartozó 89/10.000 tulajdoni hányaddal [ a lakás a jobb oldali bejáratú].**

43./ **35188/0/A/[REDACTED] hrsz:** A korábbi **35. számú albetét** mely 66 m<sup>2</sup> nagyságú, 2 szobából, konyhából, kamrából, fürdőszobából, WC-ből álló lakás **megosztásából kialakuló:**

**H A M** (születési név:, született: Budapest,., anyja neve, személyi száma:, adóazonosító jele:, személyigazolvány száma:, lakcíme:.)

**tulajdonát illeti 1/1-ed arányban a 43. sorszámmal jelölt [REDACTED] ajtószámú, szoba, konyha-étkező, fürdő, WC, gardrób helyiségekből 33 m<sup>2</sup> alapterületű lakás és a közös tulajdonból hozzá tartozó 101/10.000 tulajdoni hányaddal. Ezen ingatlanra holtigtartó haszonélvezeti joga kerül bejegyzésre **H G Gy** születési neve: (született:., anyja neve, személyi száma, adóazonosító jele:, személyigazolvány száma:, lakcíme:) javára.**

44./ **35188/0/A/[REDACTED] hrsz:** A korábbi **35. számú albetét** mely 66 m<sup>2</sup> nagyságú, 2 szobából, konyhából, kamrából, fürdőszobából, WC-ből álló lakás **megosztásából kialakuló:**

**H A M** (születési név: született:, anyja neve személyi száma: adóazonosító jele:, személyigazolvány száma: lakcíme:.) **tulajdonát illeti 1/1 ed arányban a 44. sorszámmal jelölt a [REDACTED] ajtószámú, szoba, konyha-étkező, közlekedő, fürdő, gardrób helyiségekből 31 m<sup>2</sup> alapterületű lakás és a közös tulajdonból hozzá tartozó 93/10.000 tulajdoni hányaddal. Ezen ingatlanra holtigtartó haszonélvezeti joga kerül bejegyzésre **H G Gy** születési neve: (született:, anyja neve, személyi száma:, adóazonosító jele, személyigazolvány száma:, lakcíme:) javára.**

A jelenleg bejegyzett 66 m<sup>2</sup> terület nagyság és a földmérő által felmért 64 m<sup>2</sup> terület közötti 2 m<sup>2</sup> az ingatlan átépítése miatt módosult, a határoló falak elé új fal került kialakításra, melynek következményeként az eredeti alapterület nem mérhető meg. A határoló fal és az újonnan kialakított fal közötti terület a „hiányzó” 2 m<sup>2</sup>.

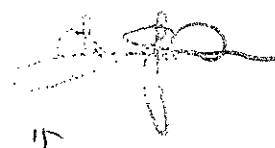
## II.

### C./ Ingatlan-nyilvántartási rendelkezések

.....  
Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzata, képviseli: Pikó András polgármester

.....  
Budapest VIII. kerület, Tavaszmező u. 2. sz. Társasház tulajdonosainak meghatalmazása alapján  
Sz & S Group Korlátolt Felelősségű Társaság, Szelei Sándor ügyvezető

.....  
dr. Butor Ágnes ügyvéd, 1055 Budapest, Balaton utca 25.  
KASZ: 36058192



A tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyára, a társasház ügyeinek intézésére vonatkozó szabályokat a Társasház közgyűlése által elfogadott és az ingatlan-nyilvántartási iratokhoz csatolt Szervezeti és Működési Szabályzat rendelkezései tartalmazzák.

**A Társasház jelenlegi tulajdonosai kérik az ingatlan-nyilvántartási hatóságot, hogy a Társasház törzslapján tüntesse fel az Alapító okirat módosítását, és ezzel egyidejűleg feltételen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az ingatlanügyi hatóság**

- **a jelen módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt Társasházi Alapító Okiratot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze akként, hogy a társasház közös tulajdonából kivételre kerüljön VI. sorszámú házmesteri lakás és azzal egyidejűleg létrejőjön és külön tulajdonba kerüljön a Budapest, VIII. kerület belterület 35188/0/A/... hrsz albetét, amely áll szoba, konyha, fürdő helyiségekből, kerekítve 31 m<sup>2</sup> alapterület lakás, a közös tulajdonból hozzá tartozó 93/10.000 tulajdoni hányad**
- **a Budapest, VIII. kerület, belterület 35188/0/A/... és a Budapest, VIII. kerület, belterület 35188/0/A/...-ös számú eredeti albetéteket törölje lakás megosztás okán;**
- **Budapest, VIII. kerület, belterület 35188/0/A/... albetétre C I tulajdonjogát 1/1-ed arányban az eredeti szerzés jogcímén bejegyezze.**

A 41. számú illetőséghez tartozik az alaprajzon 41. sorszámmal 35188/0/A/... hrsz megjelölt ... lakás, amely 31 m<sup>2</sup> és áll konyha, -étkező, szoba, közlekedő, fürdő helyiségekből. Ezen ingatlanhoz az osztatlan közös tulajdonból 89/10.000 tulajdoni hányaddal.

- **Budapest, VIII. kerület, belterület 35188/0/A/... albetétre C I tulajdonjogát 1/1-ed arányban az eredeti szerzés jogcímén bejegyezze.**

A 42. számú illetőséghez tartozik az alaprajzon 42. sorszámmal 35188/0/A/... hrsz megjelölt ... sz. lakás, amely 30 m<sup>2</sup> és áll előtér, WC, konyha, -étkező, szoba, fürdő helyiségekből. Ezen ingatlanhoz az osztatlan közös tulajdonból 93/10.000 tulajdoni hányaddal.

- **Budapest, VIII. kerület, belterület 35188/0/A/... albetétre H A M tulajdonjogát 1/1-ed arányban eredeti szerzés jogcímén bejegyezze és az ingatlan egészére eredeti szerzés jogcímén holtigtartó hasznélvezeti jogot H G Gy javára.**

A 43. számú illetőséghez tartozik az alaprajzon 43. sorszámmal 35188/0/A/... hrsz megjelölt ... sz. lakás, amely 33 m<sup>2</sup> és áll szoba, konyha-étkező, fürdő, WC, gardrób helyiségekből. Ezen ingatlanhoz az osztatlan közös tulajdonból 101/10.000 tulajdoni hányaddal.

- **Budapest, VIII. kerület, belterület 35188/0/A/... tulajdon közösség megszüntetés jogcímén kialakítsa és ezen albetétre az ingatlan megnyitásával ... 1/1-ed arányban közös tulajdon megszüntetése jogcímén bejegyezze és az ingatlan egészére holtigtartó hasznélvezeti jogot H G Gy javára.**

A 44. számú illetőséghez tartozik az alaprajzon 44. sorszámmal 35188/0/A/... hrsz megjelölt ... sz. lakás, amely 31 m<sup>2</sup> és áll szoba, konyha-étkező, közlekedő, fürdő,

.....  
Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzata, képviseli: Pikó András polgármester

.....  
Budapest VIII. kerület, Tavaszmező u. 2. sz. Társasház tulajdonosainak meghatalmazása alapján  
Sz & S Group Korlátolt Felelősségű Társaság, Szelei Sándor ügyvezető

.....  
dr. Butor Ágnes ügyvéd, 1055 Budapest, Balaton utca 25.  
KASZ: 36058192



gardrób helyiségekből. Ezen ingatlanhoz az osztatlan közös tulajdonból 93/10.000 tulajdoni hányaddal.

A 35188/0/A/███ 35188/0/A/███ 35188/0/A/███ 35188/0/A/███ helyrajzi számú ingatlanok tulajdonosai rögzítik, hogy a fenti arányú bejegyzések által tulajdonjog átruházására nem került sor és valamennyi albetét lakás funkciójú marad. Ezen nyilatkozataikat megerősítették az ingatlan megosztási kérelmükben is.

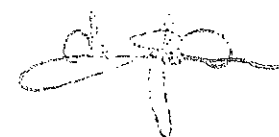
- továbbá a módosítások eredményeként a külön tulajdonban álló ingatlanok közös tulajdonból hozzájuk tartozó tulajdoni hányad vonatkozásában történt változásokat az alábbiak szerint jegyezze be:

35188/0/A/███ hrsz.:	209/10.000
35188/0/A/███ hrsz.:	140/10.000
35188/0/A/███ hrsz.:	286/10.000
35188/0/A/███ hrsz.:	313/10.000
35188/0/A/███ hrsz.:	179/10.000
35188/0/A/███ hrsz.:	95/10.000 [nem módosult]
35188/0/A/███ hrsz.:	283/10.000
35188/0/A/███ hrsz.:	77/10.000
35188/0/A/███ hrsz.:	355/10.000
35188/0/A/███ hrsz.:	155/10.000
35188/0/A/███ hrsz.:	119/10.000
35188/0/A/███ hrsz.:	149/10.000
35188/0/A/███ hrsz.:	644/10.000
35188/0/A/███ hrsz.:	161/10.000
35188/0/A/███ hrsz.:	313/10.000
35188/0/A/███ hrsz.:	272/10.000
35188/0/A/███ hrsz.:	343/10.000
35188/0/A/███ hrsz.:	289/10.000
35188/0/A/███ hrsz.:	319/10.000
35188/0/A/███ hrsz.:	179/10.000 [nem módosult]
35188/0/A/███ hrsz.:	
35188/0/A/███ hrsz.:	316/10.000
35188/0/A/███ hrsz.:	274/10.000
35188/0/A/███ hrsz.:	596/10.000
35188/0/A/███ hrsz.:	301/10.000

.....  
Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzata, képviseli: Pikó András polgármester

.....  
Budapest VIII. kerület, Tavaszmező u. 2. sz. Társasház tulajdonosainak meghatalmazása alapján  
Sz & S Group Korlátolt Felelősségű Társaság, Szelei Sándor ügyvezető

.....  
dr. Butor Ágnes ügyvéd, 1055 Budapest, Balaton utca 25.  
KASZ: 36058192





35188/0/A/1/3 hrsz.:	331/10.000
35188/0/A/1/3 hrsz.:	188/10.000 [nem módosult]
35188/0/A/1/3 hrsz.:	95/10.000
35188/0/A/1/3 hrsz.:	325/10.000
35188/0/A/1/3 hrsz.:	272/10.000
35188/0/A/1/3 hrsz.:	435/10.000
35188/0/A/1/3 hrsz.:	304/10.000
35188/0/A/1/3 hrsz.:	331/10.000
35188/0/A/1/3 hrsz.:	188/10.000
35188/0/A/1/3 hrsz.:	
35188/0/A/1/3 hrsz.:	242/10.000
35188/0/A/1/3 hrsz.:	101/10.000 [nem módosult]
35188/0/A/1/3 hrsz.:	143/10.000
35188/0/A/1/3 hrsz.:	208/10.000
35188/0/A/1/3 hrsz.:	93/10.000
35188/0/A/1/3 hrsz.:	89/10.000
35188/0/A/1/3 hrsz.:	93/10.000
35188/0/A/1/3 hrsz.:	101/10.000
35188/0/A/1/3 hrsz.:	93/10.000

A tulajdoni hányadok változása a kerekítések figyelembevételével történt, ezért nem minden ingatlannál történik változás. Minden ingatlant felsoroltunk és jeleztük, ahol nincs módosítás.

A tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyára, a társasház ügyeinek az intézésére vonatkozó szabályokat a Társasház közgyűlése által elfogadott és az Ingatlan-nyilvántartási iratokhoz csatolt Szervezeti és Működési Szabályzat rendelkezései tartalmazzák.

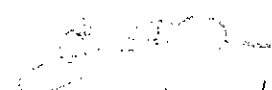
Az összes tulajdonostárs 2/3-ának igenlő szavazatával dönthet a közgyűlés a közös tulajdonhoz tartozó ingatlanrész és tárgy elidegenítéséről abban az esetben, ha az ingatlanrész önálló ingatlanként kialakítható.

A közös tulajdonú ingatlanrész vagy tárgy elidegenítéséről való érvényes döntéshez az szükséges, hogy a kialakítandó új ingatlanra vonatkozó műszaki rajz, adásvételi szerződés, illetve alapító okirat módosítás a közgyűlési meghívóhoz kézbesítésre kerüljön. Az elidegenítéssel egyidejűleg a tulajdonosoknak szavaznia kell az adásvételi szerződés és az alapító okirat elfogadásáról is. A közgyűlési határozatot ügyvédi ellenjegyzéssel kell ellátni. A határozatban rendelkezni kell az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez szükséges felhatalmazásról.

.....  
Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzata, képviseli: Pikó András polgármester

.....  
Budapest VIII. kerület, Tavaszmező u. 2. sz. Társasház tulajdonosainak meghatalmazása alapján  
Sz & S Group Korlátolt Felelősségű Társaság, Szelei Sándor ügyvezető

.....  
dr. Butor Ágnes ügyvéd, 1055 Budapest, Balaton utca 25.  
KASZ: 36058192



### III. Záró rendelkezések

A jelen alapító okiratban nem szabályozott kérdésekben a 2003. évi CXXXIII. tv. a Társasházakról, a 2013. évi V. tv. a Polgári Törvénykönyv, illetve a Társasház közgyűlése által elfogadott Szervezeti és Működési Szabályzat rendelkezéseit kell alkalmazni.

A tulajdonostársak a jelen okiratban rögzített jogviszonyaikból származó perek esetére kikötik a Pesti Központi Kerületi Bíróság kizárólagos illetékességét.

Az Alapító Okirat hatálya kiterjed a társasház mindenkori tulajdonosaira, illetőleg jogutódaira.

Szerződő felek jelen Alapító Okirat elkészítésével, ellenjegyzésével és az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésével kapcsolatos földhivatali eljárásban a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:15. § (1) bekezdése, az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Üttv.) 34. § (1) bekezdése, valamint a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 64. § (1) bekezdése alapján meghatalmazzák a dr. Butor Ágnes egyéni ügyvédet (székhely: 1055 Budapest, Balaton utca 25., kasz: 36058192).

Az Önkormányzat vagyonáról, a vagyon feletti rendelkezési tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló önkormányzati rendeletben foglaltak szerint a társasházi közös tulajdonban lévő területek értékesítéséhez történő önkormányzati hozzájárulás megadásához – melynek kapcsán az önkormányzati tulajdoni hányad változása történik – a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága döntése szükséges.

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzata tulajdonában lévő albetétekre vonatkozóan a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (székhely: 1082 Budapest, Baross u. 63-67., adószám: 15735715-2-01; statisztikai számjel: 15735715-8411-321-01, képviseli: Pikó András polgármester).

Budapest, 2021. év július 6. napján.

.....  
**Budapest, Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat**  
 (székhely: 1082 Budapest, Baross u. 63.67., KSH: 15735715-8411-321-01,  
 képviseli: Pikó András) megbízásából – bizottsági felhatalmazással – a dokumentumok aláírója  
 a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. részéről (székhelye: 1084 Budapest, Őr utca 8., KSH:  
 25292499-6832-114-01), Nováczki Eleonóra vagyongazdálkodási igazgató


Az albetétek felsorolása és a közös tulajdoni hányaduk:

35188/0/A/	79/10.000
35188/0/A/	359/10.000
35188/0/A/	120/10.000
35188/0/A/	150/10.000
35188/0/A/	650/10.000

.....  
 Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzata, képviseli: Pikó András polgármester

.....  
 Budapest VIII. kerület, Tavaszmező u. 2. sz. Társasház tulajdonosainak meghatalmazása alapján  
 Sz & S Group Korlátolt Felelősségű Társaság, Szelei Sándor ügyvezető

.....  
 dr. Butor Ágnes ügyvéd, 1055 Budapest, Balaton utca 25.  
 KASZ: 36058192



13

35188/0/A/	164/10.000
35188/0/A/	179/10.000
35188/0/A/	101/10.000
<b>összesen:</b>	<u>1802/10.000</u>

.....

**Budapest VIII. kerület, Tavaszmező u. 2. sz. Társasház tulajdonosainak  
meghatalmazása alapján:  
Sz & S Group Korlátolt Felelősségű Társaság  
képv.: Szelei Sándor ügyvezető**

Tulajdonostársak és tulajdoni hányaduk:  
35188/0/A/

A/	[REDACTED]	210/10.000
A/	[REDACTED]	141/10.000
A/	[REDACTED]	290/10.000
A/	[REDACTED]	316/10.000
A/	[REDACTED]	180/10.000
A/	[REDACTED]	95/10.000
A/	[REDACTED]	287/10.000
A/	[REDACTED]	158/10.000
A/	[REDACTED]	317/10.000
A/	[REDACTED]	273/10.000
A/	[REDACTED]	344/10.000
A/	[REDACTED]	292/10.000
A/	[REDACTED]	326/10.000
A/	[REDACTED]	185/10.000
A/	[REDACTED]	318/10.000
A/	[REDACTED]	276/10.000
A/	[REDACTED]	302/10.000
A/	[REDACTED]	334/10.000
A/	[REDACTED]	188/10.000
A/	[REDACTED]	96/10.000
A/	[REDACTED]	329/10.000
A/	[REDACTED]	274/10.000
A/	[REDACTED]	438/10.000
A/	[REDACTED]	307/10.000
A/	[REDACTED]	334/10.000
A/	[REDACTED]	189/10.000

.....

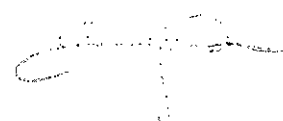
Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzata, képviseli: Pikó András polgármester

.....

Budapest VIII. kerület, Tavaszmező u. 2. sz. Társasház tulajdonosainak meghatalmazása alapján  
Sz & S Group Korlátolt Felelősségű Társaság, Szelei Sándor ügyvezető

.....

dr. Butor Ágnes ügyvéd, 1055 Budapest, Balaton utca 25.  
KASZ: 36058192



A	[REDACTED]	197/10.000
A	[REDACTED]	243/10.000
A	[REDACTED]	146/10.000
A	[REDACTED]	211/10.000
	összesen:	<b><u>8198/10.000</u></b>

A jelen szerződésben rögzített meghatalmazást elfogadom.

Szerkesztettem és ellenjegyzem dr. Butor Ágnes ügyvéd (1055 Budapest, Balaton utca 25. kasz:36058192) Budapest, 2021 július 6.

.....  
Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzata, képviseli: Pikó András polgármester

.....  
Budapest VIII. kerület, Tavaszmező u. 2. sz. Társasház tulajdonosainak meghatalmazása alapján  
Sz & S Group Korlátolt Felelősségű Társaság, Szelei Sándor ügyvezető

.....  
dr. Butor Ágnes ügyvéd, 1055 Budapest, Balaton utca 25.  
KASZ: 36058192



21

## ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely az alulírott szerződő felek között, alulírott helyen és időpontban, a következő feltételekkel jött létre:

egyrészt a **Budapest, VIII. kerület, Tavaszmező u. 2. sz. Társasház** (az ingatlan-nyilvántartásban a tulajdoni lapok tartalma szerinti, a következőkben felsorolt) **Tulajdonosai** akiket teljes bizonyító erejű okiratba foglalt meghatalmazással képvisel és akik nevében eljár az **Sz&S Group Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1074 Budapest, Hársfa u. 10/b., adószám: 10936351-2-42, cégjegyzékszám: Cg.01-09-364235, statisztikai számjel: 1093651-6820-113-01, képviselő: Szelei Sándor ügyvezető)

Az eladók felsorolása albetétenként:

**1. albetét (35188/0/A [redacted] hrsz.) tulajdonosa: B V** (születési név: született.; anyja neve:; útleveleszáma:; lakcím: , állampolgár), tulajdoni hányada: 1/1 és a közös tulajdonból hozzá tartozó **210/10.000** eszmei tulajdoni hányaddal;

**2. albetét (35188/0/A [redacted] hrsz.) tulajdonosa: H Sz T** (születési név: született.; anyja neve: személyi száma: adóazonosító jele: személyigazolvány szám:; lakcím:; állampolgár) tulajdoni hányada: 1/1 és a közös tulajdonból hozzá tartozó **141/10.000** eszmei tulajdoni hányaddal;

**3. albetét (35188/0/A [redacted] hrsz.) tulajdonosa: I Z** (születési név:; született.; anyja neve:; útleveleszáma:; lakcím: állampolgár), tulajdoni hányada: 1/1 és a közös tulajdonból hozzá tartozó **290/10.000** tulajdoni hányaddal;

**4. albetét (35188/0/A [redacted] hrsz.) tulajdonosa: J M T** (születési név: született.; anyja neve: személyi száma, adóazonosító jele: személyigazolvány szám: lakcím:; állampolgár), tulajdoni hányada: 1/1 és a közös tulajdonból hozzá tartozó **316/10.000** tulajdoni hányaddal;

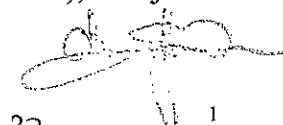
**5. albetét (35188/0/A [redacted] hrsz.) tulajdonosa: H N** (születési név. született.; anyja neve; személyi száma:; adóazonosító jele:; személyigazolvány szám:; lakcím:; állampolgár), tulajdoni hányada: 1/1 és a közös tulajdonból hozzá tartozó **180/10.000** tulajdoni hányaddal;

**6. albetét (35188/0/A [redacted] hrsz.) tulajdonosa: G N** (születési név:; született.; anyja neve:; személyi száma:; adóazonosító jele: személyigazolvány szám:; lakcím:; állampolgár), tulajdoni hányada: 1/1 és a közös tulajdonból hozzá tartozó **95/10.000** tulajdoni hányaddal;

**7. albetét (35188/0/A [redacted] hrsz.) tulajdonosa: M M** (születési név: született.; anyja neve:; személyi száma:; adóazonosító jele:; személyigazolvány szám:; lakcím:; állampolgár), tulajdoni hányada: 3/4 és **M Zs** (születési név: született.; anyja neve:; személyi száma: adóazonosító jele:; személyigazolvány szám:; lakcím:; állampolgár), tulajdoni hányada: 1/4 és a közös tulajdonból hozzá tartozó **287/10.000** tulajdoni hányaddal;

**8. albetét (35188/0/A [redacted] hrsz.) tulajdonosa: Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzata** (székhely: 1082 Budapest, Baross u. 63-67.; adószám: 15735715-2-42; statisztikai számjele: 15735715-8411-321-01, képviseli: Pikó András polgármester), tulajdoni hányada: 1/1 és a közös tulajdonból hozzá tartozó **79/10.000** tulajdoni hányaddal;

**9. albetét (35188/0/A [redacted] hrsz.) tulajdonosa: Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzata** (székhely: 1082 Budapest, Baross u. 63-67.; adószám: 15735715-2-01; statisztikai számjele: 15735715-8411-321-01, képviseli: Pikó András polgármester), tulajdoni hányada: 1/1 és a közös tulajdonból hozzá tartozó **359/10.000** tulajdoni hányaddal;



27 1

**10. albetét (35188/0/A/ [redacted] hrsz.) tulajdonosa: P B K (születési név: született: anyja neve:, személyi száma: adóazonosító jele:, személyigazolvány szám: lakcím:., [redacted] állampolgár), tulajdoni hányada: 1/1 és a közös tulajdonból hozzá tartozó 158/10.000 tulajdoni hányaddal;**

**11. albetét (35188/0/A/ [redacted] hrsz.) tulajdonosa: Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzata (székhely: 1082 Budapest, Baross u. 63-67.; adószám: 15735715-2-01; statisztikai számjele: 15735715-8411-321-01, képviseli: Pikó András polgármester) tulajdonát illeti 1/1 és a közös tulajdonból hozzá tartozó 120/10.000 tulajdoni hányaddal;**

**12. albetét (35188/0/A/ [redacted] hrsz.) tulajdonosa: Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzata (székhely: 1082 Budapest, Baross u. 63-67.; adószám: 15735715-2-01; statisztikai számjele: 15735715-8411-321-01, képviseli: Pikó András polgármester), tulajdoni hányada: 1/1 és a közös tulajdonból hozzá tartozó 150/10.000 tulajdoni hányaddal;**

**13. albetét (35188/0/A/ [redacted] hrsz.) tulajdonosa: Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzata (székhely: 1082 Budapest, Baross u. 63-67.; adószám: 15735715-2-01; statisztikai számjele: 15735715-8411-321-01, képviseli: Pikó András polgármester), tulajdoni hányada: 1/1 és a közös tulajdonból hozzá tartozó 650/10.000 tulajdoni hányaddal;**

**14. albetét (35188/0/A/ [redacted] hrsz.) tulajdonosa: Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzata (székhely: 1082 Budapest, Baross u. 63-67.; adószám: 15735715-2-01; statisztikai számjele: 15735715-8411-321-01, képviseli: Pikó András polgármester), tulajdoni hányada: 1/1 és a közös tulajdonból hozzá tartozó 164/10.000 tulajdoni hányaddal;**

**15. albetét (35188/0/A/ [redacted] hrsz.) tulajdonosa: dr. M I (születési név: született:, anyja neve:, személyi száma:, adóazonosító jele:, személyigazolvány szám: lakcím:., állampolgár), tulajdoni hányada: 1/2**

**és M D (születési név: született:, anyja neve: személyi száma:, adóazonosító jele: személyigazolvány szám:., lakcím:., állampolgár), tulajdoni hányada: 1/2 és a közös tulajdonból hozzá tartozó 317/10.000 tulajdoni hányaddal;**

**16. albetét (35188/0/A/ [redacted] hrsz.) tulajdonosa: B Á (születési név: született:., anyja neve: személyi száma: adóazonosító jele, útleveleszáma: lakcím:., állampolgár), tulajdoni hányada: 1/3**

**és Dr. L Zs (születési név:., született: személyi száma: adóazonosító jele:, személyigazolvány száma:., lakcím:., állampolgár), tulajdoni hányada: 1/3**

**és S K (születési név:., született: anyja neve:személyi száma: adóazonosító jele:, személyigazolvány száma: lakcím: állampolgár), tulajdoni hányada: 1/3 és a közös tulajdonból hozzá tartozó 273/10.000 tulajdoni hányaddal;**

**17. albetét (35188/0/A/ [redacted] hrsz.) tulajdonosa: B Cs (születési név: született: anyja neve:, személyi száma: adóazonosító jele: személyigazolvány száma:., lakcím: állampolgár) tulajdonát illeti 8/10**

**és B J S (születési név: született: anyja neve: személyi száma: adóazonosító jele:, személyigazolvány száma: lakcím:., állampolgár), tulajdoni hányada: 1/10**

**és B J S (születési név: született: anyja neve:, személyi száma:., adóazonosító jele: [redacted] személyigazolvány száma: [redacted] lakcím: [redacted] állampolgár), tulajdoni hányada: 1/10 és a közös tulajdonból hozzá tartozó 344/10.000 tulajdoni hányaddal;**

**18. albetét (35188/0/A/ [redacted] hrsz.) tulajdonosa: B I (születési név: született:, anyja neve: lakcím:., személyi száma: adóazonosító jele:., személyigazolvány száma: lakcím:., állampolgár), tulajdoni hányada: 1/2**

**és E-H I (születési név: született:, anyja neve:, személyi száma:., adóazonosító jele: személyigazolvány szám: lakcím:., állampolgár), tulajdoni hányada: 1/2 és a közös tulajdonból hozzá tartozó 292/10.000 tulajdoni hányaddal;**



**19. albetét (35188/0/A [redacted] hrsz.)** tulajdonosa: **R J** (születési név:, született:, anyja neve: személyi száma: [redacted] adóazonosító jele:, személyigazolvány száma:, lakcím:, állampolgár), tulajdoni hányada: 1/1 és a közös tulajdonból hozzá tartozó **326/10.000** tulajdoni hányaddal;

**20. albetét (35188/0/A [redacted] hrsz.) Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzata** (székhely: 1082 Budapest, Baross u. 63-67.; adószám: 15735715-2-01; statisztikai számjele: 15735715-8411-321-01, képviseli: Pikó András polgármester), tulajdoni hányada: 1/1 és a hozzá tartozó pincerekessel és a közös tulajdonból hozzá tartozó **179/10.000** tulajdoni hányaddal;

**21. albetét (35188/0/A [redacted] hrsz C I** (születési név:, született:, anyja neve:, személyi száma: [redacted] adóazonosító jele:, személyigazolvány száma:, lakcíme:állampolgár) tulajdoni hányada: 1/1 arányban és a közös tulajdonból hozzá tartozó **185/10.000** tulajdoni hányaddal

**22. albetét (35188/0/A [redacted] hrsz.)** tulajdonosa: **Z C Á J** (születési név: született:, anyja neve:, személyi száma:, adóazonosító jele:, személyazonosító igazolvány száma: lakcíme: állampolgár), tulajdoni hányada: 1/1 és a közös tulajdonból hozzá tartozó **318/10.000** tulajdoni hányaddal;

**23. albetét (35188/0/A [redacted] hrsz.)** tulajdonosa: **G J** (születési név: született:, anyja neve: személyi száma:, adóazonosító jele: személyigazolvány szám: lakcím: [redacted], [redacted] ampolgár), tulajdoni hányada: 1/3 és **G É** (születési név: született:, anyja neve: személyi száma:, adóazonosító jele:, személyigazolvány száma: lakcíme: állampolgár), tulajdoni hányada: 2/3 és a közös tulajdonból hozzá tartozó **276/10.000** tulajdoni hányaddal;

**24. albetét (35188/0/A [redacted] hrsz.)** tulajdonosa: **B I** (születési név: született:, anyja neve:, személyi száma: adóazonosító jele:, személyigazolvány szám:, lakcíme: állampolgár), tulajdoni hányada: 1/2 és **B I** (születési név:, született:, anyja neve: személyi száma: adóazonosító jele:, személyigazolvány száma: lakcíme: állampolgár), tulajdoni hányada: 1/2 és a közös tulajdonból hozzá tartozó **602/10.000** tulajdoni hányaddal;

**25. albetét (35188/0/A [redacted] hrsz.)** tulajdonosa: **H V M** (születési név: született:, anyja neve:, személyi száma:, adóazonosító jele:, személyigazolvány szám:, lakcíme: állampolgár), tulajdoni hányada: 1/1 és a közös tulajdonból hozzá tartozó **302/10.000** tulajdoni hányaddal;

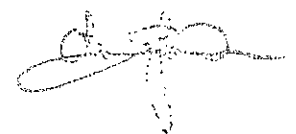
**26. albetét (35188/0/A [redacted] hrsz.)** tulajdonosa: **Ü N I** (születési név: született:, anyja neve:, személyi száma:, adóazonosító jele: személyigazolvány száma:, lakcíme: [redacted], állampolgár), tulajdoni hányada: 1/1 és a közös tulajdonból hozzá tartozó **334/10.000** tulajdoni hányaddal;

**27. albetét (35188/0/A [redacted] hrsz.) Sz L** (születési név: született:, anyja neve:, személyi száma, adóazonosító jele:, személyigazolvány száma:, lakcíme [redacted] állampolgár), tulajdoni hányada: 1/1, a közös tulajdonból hozzá tartozó **188/10.000** tulajdoni hányaddal.

**28. albetét (35188/0/A [redacted] hrsz.)** tulajdonosa: **K J** (születési név:, született:, anyja neve:, személyi száma: , adóazonosító jele:, személyigazolvány száma:, lakcíme: [redacted] állampolgár), tulajdoni hányada: 1/1 és a közös tulajdonból hozzá tartozó **96/10.000** tulajdoni hányaddal;

**29. albetét (35188/0/A [redacted] hrsz.)** tulajdonosa: **K I** (születési név: született:, anyja neve: személyi száma:, adóazonosító jele:, személyi igazolvány száma:, lakcíme: állampolgár), tulajdoni hányada: 1/2

és **K H** (születési név:, született:, anyja neve:, személyi száma:, adóazonosító jele:, személyigazolvány száma:, lakcíme: [redacted] állampolgár), tulajdoni hányada: 1/2 és a közös tulajdonból hozzá tartozó **329/10.000** tulajdoni hányaddal;



**30. albetét (35188/0/A/ [redacted] hrsz.) tulajdonosa: G Sz (születési név: született: ; anyja neve: személyi száma:, adóazonosító jele:, személyigazolvány száma: [redacted] állampolgár), tulajdoni hányada: 1/1 és a közös tulajdonból hozzá tartozó 274/10.000 tulajdoni hányaddal;**

**31. albetét (35188/0/A/ [redacted] hrsz.) tulajdonosa: K M (születési név: született:, anyja neve: , személyi száma:, adóazonosító jele:, személyigazolvány száma:, lakcíme: [redacted] állampolgár), tulajdoni hányada: 1/1 és a közös tulajdonból hozzá tartozó 438/10.000 tulajdoni hányaddal;**

**32. albetét (35188/0/A/ [redacted] hrsz.) tulajdonosa: Cs É (születési név:, született:, anyja neve, személyi száma: adóazonosító jele:, személyigazolvány száma:, lakcíme: [redacted] állampolgár), tulajdoni hányada: 1/1 és a közös tulajdonból hozzá tartozó 307/10.000 tulajdoni hányaddal;**

**33. albetét (35188/0/A/ [redacted] hrsz.) tulajdonosa: V Cs A (születési név: született:, anyja neve:, személyi száma:, adóazonosító jele: személyigazolvány száma:, lakcíme: [redacted] állampolgár), tulajdoni hányada: 1/2**

**és V G A (születési név:, született:, anyja neve:, személyi száma: adóazonosító jele: személyigazolvány száma:, lakcíme:, [redacted] állampolgár), tulajdoni hányada: 1/2 és a közös tulajdonból hozzá tartozó 334/10.000 tulajdoni hányaddal;**

**34. albetét (35188/0/A/ [redacted] hrsz.) tulajdonosa: Z M (születési név:, született:, anyja neve: a; személyi száma: adóazonosító jel:, személyigazolvány száma:, lakcím:, [redacted] állampolgár), tulajdoni hányada: 1/1 és a közös tulajdonból hozzá tartozó 189/10.000 tulajdoni hányaddal;**

**35. albetét (35188/0/A/ [redacted] hrsz.) H A M (születési név:, született:, anyja neve, személyi száma:, adóazonosító jele:, személyigazolvány száma:, lakcíme: [redacted] állampolgár) tulajdoni hányad: 1/1 arányban és a közös tulajdonból hozzá tartozó 197/10.000 tulajdoni hányaddal;**

**36. albetét (35188/0/A/ [redacted] hrsz.) tulajdonosa: M L B E (születési név: született: anyja neve:, személyi száma:, adóazonosító jele:-, személyazonosító igazolvány száma:, lakcíme:, [redacted] állampolgár), tulajdoni hányada: 1/2**

**és B M (születési neve:, született:, személyi száma:, adóazonosító jele:-, személyazonosító igazolvány száma:, lakcíme: magyar állampolgár), tulajdoni hányada: 1/2 és a közös tulajdonból hozzá tartozó 243/10.000 tulajdoni hányaddal;**

**37. albetét (35188/0/A/ [redacted] hrsz: Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzata (székhely: 1082 Budapest, Baross u. 63-67.; adószám: 15735715-2-01; statisztikai számjele: 15735715-8411-321-01, képviseli: Pikó András polgármester), tulajdoni hányada: 1/1 és a közös tulajdonból hozzá tartozó 101/10.000 tulajdoni hányaddal;**

**38. albetét (35188/0/A/ [redacted] hrsz.) tulajdonosa: F I (születési név:, született:, anyja neve:, személyi száma:, adóazonosító jele: személyigazolvány száma:, lakcíme: [redacted] állampolgár), tulajdoni hányada: 1/1 és a közös tulajdonból hozzá tartozó 146/10.000 tulajdoni hányaddal;**

**39. albetét (35188/0/A/ [redacted] hrsz.) tulajdonosa: B Cs (születési név:, született:, anyja neve: személyi száma:, adóazonosító jele:, személyigazolvány száma:, lakcíme: [redacted] magyar állampolgár), tulajdoni hányada: 1/1 és a közös tulajdonból hozzá tartozó 211/10.000 tulajdoni hányaddal,**

mint Eladók(továbbiakban: **Eladók**),

**másrésztől [redacted] (születési név:, született:, anyja neve:, személyi száma: adóazonosító jele:, személyigazolvány száma:, lakcíme:, [redacted] állampolgár), mint Vevő és hasznélvezeti jogot alapító, engedő (a továbbiakban: Vevő), együttesen, mint Vevő;**

**[redacted] (születési név:, született:, anyja neve: személyi száma:, adóazonosító jele:, személyigazolvány száma:, lakcíme:, [redacted] állampolgár) mint hasznélvezeti jogosult (a továbbiakban: **Hasznélvező**) továbbiakban együttesen Vevők;**





**Eladó és Vevők a továbbiakban együttesen úgy is mint: Szerződő Felek;**

## **1. A szerződés tárgya**

Az Eladók, a Budapest, VIII. Tavaszmező utca 2. szám alatti Társasház tulajdonosai. A Társasház Alapító okirata II. Közös tulajdon VI. számon szereplő „Házfelügyelői lakás: szoba, konyha, fürdőszoba 31,32 m<sup>2</sup>” közös tulajdonból történő kivételéről és egyidejűleg külön tulajdonba vételéről döntöttek. A külön tulajdon a Budapest VIII. kerület, belterület 35188/0/A/███ helyrajzi szám alatt kerül külön tulajdonú lakásként felvételre (továbbiakban: Ingatlan).

A Társasház hatályos 2005. május 31. napján kelt társasház alapító okirat II. C. pontja a következő rendelkezést tartalmazza:

„Az összes tulajdonostárs 2/3-ának igenlő szavazatával dönthet a közgyűlés a közös tulajdonhoz tartozó ingatlanrész és tárgy elidegenítéséről abban az esetben, ha az ingatlanrész önálló ingatlanként kialakítható.”

A tulajdonostársak tehát a hatályos társasházi alapító okiratuk és a „A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény” (a továbbiakban: Társasházi törvény) 10. § (2) bekezdésében meghatározott joguknál fogva döntöttek a fenti Ingatlan Vevő részére történő elidegenítéséről, tekintettel arra, hogy a hatályos társasházi alapító okiratuk felhatalmazás tartalmaz a Társasházi törvény 1. § (2) bekezdésében meghatározott ingatlanrész és vagyontárgy kivételéhez arra, hogy a közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítés jogát a közösség gyakorolja. A jelen Szerződés tárgyát képező Ingatlan önálló ingatlanként kialakítható, az jelenleg is egy házmesteri lakás. A közgyűlés az összes tulajdoni hányad kétharmados többségével rendelkező tulajdonostársak igenlő szavazatával döntött az elidegenítésről. A határozatban rendelkeztek kell a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányadok megállapításáról. A közgyűlés határozata az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre alkalmas okirat.

Az Eladók több alkalommal hoztak azonos tartalmú döntést, azaz döntöttek a közös tulajdon részét képező VI. sorszámú megjelölt házmesteri lakás közös tulajdonból történő kivételéről és egyidejűleg a külön tulajdonú albetét elidegenítéséről.

Az első döntésüket a 9/2018. 04. 25. számú határozat tartalmazza, majd a 4/2020. 03.23. sz. határozat. A legutolsó írásbeli határozatuk egyhangú döntéssel került meghozatalra.

A többszöri határozat hozatal oka az volt, hogy a Társasház tulajdonosai más a közös tulajdon érintő döntést is hoztak. A Társasház a lakóépületbe liftet létesít önkormányzati támogatással, akként, hogy a lift létesítéséhez szükséges önerőt a jelen Szerződés tárgyát képező Ingatlan ellenértéke biztosítja.

Az Inyvtv. 29/A. § alapján jelen adásvételi szerződést határozatot elfogadó, összes tulajdoni hányadot képviselő tulajdonostársak meghatalmazott képviselője írja alá, A Budapest Józsefváros Önkormányzat a jelen szerződést önállóan írja alá a rá irányadó szabályokban foglaltaknak megfelelően.

Az Eladók jelen szerződéshez mellékletként csatolják a 9/2018. 04. 25. számú és a 4/2020. 03.23. számú határozat ügyvéd által ellenjegyzett okiratba foglalt eredeti példányait.

A szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés aláírásával **egyidejűleg** a fentiekben leírtaknak megfelelően az Társasház Alapító okiratát a Budapest VIII. kerület, Tavaszmező utca 2. sz. alatti Társasház tulajdonostársai módosítják, és a Társasház Alapító okirat módosítás alapján kezdeményezik a fenti 1. pontban meghatározott Ingatlannak a **Budapest VIII. kerület, belterületi 35188/0/A/███rsz-ú** albetétként a Társasház külön tulajdonú ingatlanai közé történő átjegyzését az illetékes ingatlanügyi hatóságnál.

A Vevő vételi szándéka a külön tulajdonú ingatlan megszerzésére irányul, ezért az Ingatlan ekként történő kialakulásával összefüggő mindennemű költség az Eladókat terheli.

**A szerződő felek megállapodnak abban, hogy egyidejű külön tulajdoni hányadba utalással az Eladók eladják, a Vevők pedig megveszik a fenti 1. pontban meghatározott, önálló albetétbe**

**kerülő Ingatlant, a külön tulajdonú ingatlankénti felvételével a Budapest, VIII. kerület, belterület 35188/0/A/ helyrajzi számú ingatlanhoz tartozó 93/10.000-ed közös tulajdoni hányaddal együtt.**

Az Ingatlan áll szoba, konyha, fürdő helyiségekből, kerekítve 31 m<sup>2</sup> alapterületű és hozzátartozik a társasházi közös tulajdonból 93/10.000-ed tulajdoni hányad.

A Vevő az Ingatlant megtekintette, azt ismeri, így megtekintett állapotban veszi meg az összes természetes és jogi tartozékaival együtt.

A Vevők részére az Eladók, a Társasház fentiekben meghatározott iratait, valamint fentiekben meghatározott Társasház Alapító okirat módosítását, továbbá a Társasház Szervezeti-működési szabályzatát jelen szerződés aláírásával egyidejűleg átadják, melynek megtörténtét a Vevők jelen szerződés aláírásával elismerik és nyugtázzák. A Vevők kijelentik, hogy a tulajdonjoguk megszerzése esetére azok rendelkezéseit magukra nézve kötelező érvényűnek tekintik.

## **2. Szavatosság**

2.1 Az Eladók kijelentik és szavatolnak azért, hogy az Ingatlan per-, teher-, igény- és szolgalmmentes továbbá azon nem áll fenn harmadik személynek olyan joga, mely a Vevők tulajdon, illetve birtokszerzését akadályozná.

2.2. Az Eladók szavatosságot vállalnak továbbá azért, hogy az Ingatlan sem igazgatásrendészetileg természetes személy lakóhelyeként, sem cégjogi értelemben gazdasági társaság székhelyeként, telephelyeként, fióktelepeként nincs bejegyezve.

2.3 Az Eladók kijelentik, hogy az Ingatlan rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban van, az az épület életkorának megfelelő állapotú.

Felek kölcsönösen és egybehangzóan akként nyilatkoznak, hogy Vevők részletes tudomással rendelkeznek az Ingatlan műszaki állapotáról, mert azt a Haszonélvező évek óta bérlő és saját maga lakja.

## **3. A vételár és annak kifizetése**

3.1 A Szerződő Felek a jelen adásvétel tárgyát képező Ingatlan vételárát Ft-ban, azaz forintban állapították meg, amelyet az Ingatlan műszaki állapotával és jogi helyzetével mindenben arányban állónak tartanak.

Az Eladók, mint a Budapest VIII. kerület, Tavaszmező utca 2. sz. alatti Társasház tulajdonostársai **9/2018. 04. 25. és a 4/2020. 03.23. sz. határozataikkal** döntöttek erről.

3.2. A vételár az Eladókat tulajdoni arányuknak megfelelően illeti meg, ugyanakkor az Eladók kijelentik, hogy a vételárát nem osztják fel egymás között, azt teljes terjedelemben a Társasház felújítására fordítják, azaz a Társasházban személy felvonót létesítenek.

3.3. A 3.1. pontban meghatározott vételár három részletben kerül megfizetésre:

- A jelen Szerződés megkötését követő 5 (öt) munkanapon belül Ft-ot, azaz forintot banki átutalással a Budapest, VIII. Tavaszmező utca 2. Társasház OTP Bank Nyrt.-nél vezetett bankszámlájára.  
A bankszámlán történő jóváírást követő 3 (három) munkanapon belül Eladók képviselője külön íven szövegezett elismerő nyilatkozatot ad és ebben kijelenti, hogy az első vételárrészlet megfizetésre került.



- A második vételrészletet, amely 2.000.000 Ft, azaz Kettőmillió forint a Budapest VIII. kerület Tavaszmező utca 2. szám alatti Társasház 35188/0/A/███ helyrajzi számú albetétesítésének megtörténtét követő 15 (tizenöt) napon belül kerül megfizetésre a Budapest, VIII. Tavaszmező utca 2. Társasház OTP Bank Nyrt.-nél vezetett ██████ bankszámlájára történő banki átutalással, ez az összeg az ügynevezett önerő.
- A harmadik vételrészletet, amely ██████ Ft, azaz ██████ forint a Budapest VIII. kerület Tavaszmező utca 2. szám alatti Társasház 35188/0/A/███ helyrajzi számú albetétesítésének megtörténtét követő 60 (hatvan) napon belül kerül megfizetésre a Budapest, VIII. Tavaszmező utca 2. Társasház OTP Bank Nyrt.-nél vezetett ██████ bankszámlájára történő banki átutalással.  
Eladók a teljesítés helyéül megjelölt bankszámlára történő teljesítést, mint saját kezűkhöz történő teljesítést ismerik el. Eladók képviselőjükön keresztül igazolják annak a tényt, hogy az albetét megnyitásra került.

A harmadik vételrészlet teljesítését Vevők helyett a kölcsönt folyósító Budapest Bank Zrt. fogja átutalni.

Vevők akként nyilatkoznak, hogy amennyiben kevesebb kölcsönt kapnának, mint amennyi a jelen Szerződésben megjelölésre került, úgy a különbözet összegét saját pénzeszközeikből teljesítik.

3.4 A kölcsön folyósítását követően a Felek a jelen Szerződéstől nem állhatnak el, azt meg nem szüntethetik, kizárólag a Budapest Bank Zrt. előzetes írásbeli engedélyével.

3.5 A jelen Szerződés kizárólag írásban módosítható.

3.6 Eladók a jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg a jelen okiratot szerkesztő ügyvédnél ügyvédi okirati letétbe helyezik a tulajdonjog bejegyzési engedélyt, melyben feltételen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy Vevők közül ██████/1-ed arányban vétel jogcímén az Ingatlan tulajdonjogát megszerezze.

#### 4. A birtokbaadás

4.1. Szerződő Felek megállapítják, hogy az 1.1. pontban megjelölt Ingatlan a Haszonélvező birtokában van, ennek megfelelően külön birtokbavételi eljárás nem fog történni a teljes vételár megfizetését követően.


Szerződő Felek megállapodnak, hogy az utolsó vételrészlet megfizetésének a napján András Tamásnak a bérleti szerződése megszűnik az Eladókkal. A bérleti díjat arányosan kell megállapítani.

4.2. Felek a birtokbaadás napjaként a teljes vételár megfizetését követő első naptári napot határozzák meg, a Vevők a birtokba lépés napjától köteles a hatályos jogszabályok és társasházi alapidokumentumok alapján a közös költséget megfizetni a Társasház részére.

#### 5. Ingatlan-nyilvántartási rendelkezések:

5.1 A jelen Szerződéssel egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezett 5 példány eredeti bejegyzési engedélyben az **Eladók** a feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Budapest VIII. kerület belterület 35188/0/A/███ helyrajzi számú, természetben Budapest VIII. kerület Tavaszmező utca 2. földszint 1/a. szám alatt lévő, 31 m<sup>2</sup> területű, lakás megjelölésű ingatlanra és a hozzá tartozó 93/10.000-ed közös tulajdoni hányadra – vétel jogcímén – ██████ vevő javára 1/1- arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

5.2 ██████ Vevő feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Ingatlan teljes egészére ██████ születési név: ██████ lakik: ██████ születési helye, ideje:., anyja neve:., személyi száma:



28 7

, személyazonosító igazolvány száma:, adóazonosító jel:) javára holtig tartó haszonélvezeti jog kerüljön bejegyzésre.

5.3. Vevők a jelen Adásvételi szerződést annak aláírását követően jogosultak benyújtani az illetékes Földhivatalba azzal, hogy a teljes vételár megfizetéséig Eladók tulajdonjogukat fenntartják.

Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a fenti rendelkezést akként tartják meg, hogy először a Társasház alapító okirat módosítás egységes szerkezetbe foglaltan, majd azt követően, de azzal egyidejűleg a jelen okirat is benyújtásra kerül az az ingatlan nyilvántartáshoz, tekintettel a rangsor elvére.

Eladók a jelen Szerződés aláírásával visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják a függőben tartáshoz - Inytv. 47/A §(1) b.) pontja -, melynek az időtartama a tulajdonjog bejegyzéséig tart, de maximum 6 (hat) hónapig tart. Vevők kijelentik, hogy ezen jogintézményt ismerik.

## 6. Egyéb rendelkezések:

6.1 A természetes személy **Eladók** kijelentik, hogy magyar állampolgárok, I Z [REDACTED] állampolgár, B Á kettős - [REDACTED] állampolgár, akik cselekvőképes állampolgárok, ingatlanszerzési képességük korlátozva, kizárva nincs. A jelen ügylet megkötéséhez harmadik személy hozzájárulása nem szükséges.

Budapest Józsefváros Önkormányzat az egységes állami szervezetrendszer részét képező helyi önkormányzat, aki kijelenti, hogy a rá irányadó jogszabályoknak megfelelően a jelen Szerződést a megfelelő felhatalmazások alapján önállóan írja alá.

**Vevők** kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, szerződéskötési, valamint ingatlanszerzési képességük korlátozva, kizárva nincs. A **Vevők** jogosultak a jelen ügylet végrehajtására, e körben ügyleti képességük korlátozva nincsen.

6.2 Az Eladók közül a természetes személyek külön íven szövegezett meghatalmazásban meghatalmazták a Budapest VIII. kerület Tavaszmező utca 2. szám alatti Társasház közös képviseletét ellátó Sz&S Group Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (1075 Budapest, Hársfa u. 10/B) ügyvezetőjét Szelei Sándort arra, hogy helyettük és nevükben eljárjon, aláírjon minden okiratot, megtegyen minden nyilatkozatot minden hatóság és az ingatlannyilvántartás előtt annak érdekében, hogy a Budapest VIII. kerület 35188 helyrajzi számú, Budapest VIII. kerület Tavaszmező utca 2. [REDACTED] szám alatt lévő ingatlant a Társasház tulajdonosközössége közös tulajdonából – VI. Házfelügyelői lakás:szoba, konyha, fürdőszoba – kiemelésre kerüljön és egyidejűleg a külön tulajdonban lévő részek közé helyeződjön, albetétesítés útján a Budapest, VIII. kerület, belterület **35188/0/A** [REDACTED] helyrajzi szám alá, „lakás” megjelöléssel, 31 m<sup>2</sup> területtel, amely áll szoba, konyha, fürdőszoba helyiségekből, 93/10.000 eszmei tulajdoni hányaddal.

6.3 A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzata tulajdonában lévő albetétekre vonatkozóan a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (székhely: 1082 Budapest, Baross u. 63-67., adószám: 15735715-2-01; statisztikai számjel: 15735715-8411-321-01, képviseli: Pikó András polgármester).

6.4 A jelen adásvételi szerződés megkötésével kapcsolatos költségek közül jelen szerződés elkészítésével, az Alapító okirat módosításával felmerülő költségeket Eladók, az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény szerinti visszerthes vagyónátruházási illetéket a Vevők viselik.

6.5 Az Eladók kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződésből eredően keletkező jövedelmükre vonatkozóan a hatályos jogszabályok, többek között a módosított 1995. évi CXVII. törvény rendelkezéseivel tisztában vannak, azokat ismerik.



Eladók ismételten akként nyilatkoznak, hogy a vételárat nem osztják fel egymás között, hanem azt teljes terjedelemben a Társasház felújítására fordítják.

6.6 Szerződő felek rögzítik, hogy jelen adásvételi szerződés a Társasházi Alapító okirat módosításával összhangban, azzal egyidejűleg került megkötésre.

6.7 A szerződő felek rögzítik, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet alapján a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlan tekintetében az épület energetikai jellemzőinek tanúsítása szükséges. Az Eladók kijelentik, hogy az általuk elkészített épületenergetikai tanúsítvány azonosító kódja: \_\_\_\_\_.  
A Vevők jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy a fenti azonosító kódú épületenergetikai tanúsítványt 1 db eredeti példányát az Eladóktól átvették.

6.8 Szerződő Felek a jelen okirat aláírásával megbízzák és meghatalmazzák dr. Butor Ágnes ügyvédet (1055 Budapest, Balaton utca 25., kasz:36058192) a jelen adásvételi szerződés megszerkesztésével, ellenjegyzésével.

A szerződő felek képviselőiben a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya előtti ügyleti képviselőivel. A megbízott az ügyvédi tevékenységről szóló törvényben foglalt jogkörrel jogosult eljárni, és e körben a szerződő felek helyett és nevében jognyilatkozatokat tenni és elfogadni.

Meghatalmazott a meghatalmazást elfogadja.

6.9 Eljáró Ügyvéd tájékoztatja Szerződő Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény – a továbbiakban Pmt. – alapján ügyfél-átvilágítási kötelezettség terheli, továbbá az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény – a továbbiakban Üttv. – alapján azonosítási kötelezettség terheli az Eladó és a Vevők személye vonatkozásában. Az azonosítás a személyazonosításra alkalmas okmány útján történik.

Szerződő Felek a jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a személyi adataikat a szerződéskötés keretében kezelje.

6.10 A jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a 2013. évi V. törvény, a Polgári Törvénykönyv rendelkezései irányadók.

Szerződő Felek a jelen szerződést mint akaratukkal mindenben egyezőt, elolvasás és értelmezés után, helybenhagyólag aláírják.

Budapest, 2021. július 6.

.....  
Budapest VIII. kerület Tavaszmező u. 2. sz. Társasház tulajdonosainak  
meghatalmazottja és közös képviselője:  
Sz & S Group Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság  
képv.: Szelei Sándor ügyvezető  
Eladó tulajdonosok felsorolása

A	[REDACTED]	210/10.000
A	[REDACTED]	141/10.000
A	[REDACTED]	290/10.000
A	[REDACTED]	316/10.000
A	[REDACTED]	180/10.000
A	[REDACTED]	95/10.000

A/ [REDACTED]	287/10.000
A/ [REDACTED]	158/10.000
A/ [REDACTED]	317/10.000
A/ [REDACTED]	273/10.000
A/ [REDACTED]	344/10.000
A/ [REDACTED]	292/10.000
A/ [REDACTED]	326/10.000
A/ [REDACTED]	185/10.000
A/ [REDACTED]	318/10.000
A/ [REDACTED]	276/10.000
A/ [REDACTED]	602/10.000
A/ [REDACTED]	302/10.000
A/ [REDACTED]	334/10.000
A/ [REDACTED]	188/10.000
A/ [REDACTED]	96/10.000
A/ [REDACTED]	329/10.000
A/ [REDACTED]	274/10.000
A/ [REDACTED]	438/10.000
A/ [REDACTED]	307/10.000
A/ [REDACTED]	334/10.000
A/ [REDACTED]	189/10.000
A/ [REDACTED]	197/10.000
A/ [REDACTED]	243/10.000
A/ [REDACTED]	146/10.000
A/ [REDACTED]	211/10.000
összesen:	<b><u>8198/10.000</u></b>

.....  
Eladó képviselőként eljár:

Budapest, Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat

(székhely: 1082 Budapest, Baross u. 63.67., KSH: 15735715-8411-321-01,

képviseli: Pikó András) megbízásából – bizottsági felhatalmazással – a dokumentumok aláírója a

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. részéről (székhelye: 1084 Budapest, Őr utca 8., KSH:

25292499-6832-114-01), Nováczki Eleonóra vagyongazdálkodási igazgató

A/ [REDACTED]	79/10.000
A/ [REDACTED]	359/10.000
A/ [REDACTED]	120/10.000
A/ [REDACTED]	150/10.000
A/ [REDACTED]	650/10.000

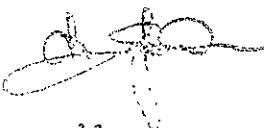
*[Handwritten signature]*

A/ [redacted] 164/10.000  
A/ [redacted] 179/10.000  
A/ [redacted] 101/10.000  
összesen: **1802/10.000**

.....  
[redacted]  
Vevő

.....  
[redacted]  
Haszonélvező

Szerkesztettem és ellenjegyzem Budapesten, 2021. július 6. napján dr. Butor Ágnes ügyvéd (1055 Budapest, Balaton utca 25., kasz:36058192):

  
32 11

## BEJEGYZÉSI ENGEDÉLY

Alulírott a **Budapest, VIII. kerület, Tavaszmező u. 2. sz. Társasház** (az ingatlan-nyilvántartásban a tulajdoni lapok tartalma szerinti, a következőkben felsorolt) **Tulajdonosai** akiket teljes bizonyító erejű okiratba foglalt meghatalmazással képvisel és akik nevében eljár az Sz&S Group Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1074 Budapest, Hársfa u. 10/b., adószám: 10936351-2-42, cégjegyzékszám: Cg.01-09-364235, statisztikai számjel: 1093651-6820-113-01, képviselő: Szelei Sándor ügyvezető)

Az eladók felsorolása albetétenként:

**1. albetét (35188/0/A/ [REDACTED] hrsz.)** tulajdonosa: **B V** (születési név:, született:, anyja neve: útleveleszáma: lakcím: [REDACTED] állampolgár), tulajdoni hányada: 1/1 és a közös tulajdonból hozzá tartozó **210/10.000** eszmei tulajdoni hányaddal;

**2. albetét (35188/0/A/ [REDACTED] hrsz.)** tulajdonosa: **H Sz T** (születési név: született: anyja neve:, személyi száma: adóazonosító jele, személyigazolvány szám: lakcím: [REDACTED] állampolgár) tulajdoni hányada: 1/1 és a közös tulajdonból hozzá tartozó **141/10.000** eszmei tulajdoni hányaddal;

**3. albetét (35188/0/A/ [REDACTED] hrsz.)** tulajdonosa: **I Z** (születési név:, született:, anyja neve:, útleveleszáma: lakcím: [REDACTED] állampolgár), tulajdoni hányada: 1/1 és a közös tulajdonból hozzá tartozó **290/10.000** tulajdoni hányaddal;

**4. albetét (35188/0/A/ [REDACTED] hrsz.)** tulajdonosa: **J M T** (születési név: született: anyja neve: személyi száma:, adóazonosító jele: személyigazolvány szám: lakcím: [REDACTED] állampolgár), tulajdoni hányada: 1/1 és a közös tulajdonból hozzá tartozó **316/10.000** tulajdoni hányaddal;

**5. albetét (35188/0/A/ [REDACTED] hrsz.)** tulajdonosa: **H N** (születési név. született:, anyja neve:, személyi száma: adóazonosító jele:, személyigazolvány szám: lakcím: [REDACTED] állampolgár), tulajdoni hányada: 1/1 és a közös tulajdonból hozzá tartozó **180/10.000** tulajdoni hányaddal;

**6. albetét (35188/0/A/ [REDACTED] hrsz.)** tulajdonosa: **G N** (születési név:, született:, anyja neve:, személyi száma: adóazonosító jele:, személyigazolvány szám:, lakcím: [REDACTED] állampolgár), tulajdoni hányada: 1/1 és a közös tulajdonból hozzá tartozó **95/10.000** tulajdoni hányaddal;

**7. albetét (35188/0/A/ [REDACTED] hrsz.)** tulajdonosa: **M M** (születési név: született:, anyja neve:, személyi száma: [REDACTED] adóazonosító jele: [REDACTED] személyigazolvány szám: [REDACTED] lakcím: [REDACTED] állampolgár), tulajdoni hányada: 3/4





és **M Zs** (születési név:, született:, anyja neve: személyi száma:, adóazonosító jele: személyigazolvány szám:, lakcím:, ██████████ állampolgár), tulajdoni hányada: ¼ és a közös tulajdonból hozzá tartozó **287/10.000** tulajdoni hányaddal;

**8. albetét (35188/0/A/██████ hrsz.)** tulajdonosa: **Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzata** (székhely: 1082 Budapest, Baross u. 63-67.; adószám: 15735715-2-42; statisztikai számjele: 15735715-8411-321-01, képviseli: Pikó András polgármester), tulajdoni hányada: 1/1 és a közös tulajdonból hozzá tartozó **79/10.000** tulajdoni hányaddal;

**9. albetét (35188/0/A/██████ hrsz.)** tulajdonosa: **Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzata** (székhely: 1082 Budapest, Baross u. 63-67.; adószám: 15735715-2-01; statisztikai számjele: 15735715-8411-321-01, képviseli: Pikó András polgármester), tulajdoni hányada: 1/1 és a közös tulajdonból hozzá tartozó **359/10.000** tulajdoni hányaddal;

**10. albetét (35188/0/A/██████ hrsz.)** tulajdonosa: **P B K** (születési név., született:, anyja neve:, személyi száma:, adóazonosító jele: személyigazolvány szám: lakcím: ██████████ állampolgár), tulajdoni hányada: 1/1 és a közös tulajdonból hozzá tartozó **158/10.000** tulajdoni hányaddal;

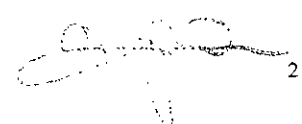
**11. albetét (35188/0/A/██████ hrsz.)** tulajdonosa: **Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzata** (székhely: 1082 Budapest, Baross u. 63-67.; adószám: 15735715-2-01; statisztikai számjele: 15735715-8411-321-01, képviseli: Pikó András polgármester) tulajdonát illeti 1/1 és a közös tulajdonból hozzá tartozó **120/10.000** tulajdoni hányaddal;

**12. albetét (35188/0/A/██████ hrsz.)** tulajdonosa: **Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzata** (székhely: 1082 Budapest, Baross u. 63-67.; adószám: 15735715-2-01; statisztikai számjele: 15735715-8411-321-01, képviseli: Pikó András polgármester), tulajdoni hányada: 1/1 és a közös tulajdonból hozzá tartozó **150/10.000** tulajdoni hányaddal;

**13. albetét (35188/0/A/██████ hrsz.)** tulajdonosa: **Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzata** (székhely: 1082 Budapest, Baross u. 63-67.; adószám: 15735715-2-01; statisztikai számjele: 15735715-8411-321-01, képviseli: Pikó András polgármester), tulajdoni hányada: 1/1 és a közös tulajdonból hozzá tartozó **650/10.000** tulajdoni hányaddal;

**14. albetét (35188/0/A/██████ hrsz.)** tulajdonosa: **Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzata** (székhely: 1082 Budapest, Baross u. 63-67.; adószám: 15735715-2-01; statisztikai számjele: 15735715-8411-321-01, képviseli: Pikó András polgármester), tulajdoni hányada: 1/1 és a közös tulajdonból hozzá tartozó **164/10.000** tulajdoni hányaddal;

**15. albetét (35188/0/A/██████ hrsz.)** tulajdonosa: **dr. M I** (születési név: született: anyja neve: személyi száma: adóazonosító jele, személyigazolvány szám:, lakcím:, ██████████ állampolgár), tulajdoni hányada: 1/2



és **M D** (születési név:, született:, anyja neve: személyi száma:, adóazonosító jele:, személyigazolvány szám: lakcím:, ██████████ állampolgár), tulajdoni hányada: ½ és a közös tulajdonból hozzá tartozó **317/10.000** tulajdoni hányaddal;

**16. albetét (35188/0/A/██████ hrsz.)** tulajdonosa: **B Á** (születési név: született:, anyja neve: személyi száma: adóazonosító jele: útleveleszáma:, lakcím, ██████████ állampolgár), tulajdoni hányada: 1/3

és **Dr. L Zs** (születési név:; született: személyi száma: adóazonosító jele: személyigazolvány száma: lakcím:., ██████████ állampolgár), tulajdoni hányada: 1/3

és **S K** (születési név: született:, anyja neve: személyi száma: adóazonosító jele:, személyigazolvány száma: lakcím: ██████████ állampolgár), tulajdoni hányada: 1/3 és a közös tulajdonból hozzá tartozó **273/10.000** tulajdoni hányaddal;

**17. albetét (35188/0/A/██████ hrsz.)** tulajdonosa: **B Cs** (születési név:, született: anyja neve: személyi száma: adóazonosító jele: személyigazolvány száma: lakcím: ██████████ állampolgár) tulajdonát illeti 8/10

és **B J S** (születési név: született: anyja neve: személyi száma:, adóazonosító jele:, személyigazolvány száma: lakcím: ██████████ állampolgár), tulajdoni hányada: 1/10

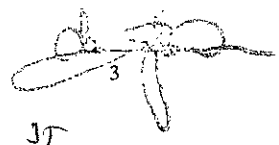
és **B S** (születési név: született: anyja neve:, személyi száma: adóazonosító jele:, személyigazolvány száma: lakcím: ██████████ állampolgár), tulajdoni hányada: 1/10 és a közös tulajdonból hozzá tartozó **344/10.000** tulajdoni hányaddal;

**18. albetét (35188/0/A/██████ hrsz.)** tulajdonosa: **B I** (születési név: született: anyja neve: lakcím:.; személyi száma adóazonosító jele:-, személyigazolvány száma: lakcím: ██████████ állampolgár), tulajdoni hányada: 1/2

és **E-H I** (születési név:, született:. anyja neve: ██████████ személyi száma: adóazonosító jele:, személyigazolvány szám: lakcím: ██████████ állampolgár), tulajdoni hányada: ½ és a közös tulajdonból hozzá tartozó **292/10.000** tulajdoni hányaddal;

**19. albetét (35188/0/A/██████ hrsz.)** tulajdonosa: **R J** (születési név:, született:, anyja neve:; személyi száma:, adóazonosító jele: személyigazolvány száma:, lakcím: ██████████ állampolgár), tulajdoni hányada: 1/1 és a közös tulajdonból hozzá tartozó **326/10.000** tulajdoni hányaddal;

**20. albetét (35188/0/A/██████ hrsz.) Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzata** (székhely: 1082 Budapest, Baross u. 63-67.; adószám: 15735715-2-01; statisztikai számjele: 15735715-8411-321-01, képviseli: Pikó András polgármester), tulajdoni hányada: 1/1 és a hozzá tartozó pincerekessel és a közös tulajdonból hozzá tartozó **179/10.000** tulajdoni hányaddal;



**21. albetét (35188/0/A [redacted] rsz.)** (születési név: C I, született: anyja neve:, személyi száma:, adóazonosító jele:, személyigazolvány száma:, lakcíme:, [redacted] állampolgár) tulajdoni hányada: 1/1 arányban és a közös tulajdonból hozzá tartozó **185/10.000** tulajdoni hányaddal

**22. albetét (35188/0/A [redacted] rsz.)** tulajdonosa: **Z C Á J** (születési név:; született:; anyja neve: személyi száma: adóazonosító jele: személyazonosító igazolvány száma:, lakcíme:., [redacted] állampolgár), tulajdoni hányada: 1/1 és a közös tulajdonból hozzá tartozó **318/10.000** tulajdoni hányaddal;

**23. albetét (35188/0/A [redacted] rsz.)** tulajdonosa: **G J** (születési név:; született:; anyja neve: személyi száma: adóazonosító jele:, személyigazolvány szám: lakcím: [redacted] állampolgár), tulajdoni hányada: 1/3

és **G É** (születési név: született:; anyja neve: személyi száma:, adóazonosító jele:, személyigazolvány száma: lakcíme:., [redacted] állampolgár), tulajdoni hányada: 2/3 és a közös tulajdonból hozzá tartozó **276/10.000** tulajdoni hányaddal;

**24. albetét (35188/0/A [redacted] rsz.)** tulajdonosa: **B I** (születési név: született:., anyja neve: személyi száma:, adóazonosító jele:, személyigazolvány szám: lakcíme:., magyar állampolgár), tulajdoni hányada: 1/2

és **B I** (születési név:; született:., anyja neve: személyi száma:, adóazonosító jele: [redacted] személyigazolvány száma:, lakcíme:., [redacted] állampolgár), tulajdoni hányada: 1/2 és a közös tulajdonból hozzá tartozó **602/10.000** tulajdoni hányaddal;

**25. albetét (35188/0/A [redacted] rsz.)** tulajdonosa: **H V M** (születési név: született:; anyja neve: személyi száma:, adóazonosító jele:, személyigazolvány szám:; lakcíme: [redacted] állampolgár), tulajdoni hányada: 1/1 és a közös tulajdonból hozzá tartozó **302/10.000** tulajdoni hányaddal;

**26. albetét (35188/0/A [redacted] rsz.)** tulajdonosa: **Ü N I** (születési név:; született:; anyja neve:; személyi száma: adóazonosító jele:, személyigazolvány száma: lakcíme: [redacted] állampolgár), tulajdoni hányada: 1/1 és a közös tulajdonból hozzá tartozó **334/10.000** tulajdoni hányaddal;

**27. albetét (35188/0/A [redacted] rsz.)** **Sz L** (születési név:; született: anyja neve: személyi száma: , adóazonosító jele:, személyigazolvány száma:, lakcíme:., [redacted] állampolgár), tulajdoni hányada: 1/1, a közös tulajdonból hozzá tartozó **188/10.000** tulajdoni hányaddal.

**28. albetét (35188/0/A [redacted] rsz.)** tulajdonosa: (születési név: született: anyja neve:, személyi száma: , adóazonosító jele: személyigazolvány száma:, lakcíme:., [redacted] állampolgár), tulajdoni hányada: 1/1 és a közös tulajdonból hozzá tartozó **96/10.000** tulajdoni hányaddal;

**29. albetét (35188/0/A [redacted] rsz.)** tulajdonosa: (születési név: született:, anyja neve: személyi száma: adóazonosító jele, személyi igazolvány száma:, lakcíme:, [redacted] állampolgár), tulajdoni hányada: 1/2

és **K H** (születési név: született:, anyja neve: személyi száma:, adóazonosító jele:, személyigazolvány száma: lakcíme:, [redacted] állampolgár), tulajdoni hányada: 1/2 és a közös tulajdonból hozzá tartozó **329/10.000** tulajdoni hányaddal;

**30. albetét (35188/0/A [redacted] rsz.)** tulajdonosa: **G Sz** (születési név:, született:, anyja neve: személyi száma: adóazonosító jele:, személyigazolvány száma: [redacted] állampolgár), tulajdoni hányada: 1/1 és a közös tulajdonból hozzá tartozó **274/10.000** tulajdoni hányaddal;

**31. albetét (35188/0/A [redacted] rsz.)** tulajdonosa: **K M** (születési név: született, anyja neve:, személyi száma: adóazonosító jele:, személyigazolvány száma:, lakcíme:, [redacted] állampolgár), tulajdoni hányada: 1/1 és a közös tulajdonból hozzá tartozó **438/10.000** tulajdoni hányaddal;

**32. albetét (35188/0/A [redacted] rsz.)** tulajdonosa: **Cs É** (születési név:, született:, anyja neve:, személyi száma:, adóazonosító jele: személyigazolvány száma:, lakcíme:, [redacted] állampolgár), tulajdoni hányada: 1/1 és a közös tulajdonból hozzá tartozó **307/10.000** tulajdoni hányaddal;

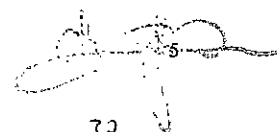
**33. albetét (35188/0/A [redacted] rsz.)** tulajdonosa: **V C A** (születési név:, született: Budapest,, anyja neve: személyi száma: adóazonosító jele:, személyigazolvány száma: lakcíme:, magyar állampolgár), tulajdoni hányada: 1/2

és **V G A** (születési név: született:, anyja neve: személyi száma: adóazonosító jele: személyigazolvány száma: lakcíme:, [redacted] állampolgár), tulajdoni hányada: 1/2 és a közös tulajdonból hozzá tartozó **334/10.000** tulajdoni hányaddal;

**34. albetét (35188/0/A [redacted] rsz.)** tulajdonosa: **özv. Z M** (születési név: született:, anyja neve:, személyi száma: adóazonosító jel:, személyigazolvány száma:, lakcím: [redacted] állampolgár), tulajdoni hányada: 1/1 és a közös tulajdonból hozzá tartozó **189/10.000** tulajdoni hányaddal;

**35. albetét (35188/0/A [redacted] rsz.)** **H A M** (születési név:, született:, anyja neve, személyi száma:, adóazonosító jele:, személyigazolvány száma: lakcíme: [redacted] állampolgár) tulajdoni hányad: 1/1 arányban és a közös tulajdonból hozzá tartozó **197/10.000** tulajdoni hányaddal;

**36. albetét (35188/0/A [redacted] rsz.)** tulajdonosa: **M L B E** (születési név: született: anyja neve:, személyi száma:, adóazonosító jele:-, személyazonosító igazolvány száma: lakcíme: [redacted] állampolgár), tulajdoni hányada: 1/2



72

és **B M** (születési neve: született:, személyi száma: adóazonosító jele:-, személyigazolvány száma: , lakcíme: [REDACTED] állampolgár), tulajdoni hányada: 1/2 és a közös tulajdonból hozzá tartozó **243/10.000** tulajdoni hányaddal;

**37. albetét (35188/0/A [REDACTED] hrsz: Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzata** (székhely: 1082 Budapest, Baross u. 63-67.; adószám: 15735715-2-01; statisztikai számjele: 15735715-8411-321-01, képviseli: Pikó András polgármester), tulajdoni hányada: 1/1 és a közös tulajdonból hozzá tartozó **101/10.000** tulajdoni hányaddal;

**38. albetét (35188/0/A [REDACTED] hrsz.) tulajdonosa: F I** (születési név:, született: anyja neve;; személyi száma: adóazonosító jele: személyigazolvány száma: lakcíme: [REDACTED] állampolgár), tulajdoni hányada: 1/1 és a közös tulajdonból hozzá tartozó **146/10.000** tulajdoni hányaddal;

**39. albetét (35188/0/A [REDACTED] hrsz.) tulajdonosa: B Cs** (születési név:, született:, anyja neve:, személyi száma:, adóazonosító jele: személyigazolvány száma:, lakcíme: [REDACTED] állampolgár), tulajdoni hányada: 1/1 és a közös tulajdonból hozzá tartozó **211/10.000** tulajdoni hányaddal, mint **Eladók** ezennel feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásunkat adjuk ahhoz, hogy a 2021. május 10. napján kötött Ingatlan Adásvételi szerződés alapján a Budapest Főváros Kormányhivatal Földhivatali Osztálya által vezetett ingatlan nyilvántartásban a Budapest VIII. kerület belterület **35188/0/A [REDACTED]** helyrajzi számú, természetben Budapest VIII. kerület Tavaszmező utca 2. [REDACTED] szám alatt lévő, 31 m<sup>2</sup> területű, lakás megjelölésű ingatlanra és a hozzátartozó 93/10.000-ed közös tulajdoni hányadra – vétel jogcímén – [REDACTED] vevő javára 1/1- arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

Budapest, 2021. július 6.

.....

Budapest VIII. kerület Tavaszmező u. 2. sz. Társasház tulajdonosainak  
meghatalmazottja és közös képviselője:

Sz & S Group Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság


képv.: Szelei Sándor ügyvezető

Eladó tulajdonosok felsorolása

összesen: **8198/10.000**



A	[REDACTED]	210/10.000
A	[REDACTED]	141/10.000
A	[REDACTED]	290/10.000
A	[REDACTED]	316/10.000
A	[REDACTED]	180/10.000
A	[REDACTED]	95/10.000
A	[REDACTED]	287/10.000
A	[REDACTED]	158/10.000
A	[REDACTED]	317/10.000
A	[REDACTED]	273/10.000
A	[REDACTED]	344/10.000
A	[REDACTED]	292/10.000
A	[REDACTED]	326/10.000
A	[REDACTED]	185/10.000
A	[REDACTED]	318/10.000
A	[REDACTED]	276/10.000
A	[REDACTED]	602/10.000
A	[REDACTED]	302/10.000
A	[REDACTED]	334/10.000
A	[REDACTED]	188/10.000
A	[REDACTED]	96/10.000
A	[REDACTED]	329/10.000
A	[REDACTED]	274/10.000
A	[REDACTED]	438/10.000
A	[REDACTED]	307/10.000
A	[REDACTED]	334/10.000
A	[REDACTED]	189/10.000
A	[REDACTED]	197/10.000
A	[REDACTED]	243/10.000
A	[REDACTED]	146/10.000
A	[REDACTED]	211/10.000
összesen:		<b><u>8198/10.000</u></b>

  
 39

.....  
Eladó képviselőként eljár:

Budapest, Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat

(székhely: 1082 Budapest, Baross u. 63.67., KSH: 15735715-8411-321-01,

képviseli: Pikó András) megbízásából – bizottsági felhatalmazással – a dokumentumok aláírója a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. részéről (székhelye: 1084 Budapest, Őr utca 8., KSH: 25292499-6832-114-01), Nováczki Eleonóra vagyongazdálkodási igazgató

A/ [REDACTED] 79/10.000

A/ [REDACTED] 359/10.000

A/ [REDACTED] 120/10.000

A/ [REDACTED] 150/10.000

A/ [REDACTED] 650/10.000

A/ [REDACTED] 164/10.000

A/ [REDACTED] 179/10.000

A/ [REDACTED] 101/10.000

összesen: **1802/10.000**

Szerkesztettem és ellenjegyzem Budapesten dr. Butor Ágnes ügyvéd (1055 Budapest, Balaton u. 25., kasz.: 36058192) 2021. július 6. napján:

.....  
**dr. Butor Ágnes ügyvéd**



3.

TK/198.

2021.06.01. *59*

5.82. MELLEKLET

1161 Budapest, Pálya utca 133. 2/4.  
Tel.: 06-70-935-7101  
E-mail: bolesza.dora@gmail.com



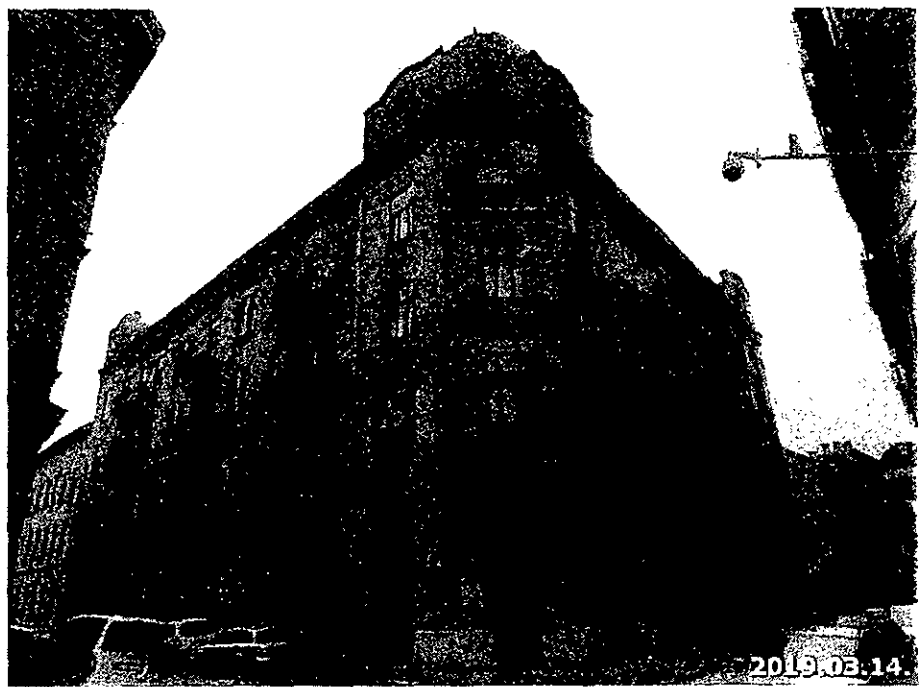
# INGATLANÉRTÉKELÉSI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

Jóváhagyott Ársi Gazdálkodási Központ Zrt.	
érkeztetési dátum:	érkeztetési szám:
2021 JÚN 0 1.	
iktatás dátuma:	iktatószám:
2021 JÚN 0 1.	TK/198-5/2021
ügyintéző	<i>FK</i>
melléklet:	<i>2. melléklet</i>

a

1084 Budapest, Tavaszmező utca 2. XXXXXXXXXX

alatti lakás forgalmi értékéről



Budapest  
2019. március 19.

*[Handwritten signature]*  
41



INGATLANÉRTÉKELÉSI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

1084 Budapest, Tavaszmező utca 2. [REDACTED]  
35188 helyrajzi szám alatti közös tulajdonban lévő lakás  
megnevezésű ingatlan forgalmi értékéről

**TARTALOMJEGYZÉK**

- 1. ÖSSZEFOGLALÓ**
- 2. KIINDULÁSI ALAPADATOK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK**
  - 2.1. Az értékeléshez felhasznált információk
  - 2.2. Korlátozó feltételek
- 3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE**
  - 3.1. Az ingatlan adatai
  - 3.2. Az ingatlan környezetének leírása
  - 3.3. Az ingatlan leírása
- 4. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS**
  - 4.1. A forgalmi érték meghatározása a TEGOVA ajánlása (EVS 2016.) és a hitelbiztosítéki érték meghatározására vonatkozó többször módosított 25/1997. VIII. 1. PM rendelet alapján
  - 4.2. Az értékelési szakvélemény tartalmi és formai követelményei
- 5. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA**
  - 5.1. Az alkalmazott módszer, sajátosságok
  - 5.2. A terület ingatlanpiaci elemzése
  - 5.3. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés
  - 5.4. Az eredmények összefoglalása

**MELLÉKLET**

Térképrészlet  
Tulajdoni lap másolat  
Alaprajz  
Fotók

## ÖSSZEFOGLALÓ

**TÁRSASHÁZ** (1084 Budapest, Tavaszmező utca 2.) megbízásából **Bolesza Petra Dóra** (1161 Bp. Pálya utca 133. 2/4.) elkészítette a

**1084 Budapest, Tavaszmező utca 2. földszint VI.**  
**/hrsz.: 35188/ szám alatti**  
osztatlan közös tulajdonban álló lakás forgalmi értékbecslését.

Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan általunk becsült, kerekített

<b>Forgalmi értéke:</b>
<b>14 000 000,- Ft</b> azaz <b>Tizennégymillió forint</b>

### Megjegyzések:

A megállapított érték a 35188 hrsz-ú társasház osztatlan közös tulajdonban lévő házfelügyelői lakására vonatkozik.

Szakértő jótáll az elkészített ingatlan értékelésben meghatározott időtartam – de minimum 1 év- alatt az ingatlan értékelés helytállóságáért.

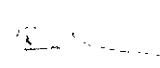
Az értékelés célja az ingatlan forgalmi (piaci) értékének megállapítása.

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszer (EVS 2016.) és a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó, többször módosított, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletnek ill. a mindenkor hatályban lévő jogszabályi előírásoknak megfelelően készült.

A forgalmi érték megállapításának módszere, az értékelési dokumentáció tartalmi és formai követelményeinek leírása és az érték meghatározás menete a dokumentációban megtalálható.

Jelen szakvélemény 2 számozott példányban készült.

Budapest, 2019. március 19..

  
**Bolesza Petra Dóra**  
ingatlan értékbecslő

## 2. KIINDULÁSI ALAPADATOK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

### 2.1. Az értékeléshez felhasznált információk

**Megbízó** az értékelés elkészítéséhez átadta:

- az ingatlan tulajdoni lap másolatát (2019.03.18.)
- Társasházi alapító okiratot
- alaprajzot

**Megbízott** az ingatlan értékalkotó adottságainak számbavételére, ill. adatok egyeztetésére 2019.03.14-én helyszíni szemlét tartott, a helyszíni szemle során feljegyzéseket készített.

A szakvélemény fenti dokumentációk, valamint illetékhivatali és az ingatlanforgalmazói rendszerben lévő összehasonlító adatok alapján, a helyszíni bejáráson tapasztaltak és a Megbízótól kapott információk alapján készült.

### 2.2. Korlátozó feltételek

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelés környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem terjed ki, Megbízott az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. A rendelkezésünkre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért –bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés- melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

A helyszíni szemle során földmérés, területmérés, feltárás vagy épületfizikai, statikai és egyéb vizsgálat nem történt, a szemrevételezéssel nem látható vagy nem közölt rejtett hibák (esetleges veszélyes anyagok jelenléte) az értékelést nem érintik. Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően az értékelő nem végzett.

A rendelkezésre bocsátott, valamint a szakértés alatt beszerzett adatok és információk, mint tudomásunk szerint helytállóak kerültek felhasználásra teljes körű ellenőrzés nélkül.

Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni, és önmagukban felhasználni nem szabad. Ezen értékelési szakvélemény Megbízó és Megbízott együttes beleegyezésével adható ki harmadik személynek.

Az értékelő által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az érték meghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, szakértő mindentől függetlenül állapította meg fenti értéket.

### 3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

#### 3.1. Az ingatlan adatai

Cím	1084 Budapest, Tavaszmező utca 2. földszint VI.		
Helye	belterület		
Helyrajzi száma	35188		
Megnevezése			
Alapterülete	31,32 m <sup>2</sup>		
Bejegyzett tulajdonos:	Társasház	1/1	
A tulajdoni lapon szereplő széljegyek	Nincs		
A tulajdoni lapon szereplő bejegyzések	Nincs		
A tulajdoni lapon szereplő terhelések	Vezetékjog 12 m <sup>2</sup> nagyságú területre, jogosult: ELMŰ Zrt.		
Esetleges eltérések	Értékelt ingatlan társasházi osztatlan közös tulajdon, az alapterülete, a helyszínen mért adatok és a Társasház Alapító Okiratban szereplő méretek alapján 31,32 m <sup>2</sup> .		

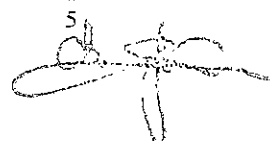
Megjegyzés: A Társasházi alapító okirat és az épület földszintjének alaprajza alapján az ingatlan egyértelműen azonosítható.

#### 3.3. Az ingatlan adottságai, jellemzésük

##### Szerkezeti ismertetés:

Alapozás	van / nincs	anyaga:	tégla sávalap
Függőleges teherhordó szerk.	tégla teherhordó falazat		
Vízszintes teherhordó szerk.	téglaboltíves földem		
Válaszfalak	tégla		
Tető formája, szerkezete	összetett nyeregtető		
Tetőfedés	cserépfedés		
Vakolat, külső burkolat	vakolt, díszített-felújítandó állapotú		
Padozatburkolat	kerámialap, parketta		
Nyílászáróinak szerkezete	Kettős szárnyú, gerébtokos fa szerkezetek.	állaga	gyenge
Helyiségek belső falfelülete	Festett, konyhában illetve a fürdőszobában részleges csempeburkolat		
Lakóház közműellátottsága:	villany	gáz	víz csatorna
Fűtési mód	gázkonvektor		
Melegvízellátás	átfolyós rendszerű gáz üzemű vízmelegítő	állaga	közepes
Igéyszint	közepes		
Fizikai állapot (%)	80%		
Egyéb	A TAO szerint a társasház közös tulajdonban lévő részének eladásáról az összes tulajdonostárs 2/3-ának igenlő szavazatával dönthet a közgyűlés.		

Szakvélemény a 1084 Budapest, Tavaszmező utca 2. földszint VI. szám alatti ingatlan forgalmi értékéről

5  
  
 95

Lakott településen belüli elhelyezkedése:	Az értékelt ingatlan Budapest VIII. kerületében helyezkedik el. A VIII. kerület a pesti oldal egyik kerülete. Északnyugatról Budapest VII. kerülete, északról Budapest XIV. kerülete, keletről Budapest X. kerülete, délnyugatról Budapest IX. kerülete, végül nyugatról Budapest V. kerülete határolja. A kerületnek korábban 4 városrésze volt (Józsefváros, Istvánmező (egy része), Kerepesdűlő és Tisztviselőtelep), de a Fővárosi Közgyűlés a városrészeket rendező 2012. december 12-i rendeletében újraosztotta a kerületet, így jött létre a Corvin-negyed, a Csarnok negyed, a Ganz negyed, a Losonci negyed, a Magdolna negyed, a Népszínház negyed, az Orczy negyed, a Palotanegyed és a többi Százados negyed. A kerületnek jelenleg 11 városrésze van. Értékelt ingatlan a Corvin-negyed és a Csarnoknegyed határán, a Tavaszmező utca és az Őr utca sarkán helyezkedik el.	
Megközelíthetősége:	Szabályozott, szilárd burkolatú mellékutcában	megfelelő
Közlekedési eszközök:	Autóbusz, villamos, trolibusz, személygépkocsi	
Infrastrukturális ellátottsága	Az alap – és középfokú szolgáltatást nyújtó szaküzletek, szolgáltatási létesítmények illetve a magasabb szintű szolgáltatást nyújtó üzletek, intézmények a közelben megtalálhatóak	
Általános információk	A lakóház szuterén + földszint + 3 emelet tagolású, az utcai homlokzata felújítandó állapotú. A teherhordó és válaszfalak téglá szerkezetűek. Az értékelt ingatlanrész az épület földszintjén helyezkedik el, a bejárata közvetlenül az udvarról nyílik, az ablakai is oda néznek. A lakás 1 szobás, komfortos, az alaprajza előnytelen az egymásból nyíló helyiség miatt. A fűtést gázkonvektor, meleg vízellátást átfolyós gáz vízmelegítő biztosítja. A nyílászárók fa tok és szárnyszerkezetűek, kétrétegű üvegezéssel, az árnyékoló redőny. A szobában parketta, a többi helyiségben kerámia a padlóburkolat. Az ingatlan szobájának mennyezetén beázás nyoma látható, helyreállítása még nem történt meg. Az ingatlanrész (lakás) összességében közepes műszaki állapotúnak mondható. A lakás önálló víz, gáz és villanyórával rendelkezik.	
A környező ingatlanok jellemző hasznosítása:	társasházi környezet	

#### 4. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS ÁLTALÁNOS JELLEMZÉSE

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszer (EVS 2016.) és a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó, többször módosított, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletnek ill. a mindenkor hatályban lévő jogszabályi előírásoknak megfelelően készült.

Általános gyakorlat az, hogy kb. 30 MFt értékhatár felett az érték-megállapítás kétféle módszer alkalmazásával történik. Hitelfedezetül szolgáló ingatlan értékének megállapítása esetén kötelező a kétféle módszer, ez alól kivételt képezhetnek a vásárolt új építésű társasházi lakások (adásvétel mellékelve), garázsok ill. az üres telkek.

##### 4.1. A piaci érték meghatározása

A hitelbiztosítéki érték fogalma, megállapításának módszere a fenti rendelet alapján a következő:

A hitelbiztosítéki érték valamely ingatlanok az óvatos becslés alapján meghatározott értéke, megállapítás során a hitelintézet által folyósított kölcsönök hosszú lejáratából származó sajátos kockázatokat, valamint az ingatlanok csak azon tulajdonságait és hozamait veszik figyelembe, amelyek várhatóan a jövőben bármely tulajdonost megilletnek.

A hitelbiztosítéki érték megállapításának alapja az a forgalmi érték, melynek meghatározására háromféle módszer alkalmazható:

- a) a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés;
- b) a hozamszámításon alapuló értékelés;
- c) a költségalapú értékelés.

Az értékelést legalább kétféle, lehetőség szerint azonban mind a háromféle módszerrel el kell készíteni. Ezt követően az értékek és eltérések értelmezése, elemzése alapján az óvatosság elvét követve kell az értékelési szakvéleményben a hitelbiztosítéki értékre javaslatot tenni.

A hitelbiztosítéki érték általános forgalmi adót nem tartalmaz. A hitelbiztosítéki érték összegéről a hitelintézet a Szabályzatában meghatározottak szerint dönt.

Lakóingatlanok, építés alatt álló lakóingatlanok, valamint beépítetlen lakótelkek esetében a Szabályzat meghatározott értékhatár alatt megengedheti egyetlen értékelési módszer alkalmazását.

A hitelbiztosítéki érték megállapítása során az értékelési eljárásoknál szokásosan elemzett kockázatok közül különös figyelmet kell fordítani:

- a) az ingatlan hosszú távú értékállandóságának kockázatára;
- b) a piaci adatok megbízhatatlansága miatti kockázatra;
- c) az egyéb adatok megbízhatatlansága miatti kockázatra;
- d) a követelés érvényesítéséhez kapcsolódó hatásokra (védelem, állagmegőrzés, értékesítési költségek).

A hitelbiztosítéki értékben a hitelügylet kockázatai, nevezetesen a hitelezett tevékenység kockázatai és a hitelfelvevő személyében rejlő kockázatok nem vehetők figyelembe.

A hitelintézet az értékelési szakvéleményben javasolt értéket az értékeléskészítésének időpontjától számítva legfeljebb kilencven napig fogadhatja el a hitelbiztosítéki érték meghatározásához.



## A módszerek leírása:

### Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés:

A piaci érték az a becsült összeg, amelyért egy ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélhetne hajlandóságot mutató eladó és vevő között, tisztességes feltételek mellett zajló tranzakció keretében megfelelő piacra bocsátást követően, amelynek során mindkét fél jól informáltan, körültekintően és kényszer nélkül cselekedett.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés fő módszerként üres telkeknél, valamint használatbavételi engedéllyel rendelkező lakó-, vagy üdülőingatlanoknál (lakások, családi házak, nyaralók) az elfogadható, az egyéb módszerek kizárólag második, ellenőrző módszerként alkalmazandók. A piaci összehasonlító módszernél az értékmutató a rövidebb vagy hosszabb távú piaci megítélés.

Az összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

Az összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása (a vizsgált ingatlanéhoz hasonló környezetben lévő, azonos típusú ingatlanok Az átlagtól jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni).
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése (csak azonos értékformákat / jogokat szabad összehasonlítani Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni).
3. Fajlagos alapérték meghatározása (az elemzett összehasonlító adatokból kell meghatározni, általában területre vetítve).
4. Értékmódosító tényezők elemzése (csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző).
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása (a módosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, hatásukat számszerűen is meg kell határozni, ez alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket).
6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Megjegyzés: Az összehasonlító adatok felhasználása adatvédelmi okokból csak nem beazonosítható módon történhet, a kínálati adatok sem tekinthetők teljesen megbízhatónak, összehasonlításra alkalmasnak, ezért ezek felhasználása során szakértői mérlegelés alapján biztonsági szorzóval korrigált értékeket veszünk figyelembe.

### A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

*Az értékmódosító tényezők értéknövelő hatása a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben, legfeljebb az alapérték 50%-ával haladhatja meg. Ilyenkor az értékelőt indoklási kötelezettség terheli.*

Ellenőrző módszerként elsősorban a hozamszámításon alapuló módszert alkalmazzuk használatbavételi engedéllyel rendelkező (beépített) ingatlanok esetén ill. a költségalapú módszert épülő ingatlan esetében.

### Költség alapú módszer:

Építés (bővítés, korszerűsítés, felújítás) alatt lévő ingatlanok esetén is két módszer alkalmazandó. Ez esetben az ingatlan várható- és aktuális forgalmi értékét is meg kell határozni. Fő módszerként ez esetben is a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszert javasolt elfogadni, de elfogadható a piaci tényezőkkel korrigált költség alapú érték is. Ha a környezeti avulási elem meghaladja a 20 százalékot, az értékelés ezen módszere a jelentős becslési pontatlanság miatt a hitelbiztosítéki érték megállapítására túl kockázatos, és ezért nem alkalmazható. A várható forgalmi érték megállapításánál abból a feltételezésből kell kiindulni, hogy az ingatlan a (jogerős építési engedélyezési) terveknek megfelelő műszaki tartalommal már 100% -ban elkészült. Ennek megfelelően a költség alapú értékelésnél a



készültségi fokot 100%-osnak kell tekinteni, a befejezetlen állapot miatt értékcsökkenés nem vehető figyelembe. A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelésnél ugyancsak 100%-os készültségi fokot feltételezve, hasonló ingatlanok összehasonlításával kell a forgalmi értéket meghatározni.

A költségalapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ennél a megközelítésnél az érték a bekerülés összege szerint alakul. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása (annak üres állapotban való értékelésével).
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása (a pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének.  
Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előírányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség - általános forgalmi adót nem tartalmazhat).
3. Avulások számítása (három fő eleme: fizikai romlás, funkcionális-és környezeti avulás).
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése eredményezi a költségalapon számított forgalmi értéket.

#### Maradványértékelés módszere

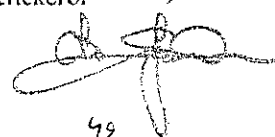
Beépítetlen telek értékelésénél az ún. maradványértékeléses módszer is alkalmazható. Ebben az esetben az értékelő megbecsüli egy optimálisan megvalósítható ingatlanfejlesztési elképzelés alapján a teljes fejlesztés ( felépítmények + földterület) forgalmi értékét, majd ezt az összeget csökkenti a felépítmények tervezésével, megvalósításával kapcsolatos költségekkel, és az ingatlanfejlesztő elvárható profitjával. A maradványérték nem más, mint a telek értéke. A továbbfejlesztett állapotra vonatkozó érték meghatározása piaci összehasonlítással, vagy a fejlesztett ingatlan jövőbeni hozamaiból kiindulva hozamszámítással határozható meg.

A módszer jelentős bizonytalanságot rejt magában, hiszen a kapott érték attól is függ, hogy az értékelő valóban reális fejlesztést képzel-e el, és megfelelően számítja-e a fejlesztés várható hozamát, költségeit és profitját.

#### A költség alapú módszeren alapuló hb-érték megállapításánál alkalmazott különleges megközelések:

*A piaci érték meghatározásakor a költségalapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Kisebbs jelentőségű, kiegészítő épületeknél, takart létesítményeknél és mezőgazdasági létesítményeknél alkalmazható önállóan. Épülő létesítmények esetében az eljárás akkor alkalmazható, ha az építés gazdaságossága már egvébb módon bizonyított.*

*Az értékelés esetében az újraépítési költség csak kivételes alkalmakkor használható, az értékelőnek a pótlási költséget kell alkalmaznia. Az értékelés során csak az átlagos igény szintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el.*





## 4.2. Az értékelési szakvélemény tartalmi és formai követelményei

Az érték-megállapítási szakvélemények tartalmára és formájára vonatkozó, az általános értékelési szabályokon túlmutató különleges szabályok az alábbiak:

A szakvéleménynek tartalmaznia kell:

1. a megbízó megnevezését;
  2. az értékelés célját; az értékelő feladatának pontos meghatározását;
  3. az ingatlan azonosítását, az értékelt jog megnevezését;
  4. a vizsgálat folyamatának bemutatását;
  5. az alkalmazott értékelési módszereket és ennek indoklását;
  6. a használt fogalmak értelmezését;
  7. azt az időpontot, amikor az ingatlan értéke azonos az értékelő által javasolttal, továbbá az értékelés készítésének időpontját;
  8. a szakvélemény feletti rendelkezési jogot;
  9. a felhasznált adatok forrásainak megjelölését, dokumentálását;
  10. a helyszíni szemle tényét, időpontját;
  11. az értékelés készítőjének megnevezését, szakmai megfelelésének igazolását;
  12. az értékelő hiteles aláírását a megállapított érték igazolására;
  13. az ingatlan szabatos, ingatlan-nyilvántartás szerinti és természetbeni leírását;
  14. az ingatlanpiaci környezet bemutatását és tényadatokkal történő jellemzését;
- a) az értékelőnek szakvéleményét ki kell egészítenie egy olyan résszel, amelyben az ingatlan piaci, környezeti, jogi és műszaki adottságai alapján hosszú távú előrejelzést tesz az ingatlan piaci árára és annak változási trendjére, eladhatóságára és annak várható időigényére;
- b) az értékelési szakvéleményen a készült dokumentációk összes számát és az adott példány sorszámát fel kell tüntetni. A dokumentációt folyamatos oldalszámozással kell ellátni, és az oldalakat szétválaszthatatlanul kell egybefűzni.
- c) a szakvéleményt mellékletekkel kell alátámasztani. Kötelezően csatolandó mellékletek:
1. az ingatlan hiteles, a fordulónapi állapotot bemutató tulajdoni lapja;
  2. azok a szerződések és egyéb iratok, amelyek lényegesek az ingatlan jogi helyzetének megértéséhez, bizonyításához, ideértve a terhekre vonatkozó iratokat is;
  3. az ingatlan bemutató fotó.

## 5. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

### 5.1. Az alkalmazott módszer, sajátosságok

Az ingatlan adottságait figyelembe véve, a forgalmi értékét a piaci összehasonlító adatok alapján számított „forgalmi érték” költség módszerrel is megbecsültük.

Az értékelés folyamán részletesen követhető az elemző munka folyamata. Az összehasonlított ingatlanok áraiból és méreteiből következő fajlagos ingatlanárakat az elsődleges adottságok (méretek, jogi helyzet, időtényező stb.) szerint azonos értékelési alapra hoztuk. Ezt fogadtuk el kiinduló értéknek és korrigáltuk az értékmódosító tényezők hatásaival. A forgalmi érték meghatározásához értéknövelő és értékesökkentő tényezőket vettünk figyelembe.

A két módszerrel elvégzett értékbecslés szakértői mérlegelése alapján az ingatlan jellegét és környezetét figyelembe véve, a forgalmi érték megállapítása során az összehasonlító adatok alapján számított érték közelíti meg legjobban a valós piaci forgalmi értéket.

### 5.3. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Jelleg, funkció:	lakás	lakás	lakás	lakás
<b>Infrastrukturális adottságok (közművek)</b>	megfelelő tömegközlekedési és infrastruktúrális kapcsolatokkal	megfelelő tömegközlekedési és infrastruktúrális kapcsolatokkal	megfelelő tömegközlekedési és infrastruktúrális kapcsolatokkal	megfelelő tömegközlekedési és infrastruktúrális kapcsolatokkal
<b>Építés éve:</b>	~1920	1950 előtt	n.a.	n.a.
<b>Műszaki állapot:</b>	felújítandó	jó	jó	jó
<b>Megjegyzés:</b>		1 szobás, gázkonvektoros, komfortos, földszinti, jó állapotú lakás	1 szobás, gázkonvektoros, komfortos, 1. emeleti, felújított állapotú lakás	1 szobás, földszinti, gázkonvektoros, komfortos, jó állapotú lakás
<b>Adat forrása:</b>		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
<b>GAZDASÁGI TENYEZŐK</b>				
ár (Ft)		17 900 000	17 500 000	16 900 000
telekméret (m <sup>2</sup> )	0	0	0	0
lakás (m <sup>2</sup> )	31,3	31,0	30,0	31,0
redukáló tényező	0,0	0,0	0,0	0,0
redukált terület (m <sup>2</sup> )	31,3	31,0	30,0	31,0
fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> /hó)		577 419	583 333	545 161
tulajdonár viszonya/típusa		kínálat	kínálat	kínálat
korrekciós tényező		0,95	0,95	0,95
ajánlat/adásvétel időpontja		2019. március	2019. március	2019. március
korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00
korrigált ár (Ft)		17 005 000	16 625 000	16 055 000
korrigált fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )		548 548	554 167	517 903

#### ÉRTÉKIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

<b>alapterület</b>	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
<b>telek területe</b>	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
<b>műszaki állapot</b>	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
	0,95	0,90	0,95
<b>osztatlan közös tulajdon miatt</b>	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
	0,90	0,90	0,90
<b>emeleti elhelyezkedés/lakás kialakítás</b>	hasonló	kedvezőbb	hasonló
	1,00	0,95	1,00

#### ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE

Kerekített értékek	469 009	426 431	442 807
	469 000	426 400	442 800

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	lakás
redukált alapterület (m <sup>2</sup> )	31,3
fajlagos átlagár (Ft/m <sup>2</sup> )	446 067
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m <sup>2</sup> )	446 100
becsült nettó érték	13 971 852
becsült nettó érték kerekítve	<b>14 000 000</b>

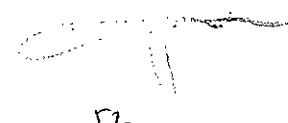
57

#### 5.4. Az eredmények összefoglalása

Az ingatlan forgalmi értékét a piaci összehasonlító adatok alapján számított „forgalmi érték” módszerrel állapítottuk meg.

Módszer neve	Megállapított érték	Súlyozás %	Számított érték
Piaci összehasonlító adatokkal becsült érték	14 000 000	100	14 000 000 Ft
Hozamszámítással becsült érték	0	0	0 Ft
Költségszámítással becsült érték	0	0	0 Ft
Az ingatlan forgalmi értéke :			14 000 000 Ft
<b>Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve</b>			<b>14 000 000 Ft</b>

Budapest, 2019. március 19.



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatal XI. Kerületi Hivatal  
Budapest, XI. Budakövi ut 59 1519 Budapest, H 415

Cím: 112 6

Nem hiteles tulajdoni lap - Tájékoztató  
Megrendelés szám: 600C04/120613/2015  
2019.03.18

BUDAPEST VIII. KER.

Traktus: 1

Beltartalom: 35169 helyrajzi szám.

1054 BUDAPEST VIII. KER. Tavasmszék utca 2 "Földhivatali elvált"

Földhivatali tulajdoni lap változás előtti 1577 (22) területi határozat: 393663/6/2005/05.31

1. Az ingatlan adatai:  
Alkalmazott adatok területi határozat alapján megnevezés: min.0 területi hat. sz. 1577 (22) területi határozat: 393663/6/2005/05.31

Felület: lakóház, utca: 0 1577

2. Értékelés

3. Bejegyzés határozat: 506008/063/1997/97.00.31  
A földhivatalhoz tartozó térkép tulajdonban álló földterületre az ingatlan adatait tartalmazza.

HÍRKEZ

4. tájékoztató: 1/1 területi határozat: 351663/6/2005/05.05.  
bejegyzés határozat: érkező: szám: 33368/2/047/05.05. területi határozat: 393663/6/2005/05.31

jegyzés: társasház alapítás jogállás: társasház tulajdonos név: TÁRSASHÁZ TULAJDONOS cím: - -  
A tulajdonjogot a 33368/2/047/05.05. társas tulajdonosi képviselet tartalmazza.

2. tájékoztató: 1/2 bejegyzés határozat: érkező: szám: 393663/6/2005/05.05.31  
jegyzés: társasház alapítás 33368/2/047/05.05.  
szám: 1/2.

jegyzés: társasház tulajdonos név: TÁRSASHÁZ TULAJDONOS cím: - -  
A tulajdonjogot a 35198/0/047/05/05/05.05. helyrajzi számú tulajdoni képviselet tartalmazza.

HÍRKEZ

1. bejegyzés határozat: érkező: szám: 506008/063/1997/97.00.31  
Egyéb  
A földhivatal az ingatlan szabályzat kiadását megtiltotta.

jegyzés: min.0  
név: TÁRSASHÁZ  
cím: 1054 BUDAPEST VIII. KER. Tavasszék utca 2

Felület: a földterület területe.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

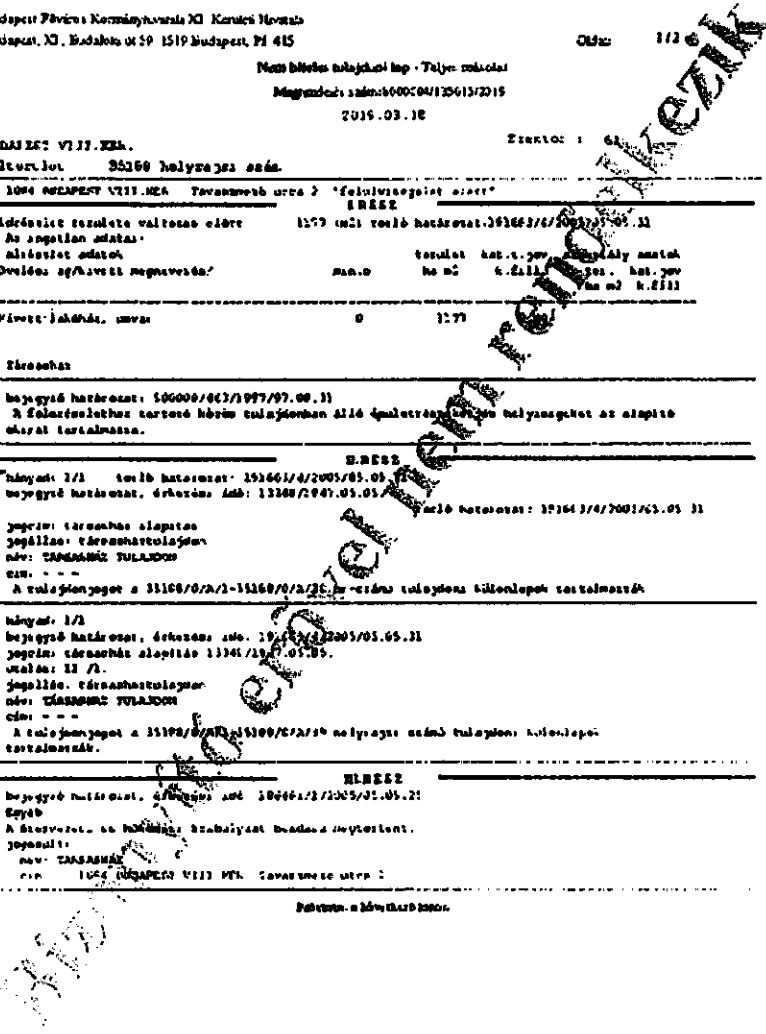
Nem hiteles tulajdoni lap

Uj keresés  
Vissza a főmenübe

A megrendelés adatai:

Megrendelés	Egyedli	Darab	Nettó	ÁFA	Rend.
Adatszolgáltatás					
BUDAPEST VIII KER					
Szám: 600C04/120613/2015	1 db	1 db	1000 Ft	10%	106700 Ft
BUDAPEST VIII KER					
Tavasmszék utca 2					
Összesen			1000 Ft	10%	106700 Ft

Szűk



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala  
Budapest, XI., Budai út 59. 1519 Budapest Pf. 415

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat  
Még nem készült szám: 000000/125015/2016  
2016.03.18

BUDAPEST VI. KER.  
Közfürdő 35165 helyrajzi azón

Szakléc: 6

Felvitelre előkészítve  
MÉRÉS

2. az egyező határozat, érkezés idő: 08966/172013/13.05.22

terület: 305  
12 m<sup>2</sup> nagyságú területre vonatkozóan, VM: 182/2012

jegyző:

Név: GÁZ SÁNDOR NÉ

cím: 1117 BUDAPEST 1117. VRS Váro ut 7.-9.

3. az egyező határozat, érkezés idő: 02125/172013/13.05.11

terület határolás: 100956/172013/13.05.11

Felvitelre előkészítve

A 08966/172012 számú első fennjegyzési-nyilvántartási határozat ellen

jegyző:

Név: ZHITANALINA NÉ

cím: 1064 (VI/DA/22) József köz 11

TULAJDON LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

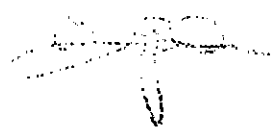
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

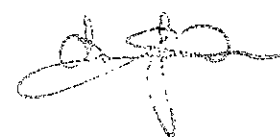


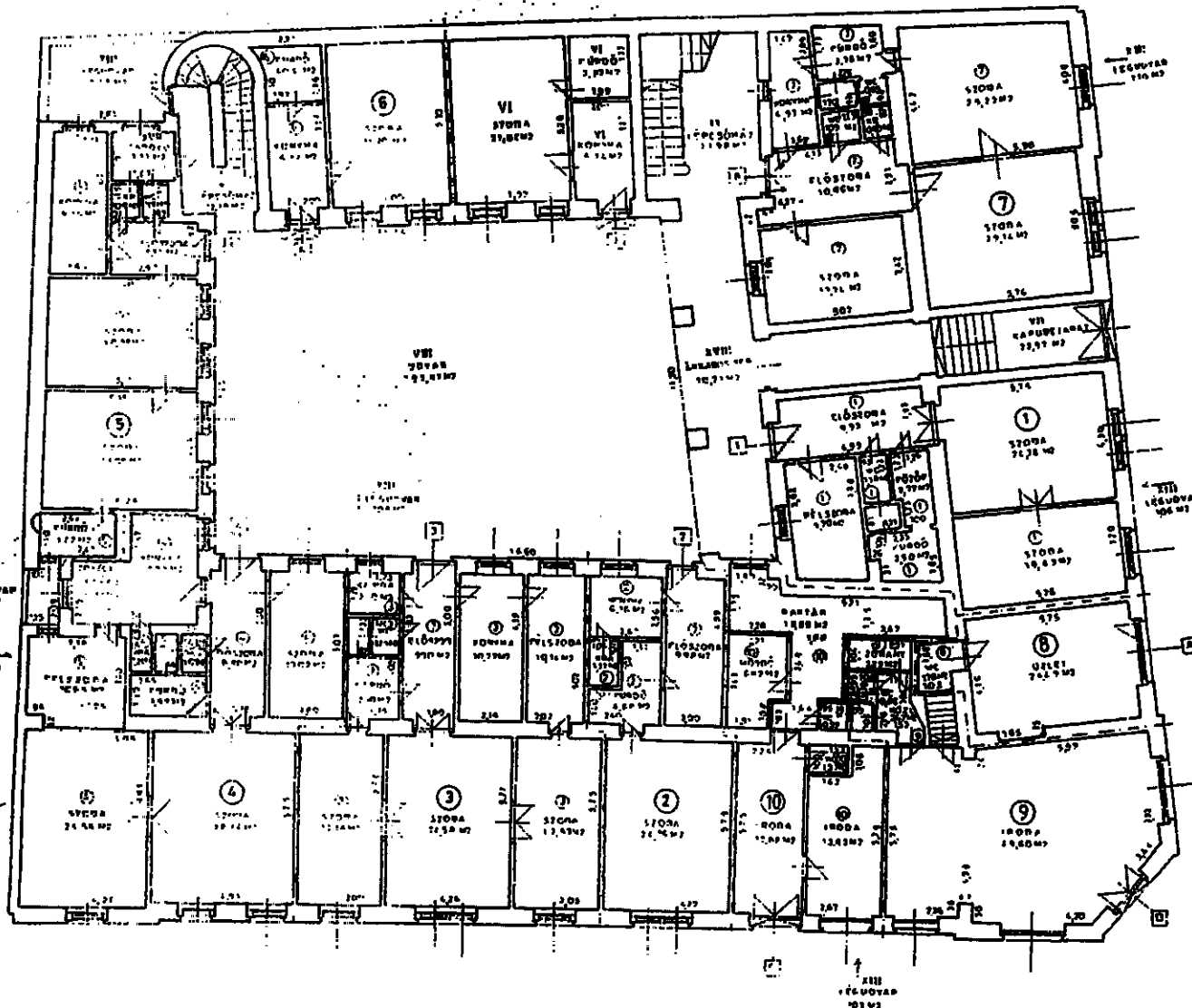
## 1084 Budapest, Tavaszmező utca 2. fszt. VI.

Megnevezés	Szint	Helyiség	alapterület	korr.%	redukált
lakás					
	földszint	konyha	6,74	100%	6,74
	földszint	szoba	21,06	100%	21,06
	földszint	fürdő, wc	3,52	100%	3,52
<b>Alapterület összesen:</b>			<b>31,32</b>		<b>31,32</b>

Alapterület	lakás		31,32		31,32
			<b>31,32</b>		<b>31,32</b>





**KÜLÖN TULAJDON**

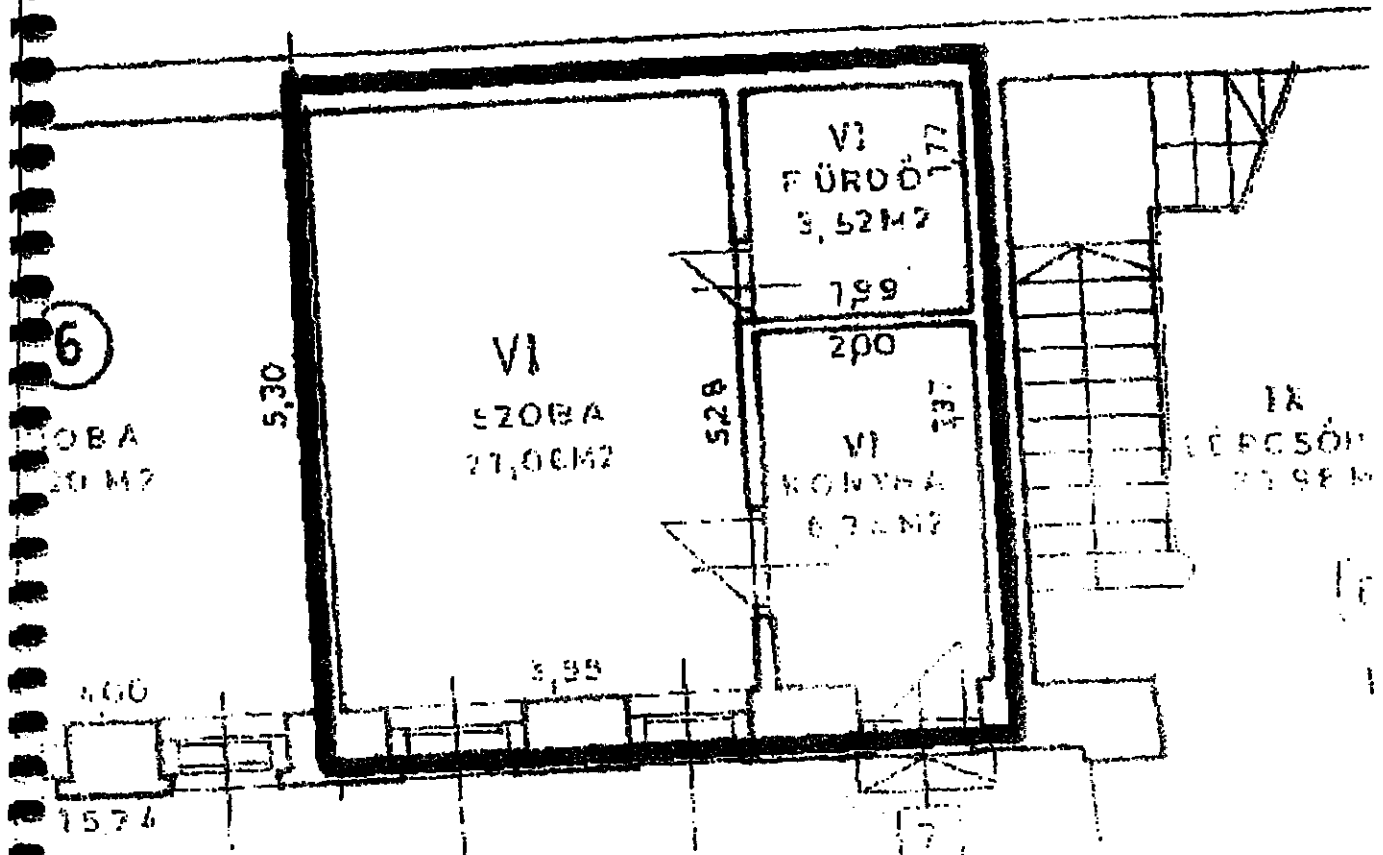
① FOLDSZINT 1	69,87M <sup>2</sup>
② FOLDSZINT 2	48,89M <sup>2</sup>
③ FOLDSZINT 3	86,37M <sup>2</sup>
④ FOLDSZINT 4	106,17M <sup>2</sup>
⑤ FOLDSZINT 5	40,00M <sup>2</sup>
⑥ FOLDSZINT 6	315,8M <sup>2</sup>
⑦ FOLDSZINT 8	98,39M <sup>2</sup>
⑧ ÜZLETFELVISEG	26,75M <sup>2</sup>
⑨ MODANFLVISEG	55,42M <sup>2</sup>
⑩ IRÓDANFLVISEG	57,54M <sup>2</sup>

**RÖZÖS TULAJDON**

VII KAPUFÉJÁRAI	22,97M <sup>2</sup>
VIII ÁRKÁDOS TERÜLET	30,21M <sup>2</sup>
VIII UDVAR	107,87M <sup>2</sup>
IX LÉPCSŐHÁZ	21,08M <sup>2</sup>
X LÉPCSŐHÁZ	12,78M <sup>2</sup>
XII LEGUJVAROK	19,70M <sup>2</sup>
XIII TÁRSOLÓ	31,2M <sup>2</sup>
VI HAZFELÜLVÉLŐ LAKÁS	31,32M <sup>2</sup>

Építész: VIII. Tervezőmérnök utca 7.	Ábrák: 351880
Felmérő: ...	2005. évi...
Árnyékosított építési engedélyeztetés	M=1:100
1. előzetes állapot	L-2
Építész: ...	Ábrák: K. 2
Építész: VIII. Tervezőmérnök utca 7.	Közvetlen Zavarok: ...
	6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-71-72-73-74-75-76-77-78-79-80-81-82-83-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-100

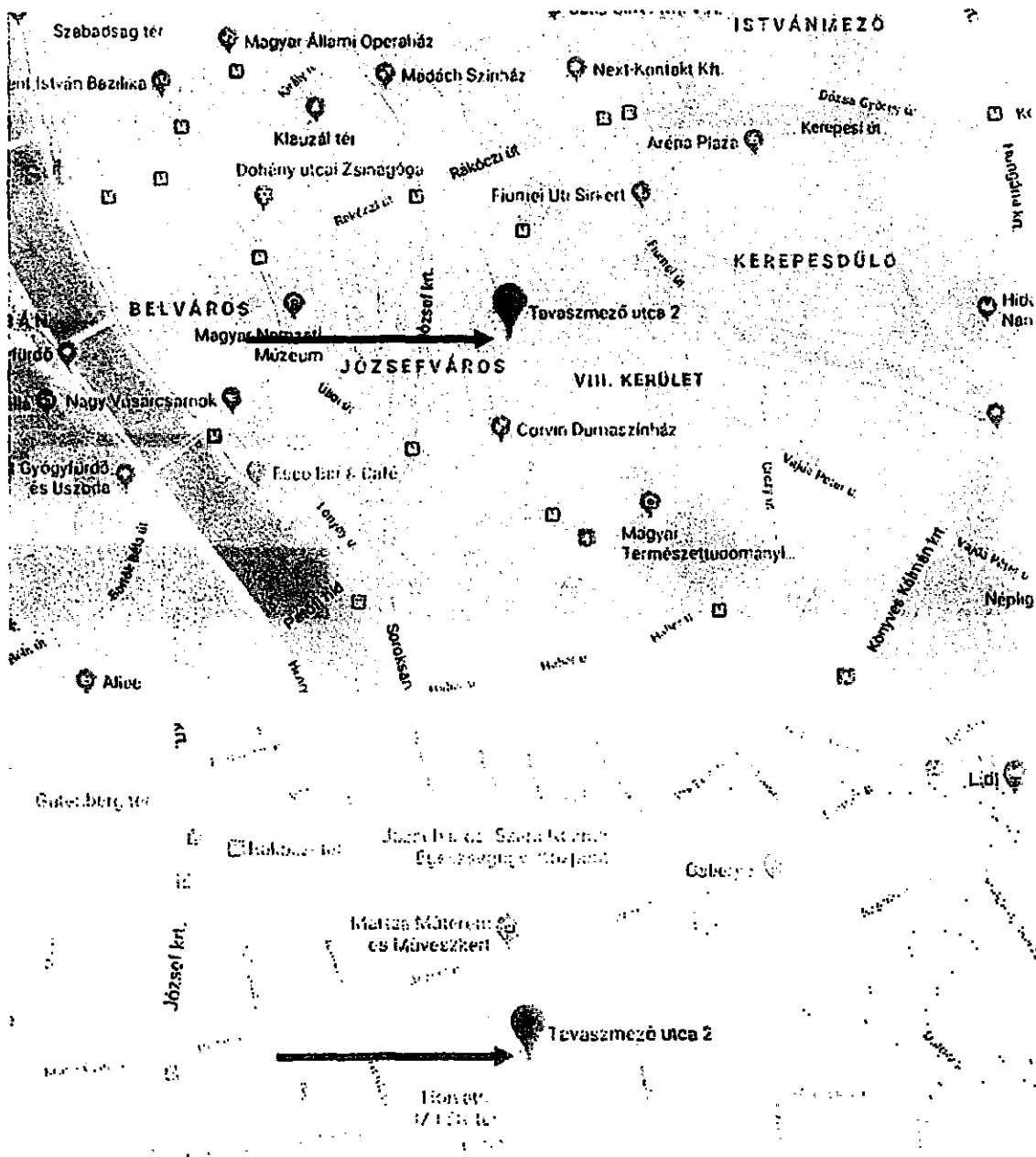
1084 Budapest, Tavaszmező utca 2. [REDACTED]



*[Handwritten signature]*  
57

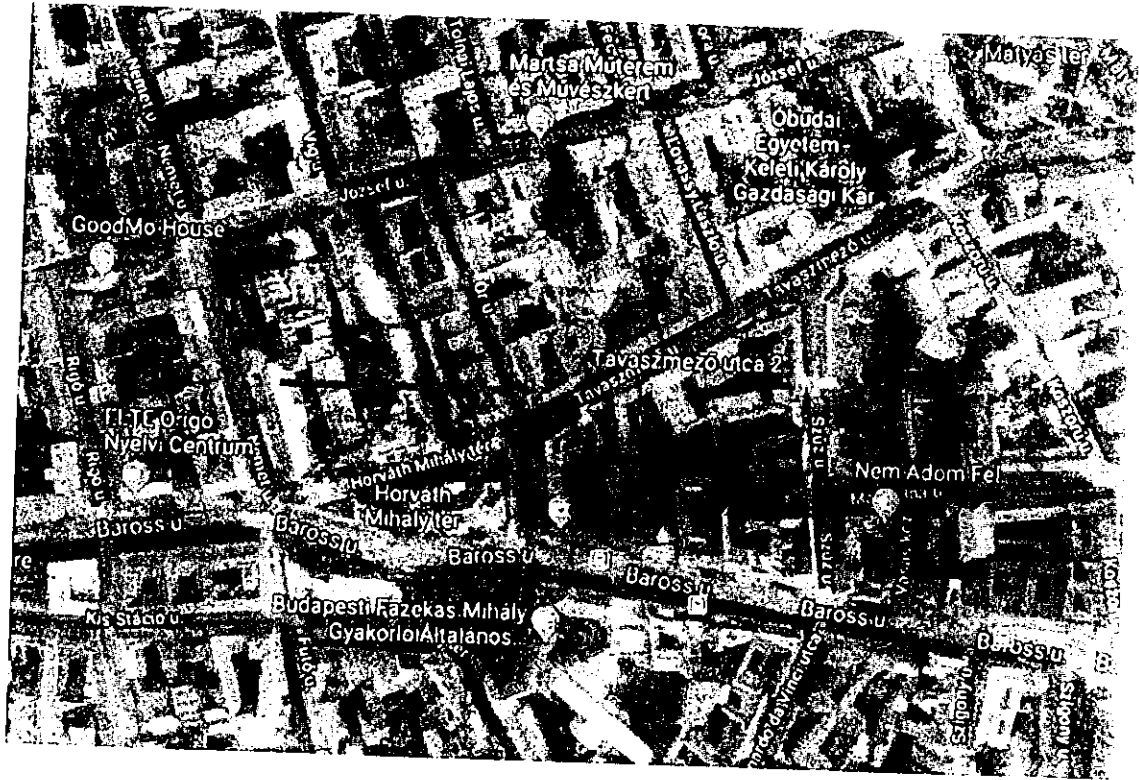


1161 Budapest, Pálya utca 133. 2/4.  
Tel.: 06-70-935-7101  
E-mail: bolesza.dora@gmail.com



*[Handwritten signature]*  
38

1084 Budapest, Tavaszmező utca 2. légdar



Vizsgált ingatlan



**FÉNYKÉPMELLÉKLET**  
1084 Budapest, Tavaszmező utca 2. [REDACTED]



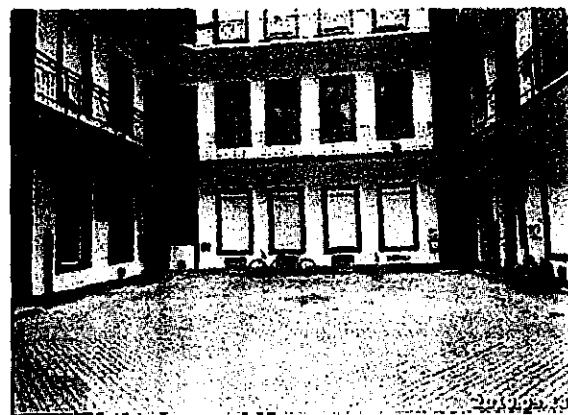
utcakép - Tavaszmező utca

utcakép - Ór utca



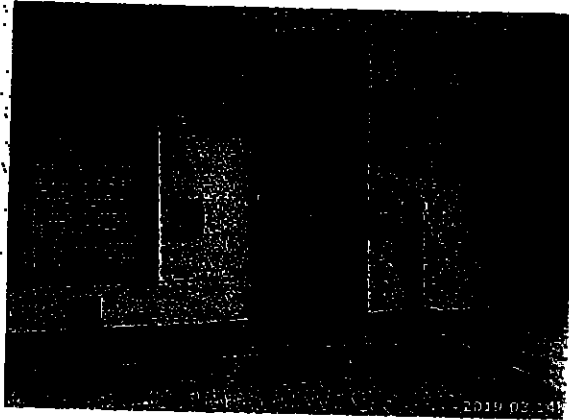
értékelt ingatlant magába foglaló társasház

társasház bejárata

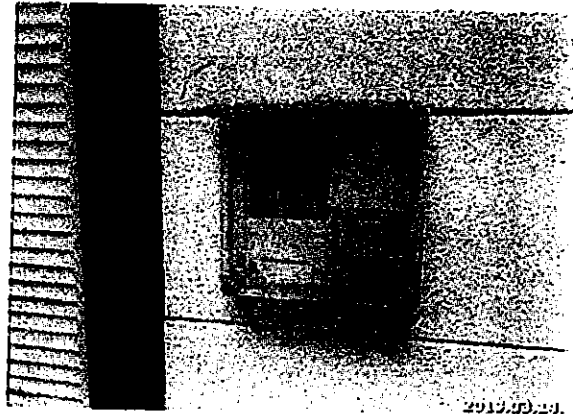


társasház udvara

értékelt ingatlanrész



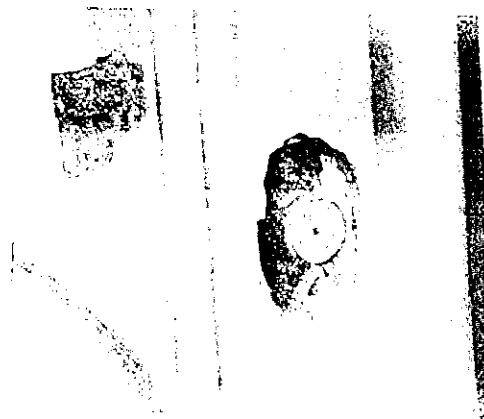
bejárat



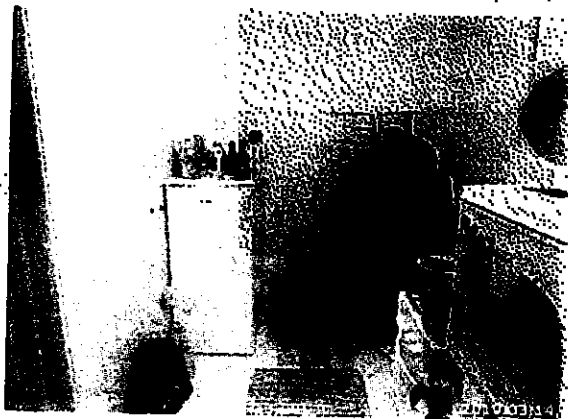
villanyóra



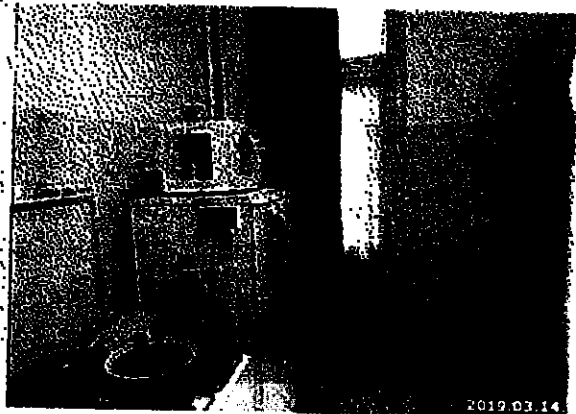
gázóra



vízóra



clóter, konyha



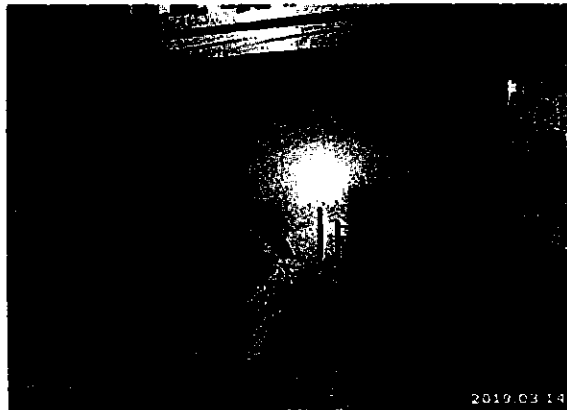
clóter, konyha

A handwritten signature or mark, possibly a stylized name or initials, written in black ink.

FÉNYKÉPMELLÉKLET  
1084 Budapest, Tavaszmező utca 2. [REDACTED]



szoba



szoba



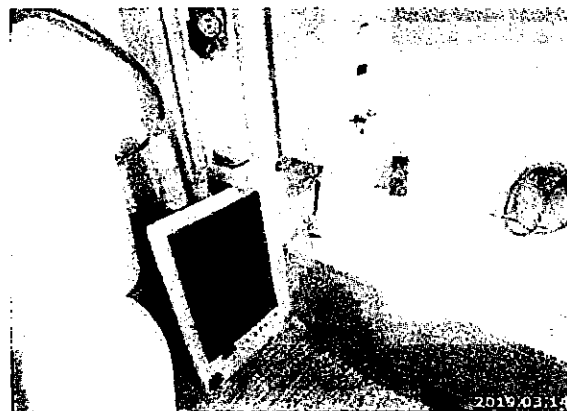
fürdő, wc



nyílászáró



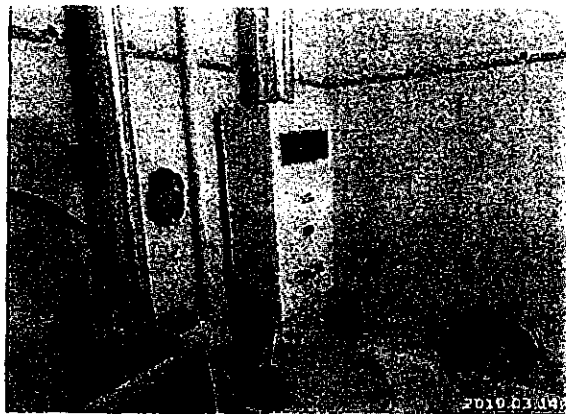
gázkonvektor



gázmelegítő a fürdőben

**FÉNYKÉPMELLÉKLET**  
1084 Budapest, Tavaszmező utca 2. [REDACTED]

4/4



gázcirkó	
----------	--

forók

**Kóczán József**  
**Ingatlanvagyon értékelő**  
**1154 Budapest, Bánykút utca 102.**  
**T:06/30-5352561**  
**Email: koczan1969@t-online.hu**

Törzslap száma: 377/5/2009  
Nyilvántartási szám: 02651/2001

<b>PIACI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA</b>	<b>Lakás</b>	<b>L</b>
<small>* a megfelelő rovatot jelölje X-el</small>		
<b>Az értékelő társaság:</b> Kóczán József Ingatlanvagyon értékelő		
Szakértő(k) neve:	Kóczán József	
Helyszíni szemlét végezte:	Kóczán József	
Az értékelés fordulónapja:	2021. december 11., szombat	
Helyszíni szemle időpontja:	2021. június 11., péntek	
A vizsgálat célja:	Piaci forgalmi értékelés	
<b>A megbízó ügyfél:</b>	<b>Dobsa Ilona</b>	

### Összefoglaló tábla

**Az ingatlan helyrajzi száma(l):** 35188

Az ingatlan természetbeni címe:	1084 Budapest, Tavaszmező utca 2./sznt.VI.		
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti megnevezése:	Kivett lakóház udvar		
Az ingatlan természetbeni hasznosítási formája:	Lakás		
Értékelt vagyonértékű jog megnevezése:	tulajdonjog	mértéke:	1/1
Együtt értékelt ingatlanok száma:	1 db		
Osszes nettó felépítmény terület	31 m <sup>2</sup>		
Osszes redukált felépítmény terület	31 m <sup>2</sup>		

<b>Piaci érték</b>	
Piaci összehasonlító megközelítés szerint	14 500 000 Ft
Piaci hozzáadéki megközelítés szerint	14 400 000 Ft
Egyeztetett ( végső ) piaci érték :	14 500 000 Ft

*A megállított értékek per-, teher-, és igénymentes állapotra vonatkoznak. Amennyiben a szakvélemény etől eltérően nem rendelkezik, a megállapított értékek a tárgyi eszközök, gépek, berendezések, technológia stb. értékeit nem tartalmazzák*

#### Az ingatlan rövid távú értékesíthetősége \*

Könnyű     Átlagos     Problemátikus     Nehéz     Illékony

első, közlekedési pont    stabil keresletű pont    megszakított keresletű pont    egyedi keresletű pont    ritka, becsürelhetetlen keresletű pont

#### Az ingatlan egyedi jellemzői\*

átlagos nagyságú, kialakítású, értékű     nagyobb értékű     egyed nagyságú, kialakítású

#### Az ingatlan komfortfokozata \*

Komfort nélküli     Félkomfortos     Komfortos     Összkomfortos

Felelősséget kizáró körülmény nincs

#### Mellékletek:

1. Tulajdoni lap(ok)	x
2. Földhivatali térképmásolat(ok)	
3. Alaprajz(ok)	x
4. Fotók	x
5. Térképrészlet	
6. Tarsasházalaprítékokat	x
7. Összeállított tájrajz	x
8. Megrendelőlap	
9. Adásvételi szerződés	
10. Fényes	
11. Fényes	

PH

Az értékelő aláírása:



**Kóczan József**  
**Ingatlanvagyon értékelő**  
**1154 Budapest, Bánkút utca 102.**  
**T:06/30-5352561**

Törzslap száma: 377/5/2009  
Nyilvántartási szám: 02651/2001

**Email: koczan1969@t-online.hu**

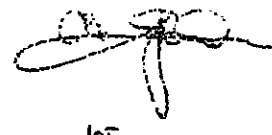
## AZ INGATLAN ÁLTALANOS BEMUTATÁSA

<b>Jogi adatok:</b>	
Tulajdoni lap dátuma:	2019.03.18
Földhivatali térképmásolat dátuma:	
Az ingatlan természetbeni címe (Irsz., település, cím):	1084 Budapest Tavaszmező utca 2. fsz. VI.
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	megegyezik a természetbeni címmel
Helyrajzi szám(ok):	35188
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti megnevezése:	Kivett lakóház udvar
Bejegyzett tulajdonos(ok) tulajdoni hányad(uk):	Társasházi tulajdon 1/1
Az esetleges szőljegyzet (ek) tartalma:	
Az ingatlanon fennmaradó terhek, jogok, bejegyzések:	vezetékjog
Bejegyzésekhez kapcsolódó szakértői megjegyzések:	

<b>Elhelyezkedés:</b>	
Településen belül elhelyezkedés:	Budapest központtól 4,10 km-re K-re. Józsefvárosban.
Környező ingatlanok jellemző hasznosítási formája:	Hasonló korú társasházak
Megközelíthetőség:	Szilárd aszfaltozott úton
Közlekedési eszközök:	BKK megálló 500 m-en belül található

<b>Egyéb adatok:</b>	
Az ingatlannyilvántartási okmányok alapján egyértelműen beazonosítható az ingatlan? Növekedés esetén részletezés szükséges	igyen <input type="checkbox"/> nem <input checked="" type="checkbox"/> x Társasházi tulajdon
Az ingatlan természetbeni kialakítása megegyezik az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapottal? Eherce esetén annak részletezése szükséges	igyen <input type="checkbox"/> nem <input checked="" type="checkbox"/> x Társasházi tulajdon. Természetben: a lépcsőháron áthaladva és kiérve az udvarra, jobbra az első lakás.

<b>Adásveteli szerződés kelte:</b>	
Vételár:	
Energetikai besorolás:	NA nem elérhető
Társasház/ szövetkezeti ház	Társasház
<b>Belső:</b>	
Belső szerződés időtartama, formája:	
A mennyiben elérhető a felületi kapacitás? (elektronikus áram, gáz, víz, párnázás, stb.)	Elektronikus áram, víz, párnázás, gáz
Az ingatlan jelenlegi funkciójának teljesítése természetbeni hasznosításának bemutatása:	
Értékelési mód: hasznosítás / szövetkezeti szerződés	hasznosítás
<p><small>Figyelem! Az ingatlan értékelési pontosságát befolyásolhatja az ingatlan állapotának megváltozása, illetve az ingatlan hasznosításának megváltozása. Az értékelés nem minősül garanciának, illetve az ingatlan tulajdonosának felelőssége a pontos adatok megadására.</small></p>	

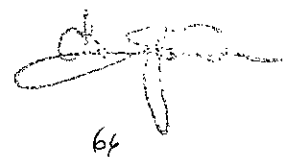




**Kóczán József**  
**Ingatlanvagyon értékelő**  
**1154 Budapest, Bánkút utca 102.**  
**T:06/30-5352561**  
**Email: koczan1969@t-online.hu**

Törzslap száma: 377/5/2008  
Nyilvántartási szám: 02651/2001

Egyéb kockázati tényezők jelenléte (árvíz, löszfal, stb.):	nem
Részletes leírása:	



64

**Kóczán József**  
**Ingatlanvagyon értékelő**  
**1154 Budapest, Bánkút utca 102.**  
**T:06/30-5352561**  
**Email: koczan1968@t-online.hu**

Törzslap száma: 377/5/2009  
Nyilvántartási szám: 02651/2001

**Rövid szöveges ismertető:**

Az értékelt ingatlan Budapest központtól (Clark Ádám tértől) 4,10 km-re Józsefváros Csarnok negyed városrészben található. A Szóchenyi Lánchíd, József A. utca, Károly krt, Múzeum krt, Üllői út, Baross utca, Rigó utca, József utca, Lovassy L. utca, Tavaszmozó utca útvonalon közelíthető meg. Természetben a Tavaszmozó utca 2 alatt található. Környezetében hasonló korú téglá építésű társasházak helyezkednek el. A környék infrastruktúrállis ellátottsága megfelelő, az alapellátás 1 km-es körzetben, BKK megálló 500 méteren belül érhető el. Rendezett kertterület, az átmenő forgalom közepes. Járda és közvilágítás kiépített. Gk parkolás, közterületen.



Kóczán József  
 Ingatlanvagyon értékelő  
 1154 Budapest, Bánkút utca 102.  
 T:06/30-5352561  
 Email: koczan1969@t-online.hu

Törzslap száma: 377/5/2009  
 Nyilvántartási szám: 02651/2001

## A LAKÁS ADATAI

### Általános és területi adatok:

#### Épület:

Az épület szintszáma:	5		
Összes lakásszám épületen belül:	39		
Becsült építési éve:	1873		
Lifteket van az épületben:	igen	Lifteket száma épületen belül:	1
Épület általános állapota	átlagon aluli		

#### Lakás:

A lakás tájolása, nézete:	belső udvarra néző			
A lakás tájolása, égláj:	Dél-Nyugat			
A lakás zárószintje:	nem			
Az utolsó felújítás éve és tárgya ( ha volt ):	Éve:	Tárgya	A lakás teljeskörű felújításra szorul.	
Korábbi felújítások ideje és tárgya				
Jellemző belmagasság:	3,8 m			
Tul. Lap szerinti és Nettó alapterület:	Tul. Lap	n.a.	Nettó:	31,32 m <sup>2</sup>
Összes Hasznos és Redukált	Haszn.:	31,32 m <sup>2</sup>	Red.:	31,32 m <sup>2</sup>
Pinceszintű vagy alagsori nettó				
Tetőtéri nettó alapterület:				
Tetőtéri hasznos alapterület:				
Erkély,terasz területe:				
Lakás alapterületen kívül egyéb				

### Épületszerkezettel kapcsolatos információk:

Alapozás, szigetelés:	beton sávalapozás
Szerkezet:	hagyományos falazott
Falazat anyaga:	léгла
Födémek:	poroszsüveges födém
Tetőszerkezet, héjalás:	nyereg tető, cserép fedéssel
Külső fölületek:	nem hőszigetelt
Belső fölületek:	festettek, csempézettek
Külső nyílászárók:	nem hőszigetelt fa nyílászárók
Belső nyílászárók:	fa szerkezetű
Padióburkolatok:	parketta és járólapp

### Közművesítettség, infrastruktúra:

Vízhálózat:	kiépített, egyedi mérőórával mért
Elektromos hálózat:	kiépített, egyedi mérőórával mért
Gázhálózat:	kiépített, egyedi mérőórával mért
Közcsonna:	kiépített, vízdíj alapján elszámolt
Fűtési rendszer:	egyéb egyedi fűtés (kályha, stb.)
Használati melegvíz ellátás:	gáz bojler
Telefon, hírközlés	kiépített
Beépített berendezések, egyéb	nincs

### Állapottal kapcsolatos információk:

Lakás műszaki tartalma	átlagon aluli
Lakás általános állapota	átlagon aluli
Fizikai állapot % ban kifejezve	100%

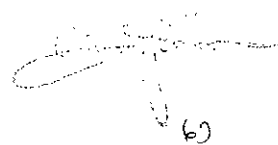
### Fotó szöveges ismertető:



Kóczán József  
Ingatlanvagyon értékelő  
1154 Budapesti, Bánkút utca 102.  
T:06/30-5352561  
Email: koczan1969@t-online.hu

Törzslap száma: 377/5/2009  
Nyilvántartási szám: 02651/2001

Az épület 1873-ban épült, Strausz Károly építész tervel alapján. Beton sávalapozás, bitumenes vízszigetelés, téglafalazattal, poroszúveges fűdémszerkezetű, nyeregtető, cserép fedés. Az egy lépcsőházas liftes épületben 39 lakás került kialakításra. Az épület teljes közmű ellátottsággal rendelkezik, víz, csatorna, villany, gáz, internet, telefon. Helyiségek: konyha, szoba, fürdőszoba, hasznos alapterülete 31,32 m<sup>2</sup>, belmagasság: 3,80 m. Alaprajza, helyiségkapcsolatai előnytelenekek, az egymásból nyíló helyiségek miatt. A falak festettek, a fürdőszoba csempézett. A fűtést gáz konvektor a melegvízellátást gáz bojler biztosítja. A külső nyílászárók perébtokos fa szerkezetűek, nem hőszigetelt üvegezésűek, a belső ajtók fából készültek. Padlóburkolatok: járólappal, parkettával




Kóczán József  
Ingatlanvagyon értékelő  
1154 Budapest, Bánkút utca 102.  
T:06/30-5352561  
Email: koczan1969@t-online.hu

Törzslap száma: 377/5/2009  
Nyilvántartási szám: 02651/2001

### HELYISÉGLISTA

Szint/Funkció	Helyiség megnevezése	Nettó alapterület (m <sup>2</sup> )	Hasznos alapterület (m <sup>2</sup> )	Red.	Redukált alapterület (m <sup>2</sup> )	CSOK szempontból figyelembe-vehető? (igen/nem)
Emelet	konyha	6,74	6,74	100%	6,74	igen
Emelet	szoba	21,06	21,06	100%	21,06	igen
Emelet	fürdőszoba	3,52	3,52	100%	3,52	igen
számítás során figyelembe vett:		31,32	31,32		31,32	31,32



Kóczán József  
Ingatlanvagyon értékelő  
1154 Budapesti, Bánkúti utca 102  
T:06/30-5352561  
Email: koczan1969@i-online.hu

Törzslap száma: 377/5/2009  
Nyilvántartási szám: 02651/2001

## AZ INGATLAN ÉRTEKELÉSE

### Piaci összehasonlító megközelítés

#### Összehasonlító adatok:

Vizsgáló ingatlan		Összeh. Ingatlan I		Összeh. Ingatlan II		Összeh. Ingatlan III		Nem alkalmazott		Nem alkalmazott	
1084 Budapesti, Tavaszmező utca 2. sz. VI		VII. Tolnai L. u		VIII. Mátyás ter		Nagy Fiváros u					
Jellemzők	Tégla építésű, komfortos, fűtés: konvektor, melegvízellátása gáz-bojler által biztosított, 1 szobás, gyenge állapotú társasházi ingatlan	Tégla építésű, komfortos, fűtés: konvektor, melegvízellátása gáz-bojler által biztosított, 1 szobás, gyenge állapotú társasházi ingatlan		Tégla építésű, komfortos, fűtés: konvektor, melegvízellátása gáz-bojler által biztosított, 1 szobás, gyenge állapotú társasházi ingatlan		Tégla építésű, komfortos, fűtés: konvektor, melegvízellátása gáz-bojler által biztosított, 1 szobás, jó állapotú társasházi ingatlan					
	Nettó / Redukált alapterület	31 m <sup>2</sup>	31 m <sup>2</sup>	31 m <sup>2</sup>	31 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>				
Tranzakciós ár / Kínálati ár		14 000 000 Ft		12 400 000 Ft		18 990 000 Ft					
Érteli idő / kínálati ár						-5%					
Fajlagos érték		451 613 Ft/m <sup>2</sup>		400 000 Ft/m <sup>2</sup>		601 350 Ft/m <sup>2</sup>					
Adat forrása, dátuma		NAV Adatszám: 2020.		NAV Adatszám: 2020.		Kérelm: 2021.					

#### Korrekciók:

Alapterületi eltérés					
Elhelyezkedés					
Műszaki állapot				-10%	
Infrastruktúra					
Hasznosíthatóság					
Jogi helyzet					
Összes korrekció:		0%	0%	-10%	0%
Módosított alapár:		451 613 Ft/m <sup>2</sup>	400 000 Ft/m <sup>2</sup>	541 215 Ft/m <sup>2</sup>	
Módosított alapár állaga:				464 276 Ft/m <sup>2</sup>	

#### Az érték megállapítása

Érték megállapítás alapja	Módosított alapár állaga	Érték
Érték megállapítás alapja	464 276 Ft/m <sup>2</sup>	14 541 123 Ft
Egyedüleg értékelendő elem		
Érték mindösszesen		14 541 123 Ft
Az ingatlan értéke kerekítve, piaci viszonyok:		14 500 000 Ft

Az érték a telekterület nem tartalmazza

Az érték a telekterület tartalmazza

Kócán József  
Ingatlanvagyon értékelő  
1154 Budapest, Bánkút utca 102.  
T:06/30-5352561  
Email: koczan1969@t-online.hu

Törzslap száma: 377/5/2009  
Nyilvántartási szám: 02651/2001

S

## Hozam alapú megközelítés

### Hozam alapú megközelítés magyarázata

A hozamszámítással számított értéknél az ingatlan jövedelemtermelő képességéből indulunk ki. A hozamszámításnak két jellemző módszere a direkttőkésítés és a DCF (Discount Cash Flow) számítás.

Hozamszámításon alapuló értékeléshez figyelembe kell venni az ingatlan lehetséges (alternatív), jogi, műszaki valamint finanszírozhatósági szempontok szerinti használati módjait, a jövőbeli becsült rendszeres bevételeket és kiadásokat használati módonként (ténylegesen és megfelelő piaci, összehasonlító adatok, meglévő bérleti szerződések felülvizsgálata, és az átlagos kihasználtság alapján).

a fizista jövedelmet (várható nettó működési bevétel), a jövőbeli pénzfolyamokat használati módonként.

A direkt tőkésítés esetében az ingatlan által termelt hasznot – nettó működési eredményt (mely a bevételek és a kiadások különbözete) – kvázi örökjáradéknak vesszük és egy meglérülési rátával osztjuk. A meglérülési ráta a meglérülési évek reciprokával egyenlő.

### Bevételek magyarázata

Az ingatlan hozamszámítás során alkalmazott bevétele az ingatlan bérbeadásával járó bérleti díj bevétel. Tiszta jövedelem alatti a tervezett bevételek ténylegesen kifizetett kiadásokkal csökkentett értékét értjük.

### Költségek magyarázata

A bérbeadás során keletkeznek bérlóre át nem ruházható költségek. Ilyen a lakás fenntartási költségei, a menedzselési és marketing költségek, építményadó és a lakás biztosítása. Tekintettel arra, hogy az ingatlan amortizációja még rendeltetésszerű használat mellett is megvalósul, így felújítási költségalap képzése is szükséges.

### Tőkésítési kamatláb képzési metodika, és forrásmegjelölés

### Összehasonlító adatok bérleti díjakra:

		Összeh. ingatlan I	Összeh. ingatlan II	Összeh. ingatlan III	Nem alkalmazott	Nem alkalmazott
Elhelyezkedés	1084 Budapest, Tavaszmező utca 2. sz. VI.	VIII Lovassy t. u	VIII Vp. u	VIII Aurora u		
Alapterület	31 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>	32 m <sup>2</sup>		
Bérleti díj		90 000 Ft	85 000 Ft	95 000 Ft		
Kínálati ár						
Fajl. bérleti díj		3 000 Ft/m <sup>2</sup> /hó	2 833 Ft/m <sup>2</sup> /hó	2 969 Ft/m <sup>2</sup> /hó		
Adat forrása		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com		
dátuma		2021.	2021.	2021.		
<b>Korrekciók:</b>						
Kínálati ár		-5%	-5%	-5%		
Alapterület korrekció						
Műszaki állapot		-20%	20%	-20%		
<b>Összes korrekció:</b>		-25%	-25%	-25%	0%	0%
Módosított alapár:		2 250 Ft/m <sup>2</sup> /hó	2 125 Ft/m <sup>2</sup> /hó	2 227 Ft/m <sup>2</sup> /hó		
Módosított alapár átlaga:				2 201 Ft/m <sup>2</sup> /hó		

Kóczán József  
Ingatlanvagyon értékelő  
1154 Budapest, Bánkút utca 102.  
T:06/30-5352561  
Email: koczan1969@t-online.hu

Törzslap száma: 377/5/2009  
Nyilvántartási szám: 02651/2001

**Az érték megállapítása (direkt tőkésítés)**

**Bevételek**

Alapterület	31 m <sup>2</sup>
Fajlagos bérleti díj	2 201 Ft/m <sup>2</sup> /hó
Kihasználtság	90%
Figyelembe vehető éves bevétel	744 339 Ft

**Költségek**

A tulajdonos fenntartási költségei:	Az éves bevételek	1,00%	-a	7 443 Ft
Menedzselési költségek:	Az éves bevételek	2,00%	-a	14 887 Ft
Felújítási költségalap:	A pótlási költség	0,00%	-a	0 Ft
Építményadó éves összege:				
Biztosítás:	A pótlási költség	0,00%	-a	0 Ft
Egyéb költségek:	Az éves bevételek		-a	0 Ft
Egyéb költségek:				
Eves költségek összesen:				22 330 Ft

**Eves üzemi eredmény** 722 009 Ft

Tőkésítési ráta	5,00%
Tőkésített érték	14 440 184 Ft
Befektetési kiadások (a hasznosításhoz szükséges ráfordítások összesen):	

**Az ingatlan hozadéki értéke** 14 440 184 Ft

**Az ingatlan hozadéki értéke kerekítve** 14 400 000 Ft

Fajlagos pótlási költség:	
Pótlási költség:	0 Ft



Kóczán József  
Ingatlanvagyon értékelő  
1154 Budapest, Bánkút utca 102.  
T:06/30-5352561  
Email: koczan1969@t-online.hu

Törzslap száma: 377/5/2009  
Nyilvántartási szám: 02651/2001

## AZ ÉRTÉKEK EGYEZTETÉSE, A VÉGSŐ FORGALMI ÉRTÉK

Az ingatlan értékét 2 léle értékelési módszerrel is számítottuk, melyek a piaci hasonlító adatokon alapuló értékelési módszer és a hozamszámításon alapuló értékelési módszer. Az egyes módszerekkel számított értékeket összegeztük és elemeztük. A végső forgalmi értéket a piaci összehasonlító megközelítés módszerével számolt érték figyelembevételével határoztuk meg, mert az érték közelíti meg leginkább az ingatlan valós piaci értékét, a hozam számításra alapuló értékelési módszert csak ellenőrzésként alkalmaztuk.

Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint	14 500 000 Ft
A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása	100%
Az ingatlan értéke a hozam alapú megközelítés szerint	14 400 000 Ft
A hozadékli megközelítés súlyozása	0%
Az ingatlan egyeztetett értéke	14 500 000 Ft
<b>Forgalmi érték kerekítve</b>	<b>14 500 000 Ft</b>

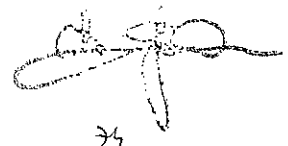
**Előzmény értékelésre vonatkozó információk** (jelen értékbecslő cég által korábban már értékelt ingatlan újraértékelése esetén):

Korábbi értékelés fordulónapja:	
Korábbi értékelésben megállapított forgalmi érték:	
Az ingatlan piaci, jogi, környezeti, funkcionális és műszaki állapotában történt változások részletezése:	

### Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés

A megállapított forgalmi érték per-, igény- és tehermentes tulajdoni viszonyokat feltételez. Forgalomképes ingatlan jellemzően kínálati piacon. Az ingatlan értékétől hosszútávon lassú érték növekedés várható, az ingatlanárak jelenleg a területen jellemzően stagnálnak. Értékesíthetőség normális, várhatóan 6-12 hónap alatt értékesíthető.

Hosszú távú értékállandóság kockázata  
Piaci adatok megbízhatatlanságának kockázata  
Egyéb adatok megbízhatatlanságának kockázata



34

Kóczán József  
Ingatlanvagyon értékelő  
1154 Budapest, Bánykút utca 102.  
T:06/30-5352561  
Email: koczan1969@t-online.hu

Törzslap száma: 377/5/2009  
Nyilvántartási szám: 02651/2001

## KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

- A megállapított érték per. teher- és igénytelenség hiányában érvényes
- Jelen érték az értékelés fordulónapjától számított 90 napig érvényes
- Az értékelésben meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával.
- Az értékelést objektív, pártatlan módon készítettük el, semmilyen elfogultságunk nincs az értékelés tárgyával, illetve az értékbecslésben értékelt felekkel kapcsolatban.
- Az értékelés során környezetvédelmi, épületkörülményes, talajmechanikai, statikai, geodéziai vizsgálatot nem végeztünk, az értékelést szemrevételezés és a megbízó biztosított adatai alapján készítettük el
- A szakvéleményben foglalt adatok az ingatlannyilvántartástól, illetve a tulajdonos adataiszolgáltatásából származnak. Ezen - megbízatonak vélt - információk hitelességéről a megbízó felelősséget nem vállal
- Az értékelésben leírtak mellett az értékelési folyamat során tudomásunkra jutott minden olyan információ, ami a megítélés szempontjából kockázatkezelési szempontból fontos lehet, függetlenül attól, hogy az a megbízó a tárgyát képező értékben megjelenik-e vagy sem
- Jelen értékbecslés a vonatkozó hazai jogszabályok (VIII. 1.) PM rendelet 11/2018 (II. 27.) számú MNB ajánlás és a nemzetközi irányelvek (EVS, RICS) ajánlásainak figyelembevételével készült







TAKARNET... Földhivatali Információs Rendszer... 411111111111111111

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes nyilvántartás

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes nyilvántartás  
Még nem van megadva a tulajdonosi adatok

Cím: 1111

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes nyilvántartás  
Még nem van megadva a tulajdonosi adatok

5

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes nyilvántartás  
Még nem van megadva a tulajdonosi adatok

5

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes nyilvántartás  
Még nem van megadva a tulajdonosi adatok

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes nyilvántartás  
Még nem van megadva a tulajdonosi adatok

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes nyilvántartás  
Még nem van megadva a tulajdonosi adatok

5

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes nyilvántartás  
Még nem van megadva a tulajdonosi adatok

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes nyilvántartás  
Még nem van megadva a tulajdonosi adatok

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes nyilvántartás  
Még nem van megadva a tulajdonosi adatok

5

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes nyilvántartás  
Még nem van megadva a tulajdonosi adatok

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes nyilvántartás  
Még nem van megadva a tulajdonosi adatok

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes nyilvántartás  
Még nem van megadva a tulajdonosi adatok

5

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes nyilvántartás  
Még nem van megadva a tulajdonosi adatok

5

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Új keresés  
Vizsga a címenként

A megrendelés előtti díja:

Megrendelés	Értéke	Dátum	Állapot	ÁFA	Bruttó
...	...	...	...	...	...

Sárga

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

2019.03.18. 16:08

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Helyrajzi Értékelési Könyvszám: 22/2006/10000  
Helyrajzi N. szám: 10000/10000/10000/10000

Helyrajzi tulajdoni lap - Teljes értékű  
Köznevelési feladat  
2014.03.18

2014.03.18

2014.03.18

2014.03.18

2014.03.18

2014.03.18

2014.03.18

2014.03.18

2014.03.18

2014.03.18

2014.03.18

2014.03.18

2014.03.18

2014.03.18

2014.03.18

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

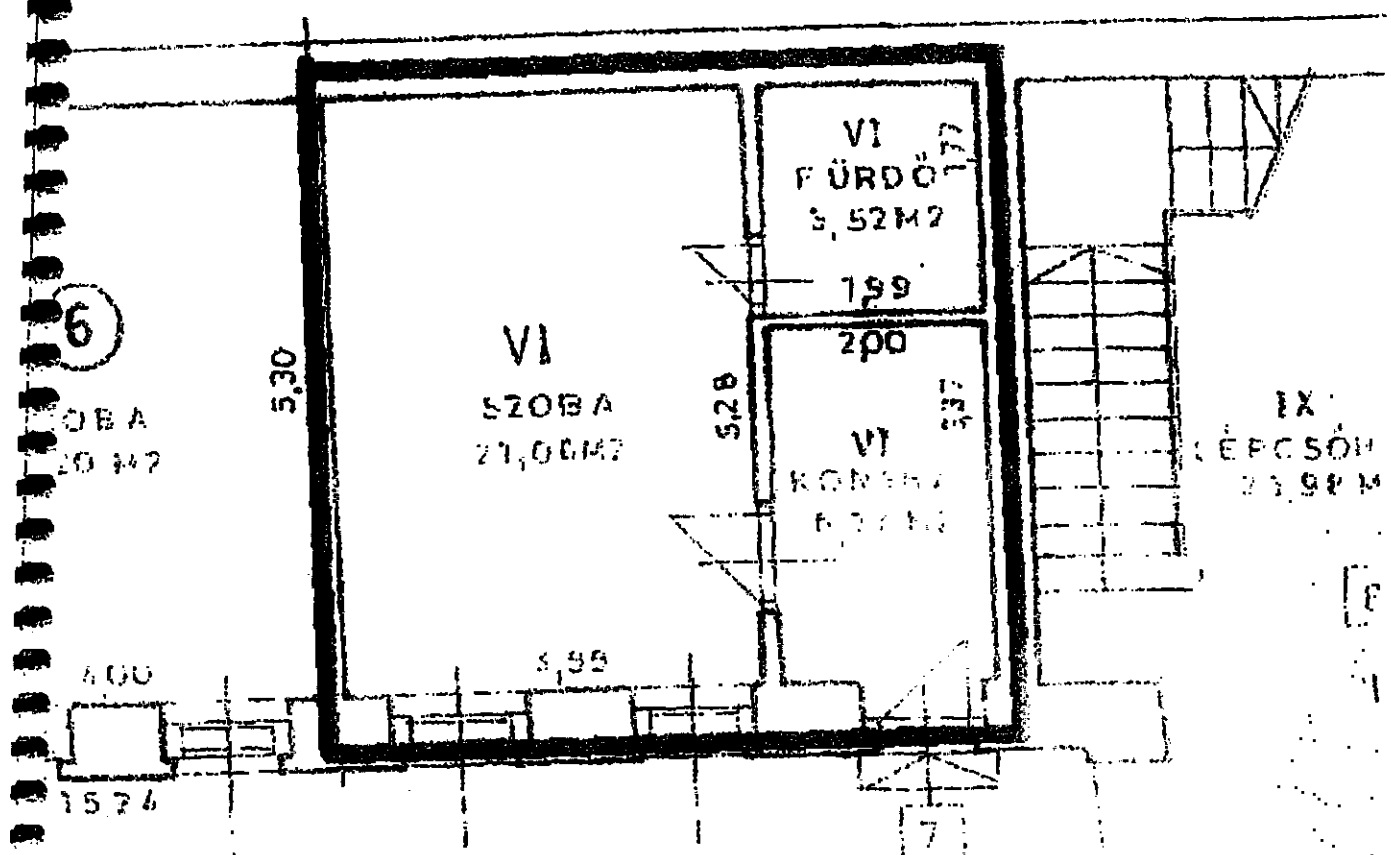
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

2014.03.18 18:16:08

1084 Budapest, Tavaszmező utca 2. [REDACTED]



*[Handwritten signature]*  
20

**Kóczán József**  
Ingatlanvagyon értékelő  
1154 Bp., Bánkút u 102.  
Tel: 06/30-5352561

Fotomelléklet ingatlan belsőről szemléjáról

Irányítószám: 1084

település: Budapest

cím: Tavaszmező utca 2

helyrajzi szám: 35188

szemle napja: 2021.06.11.



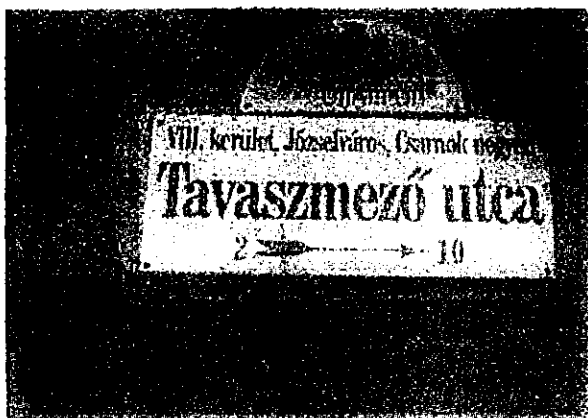
1

VIII. Tavaszmező utca



2

VIII. Tavaszmező utca



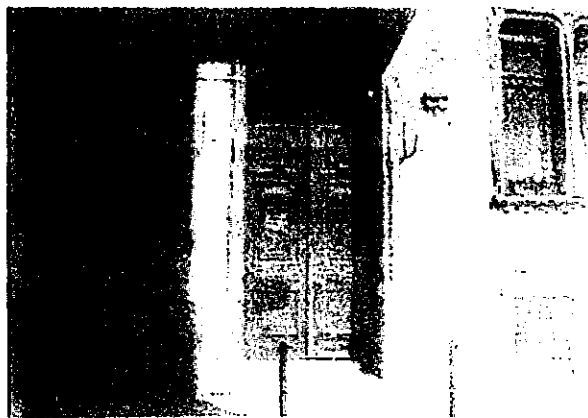
3

utca tábla



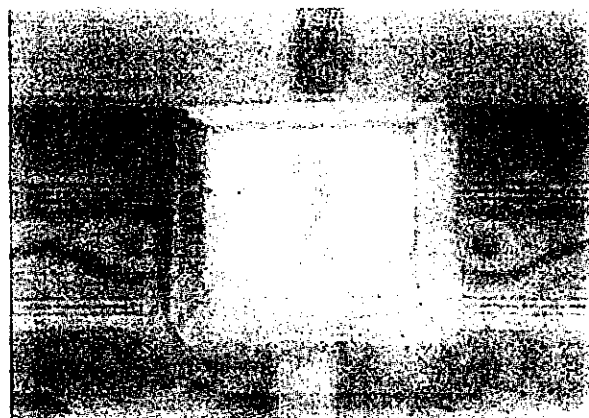
4

hatalmas




5

bejárat



6

hatalmas

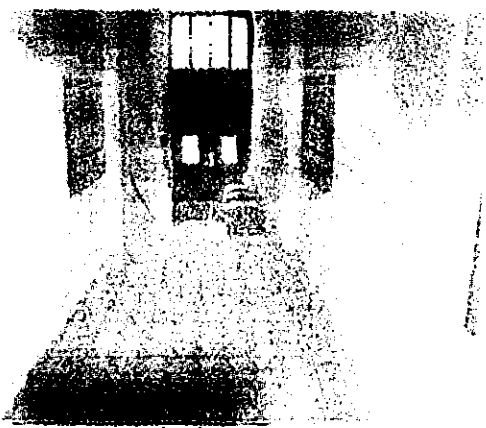
  
81



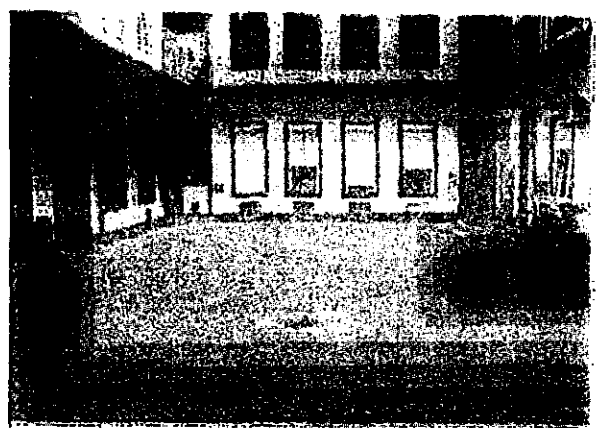
**Kóczán József**  
**Ingyenértékelő**  
**1154 Bp., Bánkúti u 102.**  
**Tel: 06/30-5352561**

Fotógaléria (ingatlan helyszíni szemlése)

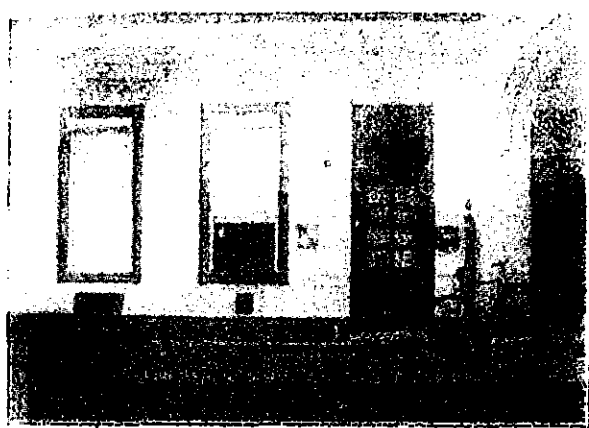
**hagyaték szám: 1084**  
**település: Budapest**  
**cím: Lovászmező utca [redacted]**  
**helyrajzi szám: 35188**  
**szerződés dátuma: 2023.06.13**



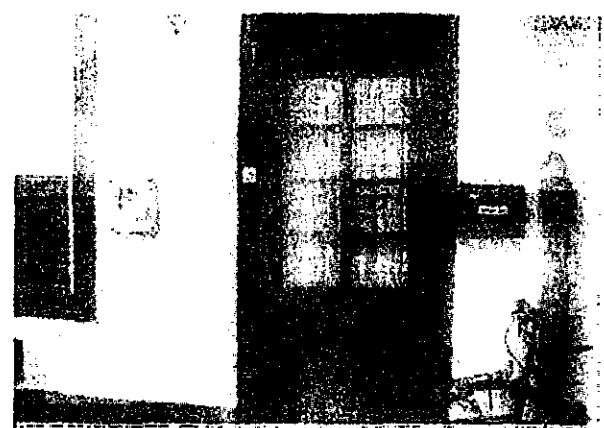
7. kapualj



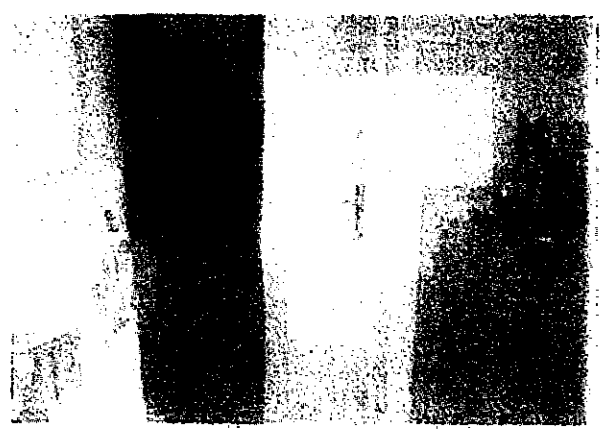
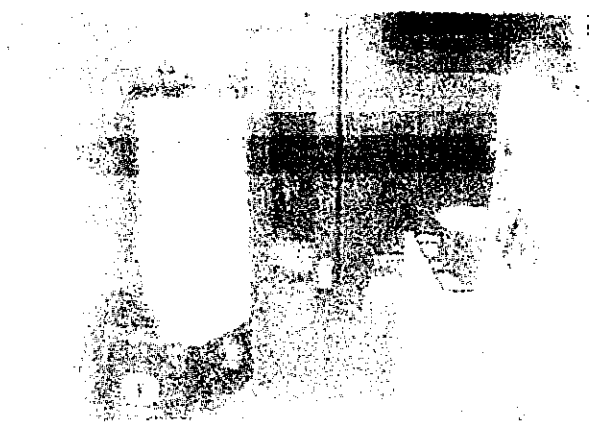
8. udvar



9. udvari lakás bejárata



10. lakás bejárata



**Kóczán József**  
**Ingatlanvagyon értékelő**  
**1154 Bp., Bánkúti u 102.**  
**Tel: 06/30-5352561**

Fotómelléklet ingatlan helyszíni szemléjéről

irányítószám: 1084  
település: Budapest  
cím: Tavaszmező utca 2 [REDACTED]  
helyrajzi szám: 35188  
szemle napja: 2021.06.11.



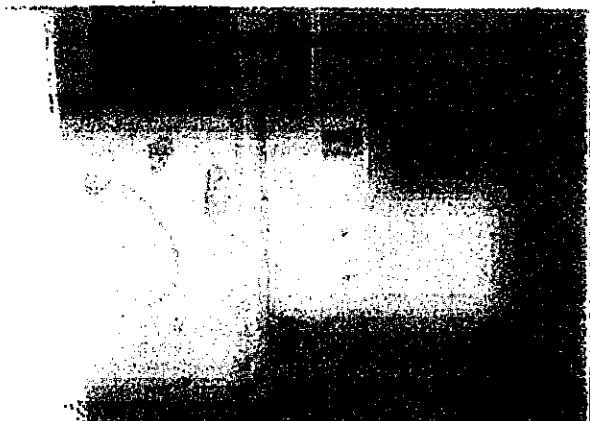
13.

konyhai bevezés



14.

fürdőszoba



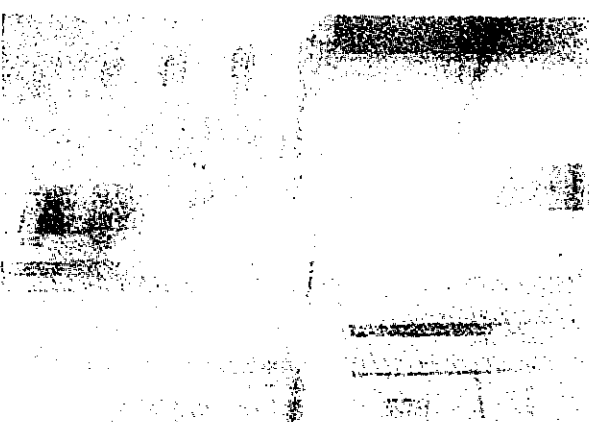
15.

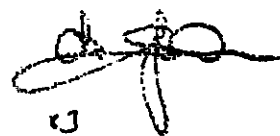
fürdőszobai gáz tüzes vízmelegítő



16.

szoba



  
3

Kóczán József  
Ingatlanvagyon értékelő  
1154 Bp., Bánkút u 102.  
Tel: 06/30-5352561

Fotóméltóság Ingatlan Helyszíni Szemlére  
irányítószám: 1084  
település: Budapest  
cím: Tavaszmező utca  
helyrajzi szám: 55188  
szemle napja: 2021.06.11.



19

szobai fotó



20

gác. sz.



21



22

szoba

Kóczán József  
Ingatlanvagyon értékelő  
1154 Bp., Bánkút u 102.  
Tel: 06/30-5352561

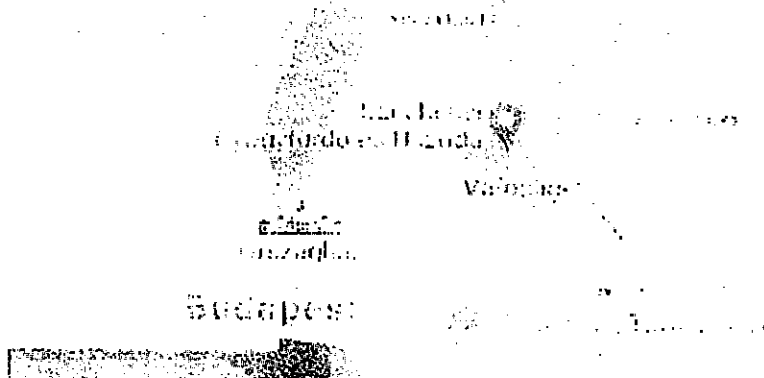
Térkép-melléklet

irányítószám: 1084  
település: Budapest  
cím: Tavaszmező utca 2  
helyrajzi szám: 35185  
szemlé napja: 2021.06.11.

Az ingatlan Magyarországban való elhelyezkedése

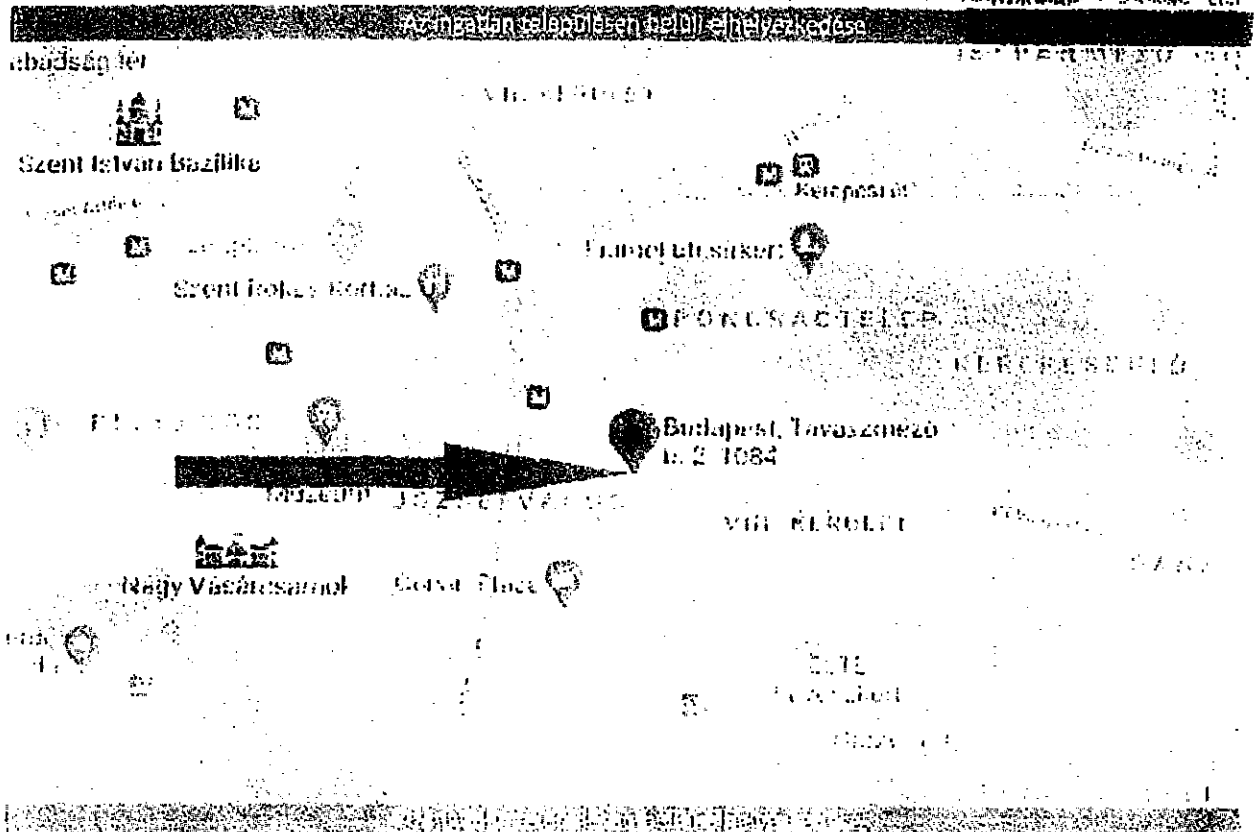


Az ingatlan részletes elhelyezkedése



**Kóczán József**  
**Ingatlanvagyon értékelő**  
**1154 Bp., Bánkút u 102.**  
**Tel: 06/30-5352561**

Térképmelléklet  
irányítószám: 1084  
település: Budapest  
cím: Tavaszmező utca [REDACTED]  
helyrajzi szám: 35188  
szerző napja: 2021.06.11.



**Kóczán József**  
**Ingatlanvagyon értékelő**  
**1154 Bp., Bánkút u 102.**  
**Tel: 06/30-5352561**

Térképmelléklet

irányítószám: 1084  
település: Budapest  
cím: Tavaszmező utca  
helyrajzi szám: 35188  
szemle napja: 2021.06.11.

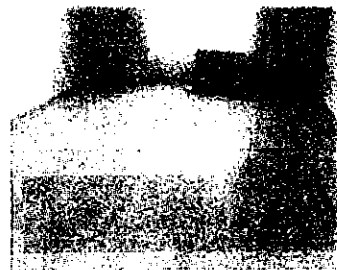


# Ingyen



ajánlat	eladásra kínált ingatlan	Ingatlan állapota	felújított
Tipus	tégla építésű lakás	Épület szintjei	2
Vételár	18.99 M Ft	Emelet	2
Alapterület	30 m <sup>2</sup>	Tetőtér	nem tetőtéri
Szobák száma	1	Fűtés	gáz (konvektor)
	Budapest, 8. kerület, (Józsefváros - Csarnoknegyed), Nagy Fuvaros utca	Komfort	összkomfortos
		Lift	nincs
		Kilátás	utcai
		Fürdő és WC	egy helyiségben
		Belmagasság	3 m vagy magasabb
		Minimum bérelhető terület	nincs megadva

Friszen és teljeskörűen felújított, szép világos 2. emeleti lakásom eladó. Kiváló helyen, a Nagy Fuvaros utca legelején, a Népszínház és Arkocsis utcák sarkán lévő közlekedési csomópontnál, villamos megállótól 50 méterre, kultúralt társasház, jó lakóközösség. Belmagasság 3,5 méter. Fűtés gázkonvektor, a melegvízről villanybojler gondoskodik. Beépített konyhabútorral és gáztűzhellyel. A felújítás során megújultak a víz, csatorna, villany vezetékek is. Újak a nyílászárók Salamander műanyag ajtó és ablakok. Új az összes burkolat is. Minden közmű egyedi órával mérhető. A megújult II. János Pál Pápa térenél, a Kelethez és Nyugathoz is közel található az ingatlan. Kiváló befektetésnek is, jól kiadható 90-100 ért. Tulajdonostól eladó, tehermentes, azonnal költözhető. Az ár fix.



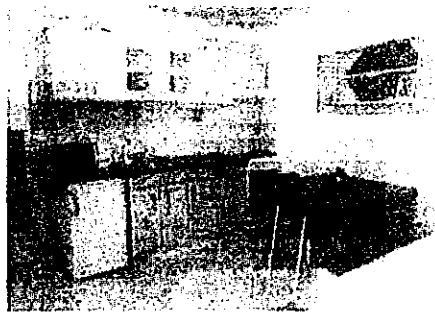
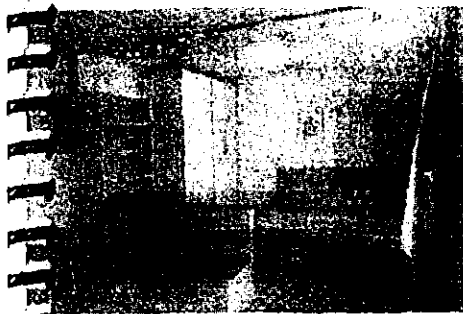


Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján ([vilij-ker/elado+lakas/tegle-  
pitesu-lakas/32221992](http://vilij-ker/elado+lakas/tegle-<br/>pitesu-lakas/32221992)) található "Bejelentem" ikonra kattintva.



  
89

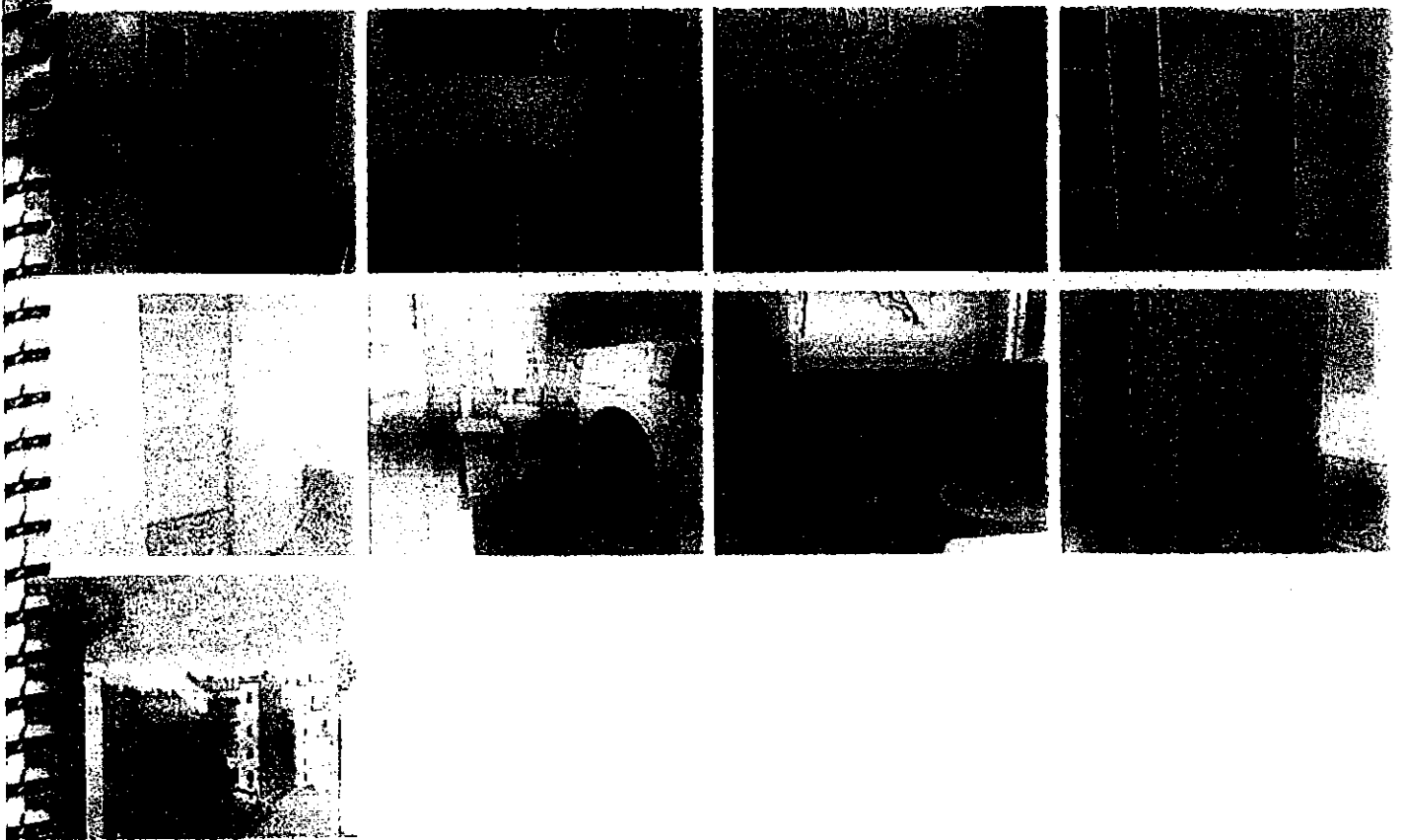




Állapot	bérlésre kínált ingatlan	Ingatlan állapota	felújított
Típus	tégla építésű lakás	Építés éve	1950 előtt
Bérelti díj	90 000 Ft havonta	Költözhető	azonnal
Alapterület	30 m <sup>2</sup>	Épület szintjel	5
Szobák száma	1	Emelet	4
	Budapest, 8. kerület, (Józsefváros - Csarnoknegyed), Lovassy László utca	Fűtés	gáz (cirko)
		Komfort	összkomfortos
		Lift	nincs
		Parkolás	utca, közterület - fizetős övezet
		Kilátás	udvari
		Bútorozott	igen
		Kisállat	nem hozható
		Akadálymentesített	nem
		Dohányzás	nem megengedett
		Rezsiköltség	20 000 Ft/hó
		Fürdő és WC	egy helyiségben
		Min. bérelti idő	1 év
		Légkondicionáló	nincs
		Kertkapcsolatos	nem
		Gépesíthető	igen
		Minimum bérelhető terület	nincs megadva

Az ingatlan Budapest megújult VIII. kerületében, a Józsefmező utca és az Óbuda I. gyűtem szomszédságában, a Lovassy utcában egy 4. emeleti, felújított, hangulatos kis garzon lakás. A lakás gyönyörű napfényes, világos, a társasház 4. emeletén található sajnos a házban lift nincs. A lakás kis előszobájából szemben nyílik a zuhanyzós fürdőszoba, amely mosógéppel felszerelt. Az előszobából a szoba nyílik, amely amerikai konyhás és étkezős, ahonnan terevlasztó fallal részben leválasztott, új tulajdonképpen egy légtérben található a francia ágycs szoba. A hatalmas gardrób szekrény jól parkoló helyet biztosít. A konyha tűzhelyei, hűtővel és mosógéppel felszerelt. Nagyon hangulatos kis lakás, igazi kis kuckós otthon. A környék infrastruktúrája kiváló, minden szolgáltatás a ház közelében megtalálható, és a tömegközlekedés is remek. Egyedülálló személynek, vagy egy pár részére kiadó a lakás.

90



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján ([vilii-ker/klado-lakas/tegle-pitesu-lekas/31257208](mailto:vilii-ker/klado-lakas/tegle-pitesu-lekas/31257208)) található "Bejelentem" ikonra kattintva.



<b>Állapot</b>	bérlésre kínált ingatlan	<b>Ingatlan állapota</b>	közepes állapotú
<b>Stílus</b>	tégla építésű lakás	<b>Épület szintjei</b>	2
<b>Bérelti díj</b>	85 000 Ft havonta	<b>Emelet</b>	2
<b>Alapterület</b>	30 m <sup>2</sup>	<b>Tetőtér</b>	nem tetőtéri
<b>Szobák száma</b>	1	<b>Fűtés</b>	gáz (konvektor)
<b>Cím</b>	Budapest, 8. kerület, (Józsefváros - Csarnoknegyed), Vig utca	<b>Komfort</b>	összkomfortos
		<b>Lift</b>	nincs
		<b>Parkolás</b>	utca, közterület
		<b>Kilátás</b>	utcai
		<b>Bútorozott</b>	igen
		<b>Rezsiköltség</b>	15 000 Ft/hó
		<b>Belmagasság</b>	3 m vagy magasabb
		<b>Min. bérelti idő</b>	1 év
		<b>Gépesített</b>	igen
		<b>Minimum bérelhető terület</b>	nincs megadva

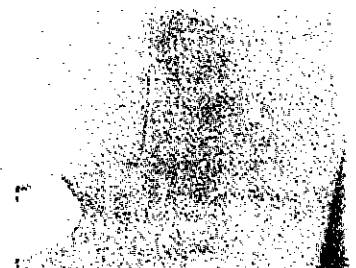
VIII. Rákóczi tér melletti csendes utcában, bútorozott és gépesített, galériázott garzonlakás kiadó!

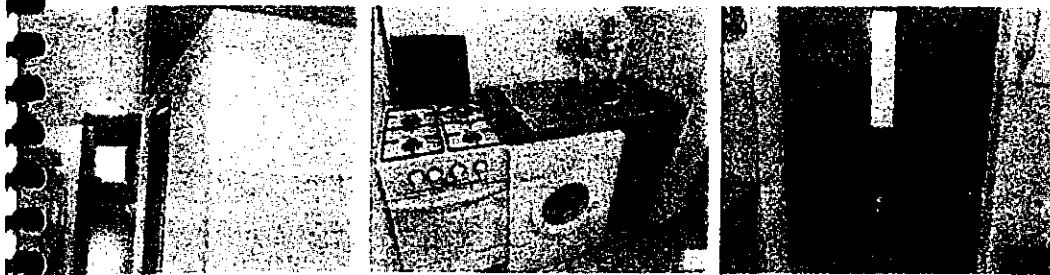
Az ingatlan 30nm-es, gázkonvektor fűtésű, utcai fűkötésű és a 2. emeleten található.

A ház csendes és kis lakóközösségű.

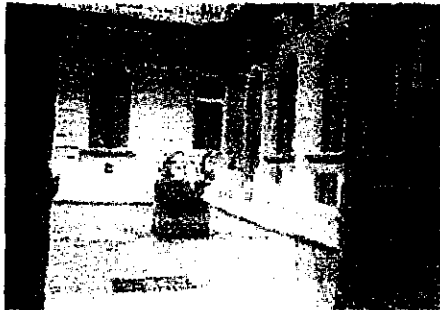
Az éves költség 5100 Ft. egyedi mérőkkel felszerelt.

Azonnal költözhető, akár kisállattal is, 2 havi kaució és 1 havi bérelti díj ellenében.





Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az Ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján ([/viii-ker/kiado-lakas/teglapilesu-lakas/32225912](#)) található "Bejelentem" ikonra kattintva.



<b>Ingatlan</b>	bérlésre kínált ingatlan	<b>Ingatlan állapota</b>	felújított
<b>Típus</b>	tégla építésű lakás	<b>Építés éve</b>	1950 előtt
<b>Bérelti díj</b>	95 000 Ft havonta	<b>Költözhető</b>	azonnal
<b>Alapterület</b>	32 m <sup>2</sup>	<b>Épület szintjel</b>	3
<b>Szobák száma</b>	1	<b>Emelet</b>	3
<b>Cím</b>	Budapest, 8. kerület, (Józsefváros - Csarnoknegyed), Auróra utca 10	<b>Tetőtér</b>	nem tetőtéri
		<b>Fűtés</b>	gáz (konvektor), elektromos
		<b>Lift</b>	nincs
		<b>Parkolás</b>	utca, közterület
		<b>Kilátás</b>	udvari
		<b>Bútorozott</b>	igen
		<b>Kisállat</b>	nem hozható
		<b>Akadálymentesítés</b>	nem
		<b>Dohányzás</b>	nem megengedett
		<b>Fürdő és WC</b>	egy helyiségben
		<b>Belmagasság</b>	3 m vagy magasabb
		<b>Min. bérelti idő</b>	1 év
		<b>Légkondicionáló</b>	nincs
		<b>Kertkapcsolatos</b>	nem
		<b>Gépesítés</b>	igen
		<b>Minimum bérelhető terület</b>	nincs megadva

Budapest 8. kerület, Auróra utcában, rendezett, esztétikus ház, 3. emeleti (lift nincs) 32nm-es felújított, bútorozott, világos lakás. Kanapé, fotel, tükrös gardrób szekrény és térelválasztóval felszerelt franciaágy található a nagy szobában. Konyha hűtővel, sütővel, indukciós főzőlappal és mosógéppel felszerelt.

Bérelti díj: 95 000 Ft

Fűtés: gázkonvektor fogyasztás alapján.

Víz: hideg víz, fogyasztás alapján.

Közös költség: 10450 Ft

Internet: Vodafone/UPC-vel köthető vagy hozzáférhető.

200 m perces gyalogtávolságra elérhető: 2-es és 4-es Metro, Blaha Lujza tér, Obudai Lgyetem, 4-6-os villamos, Rákóczi tér (piac), Lidl, Aldi, Brico, futópálya (II. János Pál pápa tér)

One-room apartment for rent in Auróra utca. Central location in the 8th district, walking distance to everything basically, Óbuda University, Blaha square (the 24-hour trams 4/6), Metro4 and 2 stations, Rákóczi market hall, green park with running track as well.

Recently renovated, very bright (really!) and quiet 32 m2 studio, 3rd floor (no elevator) with double bed, wardrobe, sofa-bed, equipped kitchen (washing machine, oven, fridge), Bathroom with shower.

Pets and smoking are not allowed in the apartment

Available directly from the owner.

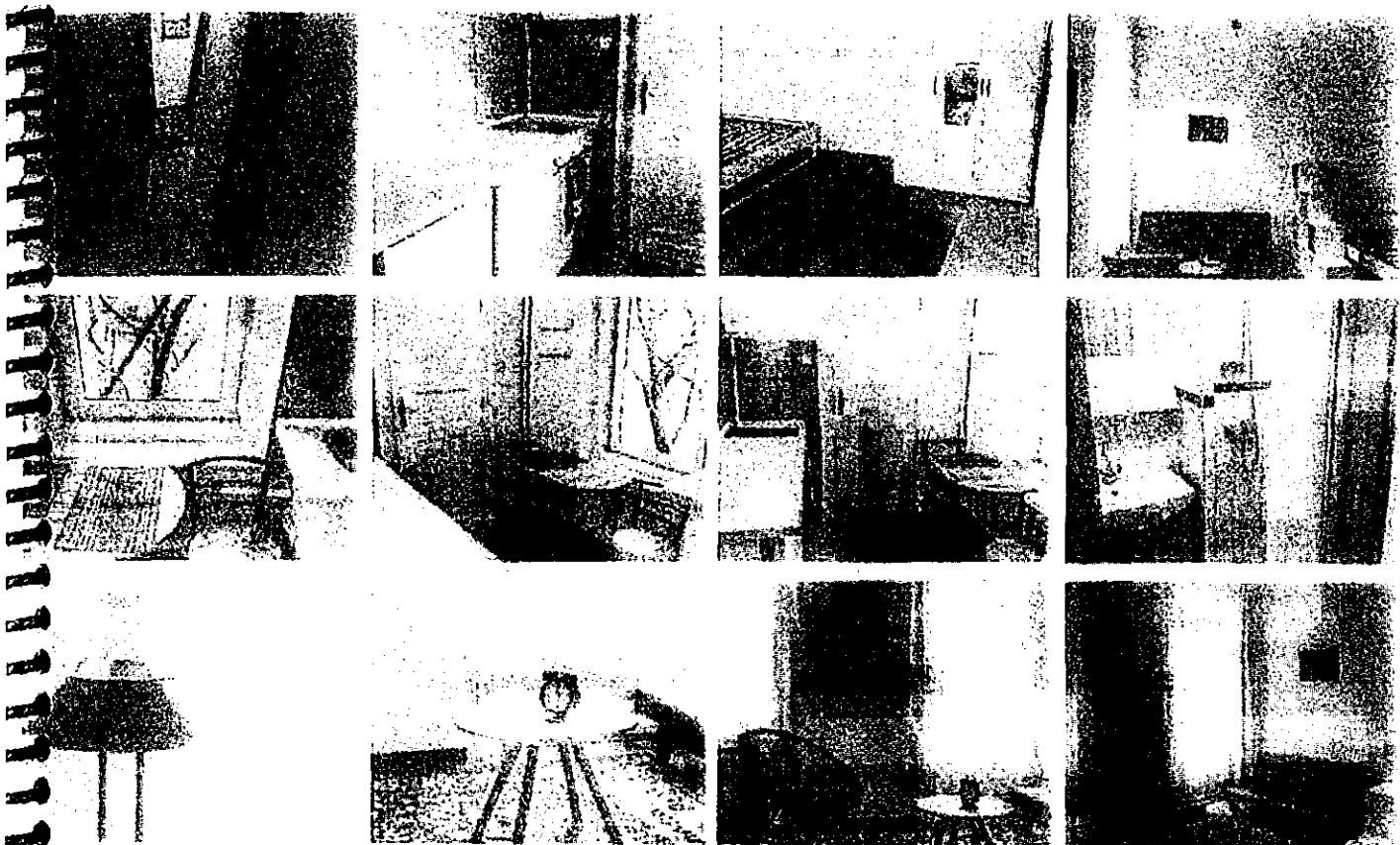
Rent: 95 000HUF

Utilities:


Electricity charged at cost from meter reading

Heating, water: by meter reading.

Common cost is 10450HUF



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján ([/viii-ker/klado+lakas/leglatlasi+lakas/31921403](#)) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

  
95

## KÖZGYŰLÉSI JEGYZŐKÖNYV

Mely készült a Budapest VIII. kerület, Tavaszmező u. 2. Társasház, 2018. április 25-én 17.00 órakor a Társasház udvarán megtartott közgyűlésén.

A közös képviselő megállapítja, hogy jelen vannak a mellékelt jelenléti ív szerinti tulajdonosok (6.638/10.000 tulajdoni hányad), a közgyűlés határozatképes!

## 1. Napirendi pont

Tisztségviselők megválasztása (levezető elnök, jegyzőkönyvvezető, jegyzőkönyv-hitelesítők)

Jelenlévők tulajdoni hányada: 6.638/10.000.

1/2018.04.25. számú határozat: A közgyűlés egyhangúan az alábbi tisztségviselők személyét fogadja el:

Levezető elnök

Jegyzőkönyvvezető:

Szelei Sándor

Jegyzőkönyv-hitelesítők:

A levezető elnök a közgyűlést megnyitja.

## 2. Napirendi pont

Napirendi pontok elfogadása

Jelenlévők tulajdoni hányada: 6.638/10.000.

2/2018.04.25. számú határozat: A közgyűlés egyhangúan elfogadja a napirendi pontokat.

## 3. Napirendi pont

2017. évi pénzügyi elszámolás

██████████ Számvizsgáló Bizottság a könyvelést ellenőrizte és a közgyűlés előtt személyesen egyeztetett a közös képviselővel. A 2017-es beszámolót a Számvizsgáló Bizottság elfogadásra javasolja.

Jelenlévők tulajdoni hányada: 6.638/10.000.

3/2018.04.25. számú határozat: A közgyűlés egyhangúan úgy dönt, hogy elfogadja a 2017-es elszámolást.

## 4. Napirendi pont

2018. évi közös költség terv

██████████ Önkormányzat képviselője felveti, hogy véleménye szerint könnyebben lehetne értelmezni a költségvetést, ha ott lenne mellette az előző évi terv és tény.

Szelei Sándor elmondja, hogy készült már ilyen: 3 oszlopos anyag, de a társasház ezt a formát kéri. A gondnok és közös képviselői díj 4.7%-kal emelkedik.

Jelenlévők tulajdoni hányada: 6.638/10.000.

**4/2018.04.25. számú határozat:** A közgyűlés egyhangúan elfogadja 2018. január 01-jétől a 2018. évi közös költség tervét. A vízórás lakások közös költsége 216 Ft/m<sup>2</sup>/hó + 300 Ft/lakás/hó technikai vízdíj. A vízóra nélküli lakások közös költsége: 332 Ft/m<sup>2</sup>/hó.  
A közös költség ~~177~~ <sup>187</sup> Ft/m<sup>2</sup>/hó összegű szemétszállítási díjat, és 6 Ft/m<sup>2</sup>/hó összegű felújítási alapot tartalmaz.

**5. Napirendi pont**

**Döntés arról, hogy a társasház módosítja az alapító okiratát az alábbi pontok szerint:**

- a) A társasház alapító okiratának VI. sorszámú 31,32 m<sup>2</sup> nagyságú házfelügyelői lakását osztatlan közös tulajdonból kivesszi, és 40. albetétet létrehozza**

Dr. Pintér István – meghívott ügyvéd: Ismerteti tulajdonosokkal a jogi helyzetet és a lebonyolítás technikáját. Most csak arról tud dönteni a közgyűlés, hogy elkészíteti a módosított alapító okiratot. Azt majd mindenkinek a közös képviselőt felhatalmazva az aláírásra, jóvá kell hagynia.

Az alapító okirat módosítására tett ajánlata 600.000 Ft azaz hatszázezer forint. Az illeték összege - amit a Földhivatalnak kell fizetni – 100.000 Ft, azaz százezer forint. A változásokról műszaki rajzokat kell készíteni amit a házfelügyelő lakás esetében a társasház fizet, a magántulajdonokban tervezett változások megrajzoltatásáról a tulajdonosok intézkednek közvetlenül. A várható költség rajzonként 40-50 ezer forint.

Az ügyvédi költséget a társasház kétharmad arányban azaz négyszázezer forint mértékben viseli, a maradék kétszázezer forintot az érintett tulajdonosok. Az illetéket négy egyenlő részben fizetik az érintettek.

Jelenlévők tulajdoni hányada: 6.638/10.000.

**5/2018.04.25. számú határozat:** A közgyűlés Budapest Józsefváros Önkormányzat 1.802/10.000 tulajdoni hányad tartózkodása mellett 4.836 tulajdoni hányad igen szavazattal úgy dönt, hogy módosítja a társasház alapító okiratát. A VI. sorszámú 31,32 m<sup>2</sup> nagyságú házfelügyelői lakását osztatlan közös tulajdonból kivesszi, és létrehozza a 40. albetétet, mely áll szoba, konyha fürdőszoba helyiségekből. Az alapító okirat módosítás aláírására a tulajdonosok és haszonélvezők külön meghatalmazás aláírásával hatalmazzák fel az SZ&S Group Kft. ügyvezetőjét Szelei Sándor közös képviselőt. Az alapító okirat módosításának 600.000 Ft-os össz ügyvédi díj költségéből 400.000 Ft terheli a társasházat, plusz a rajzolás költsége 20-25.000 Ft. Az alapító okirat benyújtásának illetékköltségéből 25.000 Ft terheli a társasházat.

- b) A társasház alapító okiratának XIII. sorszám alatt nyilvántartott összesen 18,17 m<sup>2</sup> nagyságú Légudvarból 8,15 m<sup>2</sup> nagyságú Légudvart osztatlan közös tulajdonból kivesszi, és 41. albetétet létrehozza**

Jelenlévők tulajdoni hányada: 6.638/10.000.

**6/2018.04.25. számú határozat:** A Budapest Józsefváros Önkormányzat 1.802/10.000 tulajdoni hányad tartózkodása mellett 4.836 tulajdoni hányad igen szavazattal úgy dönt, hogy módosítja a társasház alapító okiratát. A XIII. sorszámú 18,17 m<sup>2</sup> nagyságú Légudvarból 8,15 m<sup>2</sup> nagyságú Légudvart osztatlan közös tulajdonból kivesszi, és létrehozza a 41. albetétet. Az alapító okirat módosítás aláírására a tulajdonosok és haszonélvezők külön meghatalmazás aláírásával hatalmazzák fel az SZ&S Group Kft. ügyvezetőjét Szelei Sándor közös képviselőt. Az alapító okirat módosításának 600.000 Ft-os össz ügyvédi díj költségéből 60.700 Ft terheli a vevőt, plusz a rajzolás költsége 20-25.000 Ft. Az alapító okirat benyújtásának illetékköltségéből 25.000 Ft terheli a vevőt. Amennyiben valamelyik vevőjelölt visszalép ajánlatától, a nem társasházra eső alapító okirat módosítással kapcsolatos költségek a módosítást kérő tulajdonosok között osztódik szét egyenlő arányban.



- c) A társasház alapító okiratában 21. albetétszám alatt található [REDACTED] és [REDACTED] tulajdonában lévő 61 m<sup>2</sup> nagyságú, 2 szobából, konyhából, kamrából, fürdőszobából, WC-ből álló öröklakást megosztja, és létrehozza a [REDACTED] albetétet

Jelenlévők tulajdoni hányada: 6.638/10.000.

7/2018.04.25. számú határozat: A Budapest Józsefváros Önkormányzat 1.802/10.000 tulajdoni hányad tartózkodása mellett 4.836 tulajdoni hányad igen szavazattal úgy dönt, hogy módosítja a társasház alapító okiratát: A [REDACTED] albetétszám alatt található, [REDACTED] és [REDACTED] tulajdonában lévő 61 m<sup>2</sup> nagyságú, 2 szobából, konyhából, kamrából, fürdőszobából, WC-ből álló öröklakást megosztja, és létrehozza a [REDACTED] albetétet. A megosztás megvalósulása:

[REDACTED] albetét: Bal oldali bejáratú 30 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan, mely áll előtér-konyha, fürdőszoba és szoba.

[REDACTED] albetét: Jobb oldali bejáratú, 31 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan, mely áll előtér, WC, fürdőszoba és szoba beépített konyhával

Az alapító okirat módosítás aláírására a tulajdonosok és hasznélvezők külön meghatalmazás aláírásával hatalmazzák fel az SZ&S Group Kft. ügyvezetőjét Szelei Sándor közös képviselőt.

Az alapító okirat módosításának 600.000 Ft-os össz ügyvédi díj költségéből 66.700 Ft terheli a vevőt, plusz a rajzolás költsége 20-25.000 Ft. Az alapító okirat benyújtásának illetékköltségéből 25.000 Ft terheli a vevőt.

Amennyiben valamelyik vevőjelölt visszalép ajánlatától, a nem társasházra eső alapító okirat módosítással kapcsolatos költségek a módosítást kérő tulajdonosok között osztódik szét egyenlő arányban.

- d) A társasház alapító okiratában [REDACTED] betétszám alatt található, [REDACTED] és [REDACTED] tulajdonában lévő 66 m<sup>2</sup> nagyságú, 2 szobából, konyhából, kamrából, fürdőszobából, WC-ből álló öröklakást megosztja, és létrehozza a [REDACTED] betétet

Jelenlévők tulajdoni hányada: 6.638/10.000.

8/2018.04.25. számú határozat: A Budapest Józsefváros Önkormányzat 1.802/10.000 tulajdoni hányad tartózkodása mellett 4.836 tulajdoni hányad igen szavazattal úgy dönt, hogy módosítja a társasház alapító okiratát: A [REDACTED] albetétszám alatt található, [REDACTED] és [REDACTED] tulajdonában lévő 66 m<sup>2</sup> nagyságú, 2 szobából, konyhából, kamrából, fürdőszobából, WC-ből álló öröklakást megosztja és létrehozza a 43. albetétet. A megosztás megvalósulása:

[REDACTED] albetét: Bal oldali bejáratú 33 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan, mely áll előtér-konyha, fürdőszoba és szoba.

[REDACTED] albetét: Jobb oldali bejáratú, 33 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan, mely áll előtér-konyha, fürdőszoba és szoba. Az alapító okirat módosítás aláírására a tulajdonosok és hasznélvezők külön meghatalmazás aláírásával hatalmazzák fel az SZ&S Group Kft. ügyvezetőjét Szelei Sándor közös képviselőt.

Az alapító okirat módosításának 600.000 Ft-os össz ügyvédi díj költségéből 66.700 Ft terheli a vevőt, plusz a rajzolás költsége 20-25.000 Ft. Az alapító okirat benyújtásának illetékköltségéből 25.000 Ft terheli a vevőt.

Amennyiben valamelyik vevőjelölt visszalép ajánlatától, a nem társasházra eső alapító okirat módosítással kapcsolatos költségek a módosítást kérő tulajdonosok között osztódik szét egyenlő arányban.

#### 6. Napirendi pont

Döntés az alapító okirat módosítása során osztatlan közös tulajdonból kikerült 40. albetétként létrehozott volt ház mesteri lakás eladásáról

Szelei Sándor: A hivatalos értébecslés szerint az ingatlan piaci ára 12.1 millió forint. Sajnos az alapító okirat módosítást követően lesz csak forgalomképes a lakás. Időben ez minimum 3 hónap, de reálisan 6 hónap alatt lehet intézni, ha nincs semmi komplikáció.

A jelenlegi bérlő is szeretné megvásárolni a lakást és az értékbecslés szerinti árat elfogadja. Talán érdemes vele megállapodni.

Jelenlévők tulajdoni hányada: 6.638/10.000.

**9/2018.04.25. számú határozat:** A Budapest Józsefváros Önkormányzat 1.802/10.000 tulajdoni hányad tartózkodása mellett 4.836 tulajdoni hányad igen szavazattal úgy dönt, hogy az alapító okirat módosítás során létrehozott [REDACTED] albetétszámú volt házimesteri lakást eladja minimum 12.100.000 Ft vételáron. Az adásvételi szerződés aláírására vonatkozóan a tulajdonosok és hasznélvezők egyénileg hatalmazzák fel az SZ&S Group Kft. ügyvezetőjét Szelei Sándor közös képviselőt.

#### 7. Napirendi pont

**Döntés az alapító okirat módosítása során osztatlan közös tulajdonból kikerült 41. albetétként létrehozott 8,15 m<sup>2</sup> nagyságú légudvar eladásáról**

Szelei Sándor: Az értékbecslés alapján 400000 forintot ér jelenlegi állapotában az ingatlan. A vételi szándékát korábban bejelentő tulajdonos elfogadja az árat.

Jelenlévők tulajdoni hányada: 6.638/10.000.

**10/2018.04.25. számú határozat:** A Budapest Józsefváros Önkormányzat 1.802/10.000 tulajdoni hányad tartózkodása mellett 4.836 tulajdoni hányad igen szavazattal úgy dönt, hogy az alapító okirat módosítás során létrehozott [REDACTED] albetétszámú légudvart eladja minimum 400000 Ft vételáron. Az adásvételi szerződés aláírására vonatkozóan a tulajdonosok és hasznélvezők egyénileg hatalmazzák fel az SZ&S Group Kft. ügyvezetőjét Szelei Sándor közös képviselőt

#### 8. Napirendi pont

**Felújítási, karbantartási munkák (Lift létesítése (alapító okirat módosítása szükséges), Tavaszmező utcai tűzfal felújítása, erkélyek karbantartási munkái) megbeszélése, döntés azok elvégzéséről, döntés a Józsefvárosi Önkormányzat felújítási pályázatán való részvételtől**

A közös tulajdonú ingatlanok eladásából befolyó pénzt a társasház lifi létesítésére kívánja fordítani. Döntés az árajánlatokról és a finanszírozásról később – ha az értékesítések lebonyolódtak – lesz lehetséges.

A Tavaszmező utcai tűzfal felújítását idén szeretné a társasház megcsinálni. A közös képviselő három árajánlatot kért be hőszigeteléssel.

A legkedvezőbb ajánlatot a Szel-Bau Kft adta bruttó 11.893.207 forint kivitelezési összeggel. Lehetőség van kerületi pályázat beadására amit a társasház igénybe kíván venni.

Jelenlévők tulajdoni hányada: 6.638/10.000.

**11/2018.04.25. számú határozat:** A közgyűlés egyhangúan úgy dönt, hogy a Tavaszmező utcai tűzfal felújítását elvégzetteti 2018-ban a Szel-Bau Kft. 11.893.207 Ft-os ajánlata alapján.

- A társasház indítja a NYK-ot a Budapesti Önkormányzat által kiírt felújítási pályázaton, az SZ&S Group Kft. tulajdonában lévő parkoló udvar felújítását tekintve a pályázati felhívás alapján a felújítás, továbbá a Vasszerterem és Vassza utcai kőfaragó támogatás igénybevétele a társasház a pályázati kiírásban szereplő feltételeket elfogadja.

- Felhatalmazza a közös képviselőt a SZ&S Group Kft.-en név szerint Szelei Sándor, hogy a társasház pályázati iratanyagát beadja, s az ügyeket intézze, a szerződéseket aláírja. A közgyűlés egyben felhatalmazza a közös képviselőt minden olyan nyilatkozat megtételére, amely a pályázati iratanyag beadásához szükséges.

- A kiválasztott kivitelező: Szel-Bau Kft. (adószáma: 25820489-2-13, székhely: 2146 Mogyoród, Munkácsy M. u. 9.) ajánlatának összege összesen: 11.893.207 Ft.  
- A megbízott műszaki ellenőr: Erdélyi Gábor Szabolcs (nyilvántartási szám: 01-63360) a műszaki ellenőri díj összege: 350.000 Ft.  
- A társasház a kamatmentes kölcsön visszafizetését az elfogadott (és a további évekre elfogadásra kerülő) éves költségvetéséből biztosítja. A kamatmentes kölcsönt a társasház havi egyenlő részletekben vállalja megfizetni. A társasház a kamatmentes kölcsönt visszafizetésének időtartamát a kamatmentes kölcsön mértékének függvényében vállalja a pályázati rendelet 9. §-a szerint. A társasház a szükséges önerővel, a kivitelezési költség 50%-ával, 5.946.604 Ft-tal rendelkezik. A Társasház kijelenti, hogy a társasháznak nincs olyan tartozása, ami a visszatérítendő kamatmentes támogatás visszafizetését veszélyezteti.  
A társasház a visszatérítendő támogatás összegére azonnali inkasszót engedélyez a Józsefvárosi Önkormányzat részére.

#### 9. Napirendi pont

##### Döntés az alapító okirat módosításáról

Jelenlévők tulajdoni hányada: 6.638/10.000.

**12/2018.04.25. számú határozat:** A közgyűlés az önkormányzat Budapest Józsefváros Önkormányzat 1,802/10.000 tulajdoni hányad tartózkodása mellett 4.836 tulajdoni hányad igen szavazattal úgy dönt, hogy az alapító okirat módosításakor a lift létesítése is kerüljön bele az új alapító okiratba, a lift telepítése miatt módosítja a társasház alapító okiratát: közös tulajdonú felsorolásoknál létrehozza a XXIII. sorszámot, megnevezése: Lift

#### 10. Napirendi pont

##### Felvetések, javaslatok

[redacted] elzi, hogy ázik a tetőtől. A közös képviselet műszakisa egyeztetett a kivitelezővel a hiba elhárítása érdekében.

A kéményseprőjárda törött, javítani kell.

Ahol eltértek a belső homlokzati nyílászárók cseréjénél a tulajdonosok a felújításkor kiválasztott színtől ott kéri a közgyűlés ezek *trinát zöld 601* kód szerinti festését.

A levezető elnök a közgyűlést bezárja.

[redacted]  
levezető elnök

K. m. f.

[redacted]  
jegyzőkönyvvezető

[redacted]  
jegyzőkönyv-hitelesítő

[redacted]  
jegyzőkönyv-hitelesítő

[redacted]  
100 11

Mely készült a 2018. április 25-én megtartott közgyűlésen

alb.	em	/a	tulh	m2	v	Tulajdonos	Aláírás
[redacted]	[redacted]	[redacted]	210	70	I	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]	141	47	I	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]	290	96	I	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]	316	105	I	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]	180	60	I	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]	95	32		[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]	287	95		[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]	79	26	I	Önkormányzat	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]	359	119	I	Önkormányzat	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]	158	52		[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]	120	40		Önkormányzat	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]	150	50	I	Önkormányzat	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]	650	216	I	Önkormányzat	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]	164	54	I	Önkormányzat	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]	317	105	I	[redacted] dr. [redacted] gnes	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]	273	91	I /	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]	344	115	I	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]	292	97		[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]	526	107		[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]	179	60		[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]	185	61		[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]	518	63		[redacted]	[redacted]

Mely készült a 2018. április 25-én megtartott közgyűlésen

alb.	em	fa	tulb	m2	v	Tulajdonos	Aláírás
				276	92	[REDACTED]	[REDACTED]
				602	200	I [REDACTED]	[REDACTED]
				302	101	[REDACTED]	[REDACTED]
				334	111	I [REDACTED]	[REDACTED]
				188	63	[REDACTED]	[REDACTED]
				96	32	[REDACTED]	[REDACTED]
				329	109	I [REDACTED] stván	[REDACTED]
				274	91	I [REDACTED]	[REDACTED]
				438	146	I [REDACTED]	[REDACTED]
				307	102	I [REDACTED]	[REDACTED]
				334	111	[REDACTED]	[REDACTED]
				189	63	I [REDACTED]	[REDACTED]
				197	66	[REDACTED]	[REDACTED]
				243	81	[REDACTED]	[REDACTED]
				101	34	Önkormányzat	[REDACTED]
				146	48	[REDACTED]	[REDACTED]
				211	70	I [REDACTED]	[REDACTED]

## KÖZGYŰLÉSI JEGYZŐKÖNYV

Mely készült a Budapest VIII. kerület, Tavaszmező u. 2. Társasház, 2019. február 13-án 17.00 órakor a Vasas Szakszervezeti Szövetség Magdolna utca 5-7. alatti fsz/19 számú termében megtartott közgyűlésén.

A közös képviselő megállapítja, hogy jelen vannak a mellékelt jelenléti ív szerinti tulajdonosok (9.342/10.000 tulajdoni hányad), a közgyűlés határozatképes!

## 1. Napirendi pont

*Tisztségviselők megválasztása (levezető elnök, jegyzőkönyvvezető, jegyzőkönyv-hitelesítők)*

Jelenlévők tulajdoni hányada: 9.342/10.000.

**1/2019.02.13. számú határozat:** A közgyűlés egyhangúan az alábbi tisztségviselők személyét fogadja el:

Levezető elnök: [REDACTED]

Jegyzőkönyvvezető: [REDACTED]

Jegyzőkönyv-hitelesítők: [REDACTED]

A levezető elnök a közgyűlést megnyitja.

## 2. Napirendi pont

*Napirendi pontok elfogadása*

Jelenlévők tulajdoni hányada: 9.342/10.000.

**2/2019.02.13. számú határozat:** A közgyűlés egyhangúan elfogadja a napirendi pont tárgyalását.

## 2. Napirendi pont

*Döntés a 2018. április 25-ei alapító okirat módosítása alapján osztatlan közös tulajdonból kikerülő [REDACTED] vétékként létrehozandó volt házmesteri lakás megvételére a beérkezett vételi ajánlatokról – új ajánlat csatolva*

[REDACTED]: A szavazás menete az lesz, hogy először a legmagasabb ajánlatot szavaztatjuk meg.

[REDACTED] ajánlata [REDACTED] millió forint. Kívánnak-e hozzá szólni előtte?

[REDACTED] m ajánlattevő.

[REDACTED] vetően azt gondolja, hogy egy nagyon furcsa helyzet állt elő, ami konfliktus helyzetet okozott. A két héttel ezelőtti közgyűlésen 2 ajánlat volt. Akkor még menet közben azt gondolták, hogy mivel a két párt egyike azt gondolta, hogy adjuk el piaci ár alatt, a másik párt meg azt, hogy hirdesse meg a ház az ingatlant, hogy egy kompromisszumos megoldás lehet, hogy a 18 és a 13 milliós ajánlat közötti ajánlatot tesznek. Nagyon bizott benne, hogy meg tudunk egyezni, hogy meg tudjuk csinálni a liftet. A módosított pályázat – amit ő forszírozott – sikeres volt. A pályázat kapcsán csak 3 milliót kell elkölteni a társasház megtakarításaiból. Ez annyit tesz, hogy marad 6, 8 millió forint a zsebünkben. Tekintettel arra, hogy a lifi az 20 millió forint lesz, erre is tudunk támogatást igényelni 70%-ot. Egyeztettek az önkormányzattal. 5 milliós önrésszel megvalósulhatna a lifi, és idén is tudunk pályázni. A lifi megvalósulásához nem kell eladni a lakást. Ha a lakás eladással kapcsolatosan nem tud dönteni a ház, halasszák el a döntést. Szociális alapon nem adhatunk oda egy ingatlant, meri az a társasház megkárosítása lenne. A társasház békéjének

[REDACTED]

[REDACTED]

nevében elállnak az ajánlattól, ha a bérlő megadja ezt az árat plusz egy forintot. Nem blöfföl, amikor ajánlatot adott, a lakás ennyit megér.

Valaki, nem tudja ki volt az a valaki, egy évekkkel ezelőtti közgyűlésen ígéretet tett a bérlőnek. Elfogadható lenne, ha ez a piaci ár lenne. Az egy órája beérkezett [redacted] milliós ajánlat sem a piaci ár. Ő kifizeti a [redacted] milliót, de eláll ettől, ha a bérlő megadja azt az összeget, amit ő ajánl. Ennél kevesebért nem hajlandó eladni.

[redacted] Meg kellene hirdetni a lakást. Aki a legtöbbet ajánlja, akkor annak kell eladni. Ha a pénzügyi helyzetet nézzük, hozzá tartozik, hogy a külső homlokzatot is tatarozni kell, ahhoz nincs elegendő pénz. Amikor arról beszélünk, hogy van megtakarított pénz, akkor valójában nincs sok pénz, mert sok megvalósítandó munka van. Mindenképpen az a cél, hogy több pénzt kapjon a ház a lakásért [redacted] millió között van ennek a lakásnak az értéke. Meg kellene hirdetni, licitárgyaláson. Aki a legtöbbet ígéri, az kapja meg. Ez mindannyiunk érdeke.

[redacted] ornéliához lenne kérdése. SZVB-től jött egy állásfoglalás. Nem tudja, hogy valaha van-e ilyen funkciója e témában. Nem tudja mire vett fel hitelt a bent lakó, ha nincs még adásvételi szerződés. Hogy a kecske is jól lakjon és a káposzta is megmaradjon, nem lehet nyilatkoztatni a bent lakót, hogy mennyi kamatot fizetett a felvett hitelére? És akkor [redacted] ajánlja, hogy amit eddig hitelkamatra kifizetett, akkor azt az összeget [redacted] téríti neki úgy, hogy addig bent maradhat a lakásban. A tőketartozást meg visszafizeti. A kár a kifizetett kamat. Ha előtörleszti a felvett hitelét a kamaton kívül más kár nem éri. Nem tudja, hogy milyen alapon vesz fel így hitelt valaki? Hogy reparáljuk ezt az erkölcsi visszázsságot, vállalja-e ez [redacted]

[redacted] sszalépett nem?

[redacted] közös költséget mindenki fizeti. Szociális alapon odaajándékozunk valakinek a tulajdon részünket. Akik úgy döntenek, hogy neki adjuk el a lakást, amikor majd pénz kell a háznak, ezek a tulajdonosok finanszírozzák meg a [redacted] milliót. Ha így támogatják a bentlakót, akkor kompenzálják a különbözetet.

[redacted] Nem kell minket kigúnyolni. Értékbecslés volt. A piaci ár akkor jön össze, ha a kínálat és a kereslet összehalmozik.

[redacted]: Igaza van Máriának, hogy a kereslet és kínálat határozza meg a piaci árat.

[redacted] 91 után vették meg az ingatlant. Utána kezdődött a ház rendbetétele. Mi azért rendbe tettük a házat. Ez egy feldúcolt ház volt. Alapvezeték, elektromos vezeték ki lett cserélve, gázvezeték felújítva.

Szelei Sándor: Most megcsinálják a tűzfalat, de ott van még a másik tűzfal is.

Tulajdonosi észrevétel: És az utcai homlokzat is.

[redacted] ilyen lakóközösség ritka.

[redacted] rábbban: Levegős volt a tulajdoni hányza (magántulajdon és önkormányzati), nem lehetett pályázat. Nem [redacted] tette le a pályázatot. Aki ezzel dolgozott azok is megerőndültek a cseréletek [redacted] elhatározták az ötletem, de ő járjon el a tulajdonosok nevében. Ezzel akár lény is okozhat. Segítse a közös képviselő munkáját.

[redacted] álláspont szerint több milliós bevételek szerzen a háznak. Feladatukkal ellentétben nem ellenőrizték a beadott pályázatot. Felháborítónak tartja, hogy azt mondja, hogy kárt okoz. Megkér [redacted] ny tisztelettel szóljon hozzá.

[REDACTED]: kéri tartsák tiszteletben a közgyűlést. Ki az aki megszavazza [REDACTED] milliós ajánlatát a közös tulajdonú lakásra?

Jelenlévők tulajdoni hányada: 9.342/10.000.

**3/2019.02.13. számú határozat:** A közgyűlés 2.118,5/10.000 tulajdoni hányad igen, 5.103,5/10.000 tulajdoni hányad nem szavazattal, 2.120/10.000 tulajdoni hányad tartózkodás mellett a közgyűlés nem fogadta el [REDACTED] a 2018. április 25-ei alapító okirat módosítása alapján osztatlan közös tulajdonból kikerülő [REDACTED] albetétként létrehozandó volt házmeisteri lakás megvételére vonatkozó 16 millió forintos ajánlatát.

Szelei Sándor: Vagy megpróbál a társasház együttgondolkodni, vagy nem tudják eladni az ingatlant. A legutóbbi közgyűlésen beszéltünk arról, hogy nagyon kellemetlen lehet, hogy ha a társasház nem tudja eladni a lakást. Egy társasház úgy működik, mint bármilyen más demokrácia. Nem túl hatékonyan. Jó esetben, akik kérését nem szavazták meg, azok a többség döntését elismerik, és együtt haladnak tovább. Alapvetően egy közösségben élni egy társasházban ezzel is jár. Elégé statikus a helyzet. Hiába mondunk el további véleményeket, nem fog változni a helyzet. Vannak olyan tulajdonosok, akik azt mondják, hogy sokkal többet ér az ingatlan, mint amennyit a bentlakó ajánl. És vannak olyan tulajdonosok, akik szerint ez egy olyan ár, amiért eladnák.

Csak hogy lássunk tisztán, nézzük meg a szavazást, hogy kik azok, akik ennek tudatában, hogy a tulajdonosok többsége elvetette a 16 milliós ajánlatot, mit gondolnak [REDACTED] illiós ajánlatról? Ezért lenne érdemes a következő ajánlatot is megszavaztatni.

[REDACTED]: Kíván valaki hozzászólni, vagy szavazásra bocsájthatja a bentlakó ajánlatát?

[REDACTED]: Megszavazza, hogy ha azt a másfél millió forintot az ajánlata ellen szavazók előállítják.

Kereslet kínálát. Nyilván annyiba kerül valami, amennyit megadnak a piacon. Részéről rendben van a [REDACTED] illiós ajánlat, ha Önök kiegészítik a hiányzó [REDACTED]

[REDACTED]: [REDACTED] támadható, ha megszavazzák.

[REDACTED]: Ezek az érvek a múltkori közgyűlésen is nagyjából ugyanígy elhangzottak. Dönteniük kell, bármilyen szempont szerint dönthetnek.

Ki az aki megszavazza [REDACTED] öként és [REDACTED] hasznélvezőként tett [REDACTED] illiós ajánlatát a közös tulajdonú lakásra?

**4/2019.02.13. számú határozat:** A közgyűlés 5.308,5/10.000 tulajdoni hányad igen, 1.728,5/10.000 tulajdoni hányad nem szavazattal, 2.305/10.000 tulajdoni hányad tartózkodás mellett a közgyűlés elfogadta [REDACTED] vevőként és [REDACTED] hasznélvezőként tett, a 2018. április 25-ei alapító okirat módosítása alapján osztatlan közös tulajdonból kikerülő 40. albetétként létrehozandó volt házmeisteri lakás megvételére vonatkozó [REDACTED] illiós forintos ajánlatát.

[REDACTED]: közös képviselőtől azt a tájékoztatást kapta, hogy az eladáshoz 2/3-os határozat szükséges.

Szelei Sándor: Az Önkormányzat gazdasági bizottság elé viszi a döntést. Ha nemmel szavaznak, akkor nem, ha igennel szavaznak megvan a 2/3-os közgyűlési határozat [REDACTED] részére való eladáshoz.

[REDACTED]

[REDACTED]  
105



Szelei Sándor: Az önkormányzat miatt kell egy friss értébecslést készíteni, hogy a bizottság tudjon dönteni. Megrendeljük a független értébecslést, az talán nyugvópontra helyezi a kedélyeket. A piac valóban úgy működik, hogy valaki tesz egy ajánlatot. Ha valakinek tetszik ez az ár, akkor a piac erre az árra árazza be a terméket. Ami gyengíti az ingatlan pozícióját, hogy jelenleg sem forgalomképes az ingatlan. Ezt mindig is hangoztatta, hogy a földhivatalai eljárás időtartama nem megbecsülhető.

A lakás állaga tekintetében elmondja, hogy ha elkezdjük a vizesedést megszüntetni, az hol áll meg? Azt belekalkulálták?

[redacted] tudja, mert ő ezt is felmérte. Kalkulált vele, hogy meg kell csináltatni.

[redacted] Ez csak azt a lakást érinti. A [redacted] milliós ajánlat adásakor ezt is figyelembe vették.

A levezető elnök a közgyűlést bezárja.

K. m. f.

[redacted]  
levezető elnök

[redacted]  
jegyzőkönyvvezető

[redacted]  
jegyzőkönyv-hitelesítő

[redacted]  
jegyzőkönyv-hitelesítő

Tájékoztatjuk a Tulajdonostársakat arról, hogy a 2003. évi CXXXIII. törvény - a társasházakról rendelkező jogszabály 42. § (1) bekezdése szerint "Ha a közgyűlés határozata jogszabály vagy az alapító okirat, illetőleg a szervezeti-működési szabályzat rendelkezését sérti, vagy a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, bármely tulajdonostárs keresettel kérheti a bíróságtól a határozat érvénytelenségének megállapítását a határozat meghozatalától számított hatvan napon belül. (2) A kereset a határozat végrehajtását nem gátolja, a bíróság azonban a végrehajtást indokolt esetben felfüggesztheti."

P. R. MELLEKLET

Tavaszmező utca 2. számú Társasház  
Közös Képvisellete

### SZAVAZATÖSSZESÍTÉS

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt		
érkezési dátum:	2020-03-31	HI:
érkezési szám:		
ikizató szám:	TTK-35/8/2020	
ügyintéző:		
melléklet:		lap/E

a 2020. január 13-án kiírt írásos szavazáson a tulajdonosok 10.000/10.000 tulajdoni hányad szerint 100%-ban részt vettek, ezért az írásos szavazás a mai napon lezárásra kerül, a társasház az alábbi közgyűlési határozatokat hozta:

#### 1. napirendi pont

Az 5/2018.04.25. számú határozat kiegészítése

1/2020.03.23. közgyűlési határozat: A közgyűlés 8.198/10.000 tulajdoni hányad igen szavazattal, 0/10.000 tulajdoni hányad ellenszavazattal, 1.802/10.000 tulajdoni hányad tartózkodás mellett hozzájárul ahhoz, hogy az 5/2018.04.25. számú határozat kiegészítésre kerüljön a következővel:  
 A Társasházi alapító okirat közös tulajdon felsorolásában VI. sorszámú 31,32 m<sup>2</sup> nagyságú házfelügyelői lakást az osztatlan közös tulajdonból kivesszi, és egyidejűleg létrehozza a [redacted] számú albetétet, mely áll szoba, konyha fürdőszoba helyiségekből, területe 31,32 m<sup>2</sup> (kerékítve: 31 m<sup>2</sup>) és a hozzátartozó 93/10.000-ed közös tulajdoni hányaddal. A kiegészítés a közös tulajdoni hányad meghatározására vonatkozik. Az 5/2018.04.25. számú határozat további részei változatlanul érvényben maradnak.

#### 2. napirendi pont

A 7/2018.04.25. számú határozat pontosítása és kiegészítésre

2/2020.03.23. közgyűlési határozat: A közgyűlés 8.198/10.000 tulajdoni hányad igen szavazattal, 0/10.000 tulajdoni hányad ellenszavazattal, 1.802/10.000 tulajdoni hányad tartózkodás mellett hozzájárul ahhoz, hogy az 7/2018.04.25. számú határozat pontosításra és kiegészítésre kerüljön a következővel:  
 A Társasház alapító okiratában [redacted] albetét szám alatt található [redacted] (születési név: [redacted] született: [redacted] anyja neve: [redacted] lakik [redacted]  
 [redacted] 1/1-ed arányú tulajdonában álló 61 m<sup>2</sup> nagyságú, 2 szobából, konyhából, kamrából, fürdőszobából, WC-ből álló öröklakást a hozzátartozó 183/10.000-ed tulajdoni hányaddal megosztja, és egyidejűleg létrehozza a [redacted] albetétet.  
 A megosztás megvalósulása:  
 [redacted] albetét: Bal oldali bejáratú 30 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan, mely áll előtér-konyha, fürdőszoba és szoba a hozzátartozó 90/10.000-ed tulajdoni hányaddal.  
 A tulajdonosa [redacted] (születési név: [redacted] született: [redacted], anyja neve: [redacted] lakik [redacted] 1/1-ed arányban.  
 [redacted] albetét: Jobb oldali bejáratú, 31 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan, mely áll előtér, WC, fürdőszoba és szoba beépített konyhával és a hozzátartozó 93/10.000-ed tulajdoni hányaddal.  
 A tulajdonosa [redacted] (születési név: [redacted] született: [redacted], anyja neve: [redacted] lakik [redacted] (ter 5.) 1/1-ed arányban.

Közös képviselő

Tulajdonosi ellenjegyzés I.

Tulajdonosi ellenjegyzés II

**3. napirendi pont**

*A 8/2018.04.25. számú határozat pontosítása és kiegészítése*

**3/2020.03.23. közgyűlési határozat:** A közgyűlés 8.009/10.000 tulajdoni hányad igen szavazattal, 0/10.000 tulajdoni hányad ellenszavazattal, 1.991/10.000 tulajdoni hányad tartózkodás mellett hozzájárul ahhoz, hogy a 8/2018.04.25. számú határozat pontosításra és kiegészítésre kerüljön a következővel:

A [redacted] albetét szám alatt található [redacted] (születési név: [redacted] született: [redacted] 1983.09.09., anyja neve Kerecsi Magdolna, lakik: 1124 Budapest, Pagony u. 5. II. emelet 7.) 1/1-ed arányú tulajdonában lévő 66 m<sup>2</sup> nagyságú, 2 szobából, konyhából, kamrából, fürdőszobából, WC-ből álló öröklakást megosztja és létrehozza a [redacted] albetétet.

A megosztás megvalósulása:

[redacted] albetét: Bal oldali bejáratú 33 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan, mely áll előtér-konyha, fürdőszoba és szoba és a hozzátartozó 99/10.000-ed tulajdoni hányad

[redacted] albetét: Jobb oldali bejáratú, 33 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan, mely áll előtér-konyha, fürdőszoba és szoba és a hozzátartozó 98/10.000-ed tulajdoni hányad

Mindkét albetét tulajdonosa 1/1- ed tulajdoni arányban [redacted] (születési név: [redacted] született: [redacted] anyja neve [redacted] lakik: [redacted]

[redacted] es azokon holtigtartó hasznélvezeti joga van [redacted] (születési név: [redacted] született: [redacted] anyja neve [redacted] lakik: [redacted]

**4. napirendi pont**

*A 9/2018.04.25. számú határozat pontosítása és kiegészítése*

**4/2020.03.23. közgyűlési határozat:** A közgyűlés 8.198/10.000 tulajdoni hányad igen szavazattal, 0/10.000 tulajdoni hányad ellenszavazattal, 1.802/10.000 tulajdoni hányad tartózkodás mellett hozzájárul ahhoz, hogy a 9/2018.04.25. számú határozat pontosításra és kiegészítésre kerüljön a következővel:

A tulajdonostársak a közös tulajdonból történő kivétellel egyidejűleg adásvétel útján – vétel jogcímen – értékesítik azt [redacted] (születési név: [redacted] született: [redacted] anyja neve [redacted] lakik: [redacted] szám alatti lakos), mint Vevő részére,

aki azon az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg hasznélvezeti jogot enged bejegyeztetni [redacted] (születési név: [redacted] született: [redacted] anyja neve [redacted] lakik: [redacted] szám alatti lakos) javára az Ingatlan 1/1-ed tulajdoni hányadán. Az ingatlan vételárát [redacted] Ft-ban határozzák meg, mely két részletben kerül teljesítésre, tekintettel arra, hogy a Vevő az utolsó vételár részletet bankkölcsönből teljesíti.

A tulajdonostársak a vételárát nem osztják fel, hanem azt a lift létesítésére fordítják teljes terjedelemben.

**5. napirendi pont**

*Az 5/2019.04.16. számú határozat megerősítése lift létesítéséről, mint rendes gazdálkodás köré meghaladó beruházásról döntés*

**5/2020.03.23. közgyűlési határozat:** A közgyűlés egyhangúan hozzájárul ahhoz, hogy az A Társasház fő lépcsőházában 5 személyes liftet kíván telepíteni. Üzemelési költséget nem állapít meg az utcai bejáratú ingatlanokra.

Közös képviselő

Tulajdonosi ellenjegyzés I. [redacted]

Tulajdonosi ellenjegyzés II [redacted]


**6. napirendi pont**


**Döntés ügyvéd meghatalmazásáról**


**6/2020.03.23. közgyűlési határozat:** A Társasház tulajdonosai a jelen írásbeli szavazással megerősített döntésük meghozatalával kijelentik, hogy 2018. április 25. napján a Dr. Pintér István Imre Ügyvédi Irodát (1085 Budapest, Mária utca 13., kasz: 36067237) eljáró ügyvéd dr. Pintér István Imre ügyvédet hatalmazták meg a fenti társasházi alapító okirat módosítás és ahhoz kapcsolódó valamennyi irat elkészítésével és megszerkesztésével valamint a meghatalmazások ellenjegyzésével. A meghatalmazások elkészültek és ellenjegyzésre kerültek.

Dr. Pintér István Imre Ügyvédi Iroda (1085 Budapest, Mária utca 13., kasz: 36067237) eljáró ügyvéd dr. Pintér István Imre ügyvéd az ügyvédi tevékenységét szünetelteti 2019. április 15. napjától, mely tény bejelentette a Budapesti Ügyvédi Kamaránál. A 2017. évi LXXVIII. tv- az ügyvédi tevékenységről – lehetővé teszi a folyamatban lévő ügyek esetében a helyettesítést. Dr. Pintér István Imre Ügyvédi Iroda (1085 Budapest, Mária utca 13., kasz: 36067237) eljáró ügyvéd dr. Pintér István Imre ügyvéd az ügyvédi tevékenység szüneteltetését közvetlenül megelőzően – 2019. április 02. napján - meghatalmazta dr. Butor Ágnes egyéni ügyvédet (1055 Budapest, Balaton utca 25. kasz: 36058192), hogy eljárjon helyetteseként és az ügy során a szüneteltetési időpontot követően keletkező okiratokat megszerkessze és ellenjegyezze. A Társasház tulajdonosai ezt jóváhagyólag tudomásul veszik és Ők is akként nyilatkoznak, hogy 2019. április 02. napját követő valamennyi okirat, nyilatkozat megszerkesztésével, ellenjegyzésével és az ingatlan-nyilvántartási hatóság előtti eljárás, továbbá valamennyi más szükséges hatóság előtti eljárásban dr. Butor Ágnes egyéni ügyvéd (1055 Budapest, Balaton utca 25. kasz: 36058192) járjon el, ezúton *Dr. Butor Ágnes egyéni ügyvédet a társasház egyhangúan meghatalmazza.*

Budapest, 2020. március 23.

  
Szelei Sándor  
SZ&S Group Kft.  
közös képviselő


Tulajdonosi ellenjegyzés I. 

Tulajdonosi ellenjegyzés II. 

SZ&S GROUP Kft.  
közös képviselő  
1074 Bp., Hársta u. 10/A  
2

  
Közös képviselő

  
Tulajdonosi ellenjegyzés I.

  
Tulajdonosi ellenjegyzés II



**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat  
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága**

**J E G Y Z Ő K Ö N Y V I K I V O N A T**

Készült: A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2019. szeptember 23-án (hétfő) 13.00 órai kezdettel a Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal III. emelet 300-as termében megtartott 23. rendes üléséről

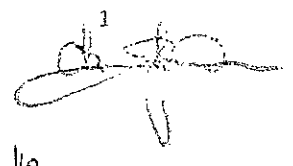
**Napirend 5.16. pontja: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Tavaszmező u. 2. szám alatti Társasházban a felvonó létesítésére**

*Előterjesztő: dr. Kecskeméti László Zsolt - Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója*

**1103/2019. (IX.23.) sz. Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság határozata  
(13 igen, 0 nem, 0 tartózkodás szavazattal)  
(Tematikai blokkban történt a szavazás.)**

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Tavaszmező u. 2. szám alatti társasházban 5 személyes lifi telepítéséhez a következő feltételekkel:
  - a.) A lifi telepítését a társasház fő lépcsőházában a Müller Lift Kft. végzi el a 24.066.500.- Ft összegű ajánlatában foglaltaknak megfelelően.
  - b.) A társasház a lifi telepítési munkáival összefüggésben, 16.846.550 Ft (kivitelezés és műszaki ellenőri költség 70%-a) összegű vissza nem térítendő támogatást igényel a Budapest VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat által kiírt felújítási pályázat keretében. 0.- Ft visszatérítendő támogatás vállalása mellett, akként, hogy a társasház rendelkezik a szükséges önerővel, azaz a kivitelezési költség 30%-ával, 7.219.950 Ft-tal.
  - c.) Felhatalmazza a társasház közös képviselőjét a határozat 1.b.) pontja szerinti pályázati iratanyag benyújtására, a pályázattal kapcsolatos teljes körű eljárás lefolytatására, a pályázattal összefüggő szerződés megkötésére.
  - d.) A társasház a földszinti helyiségekre a lifihez kapcsolódó üzemeltetési költséget nem állapít meg.
  - e.) A lifi telepítése miatt módosítja a társasház alapító okiratát: a közös tulajdonú felsorolásoknál létrehozza a XXII. sorszámot, megnevezése: személyfelvonó szerkezetével és lifitáknájával. Az ezzel kapcsolatos változásokkal egységes szerkezetbe foglalt társasházi alapító okirat elkészítésére és az alapító okirat módosításával kapcsolatos, földhivatali előtti eljárásban történő jogi képviselőt ellátására meghatalmazza a ..... ügyvédet, valamint felhatalmazza a rajzok elkészítésére a közös képviselőt.



Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2019. szeptember 23.

2.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t, hogy a társasház közgyűlésén vagy írásos szavazáson képviselője útján az 1.) pontban foglaltaknak megfelelő szavazatával támogassa a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonos képviseletében.

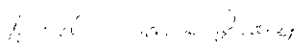
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2019. szeptember 23.

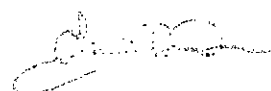
**A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.**

**K.m.f.**

Soós György s.k.  
Bizottság elnöke

A jegyzőkönyvi kivonat hiteles.  
Kiadva: 2019. szeptember 26.

  
Pribelszki-Varga Zsuzsanna  
Városvezetési Ügyosztály vezetője





## BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

DR. SÁRA BOTOND  
POLGÁRMESTER

**SZ&S Group Kft.**  
**Szelei Sándor**

Budapest  
Hársfa u. 10/B  
1074

### Tisztelt Közös Képviselő!

A Józsefvárosi Önkormányzat a Józsefváros Újjáépül program keretében az utóbbi négy évben minden eddiginél nagyobb, összesen 3,7 milliárd Ft támogatást biztosított a kerületi társasházak felújítására. Ez az összeg többszöröse annak, mint ami korábban 14 év alatt e célra összesen rendelkezésre állt. A programnak köszönhetően egyre több lakóház szépül meg, a munka azonban még nem ért véget, így az Önkormányzat 2019. évi költségvetésében újabb 1 milliárd forintot biztosított a társasházak felújítására, valamint a Világos Kapualjak program megvalósítására.

Ennek köszönhetően örömmel értesítem, hogy a(z) **Tavaszmező u. 2.** Társasház – a Képviselő-testület 49/2017. (XII.20.) sz. önkormányzati rendelete alapján benyújtott 5 személyes lift telepítése célú pályázatát is pozitívan bírálta el a Józsefvárosi Önkormányzat Társasházi Pályázatokat Elbíráló Ideiglenes Bizottsága.

453/2019. (VIII.28.) számú határozatában foglalt előkészítő döntés eredményeként az Önkormányzat 16.846.550 Ft vissza nem térítendő támogatást biztosít társasházuk felújításához.

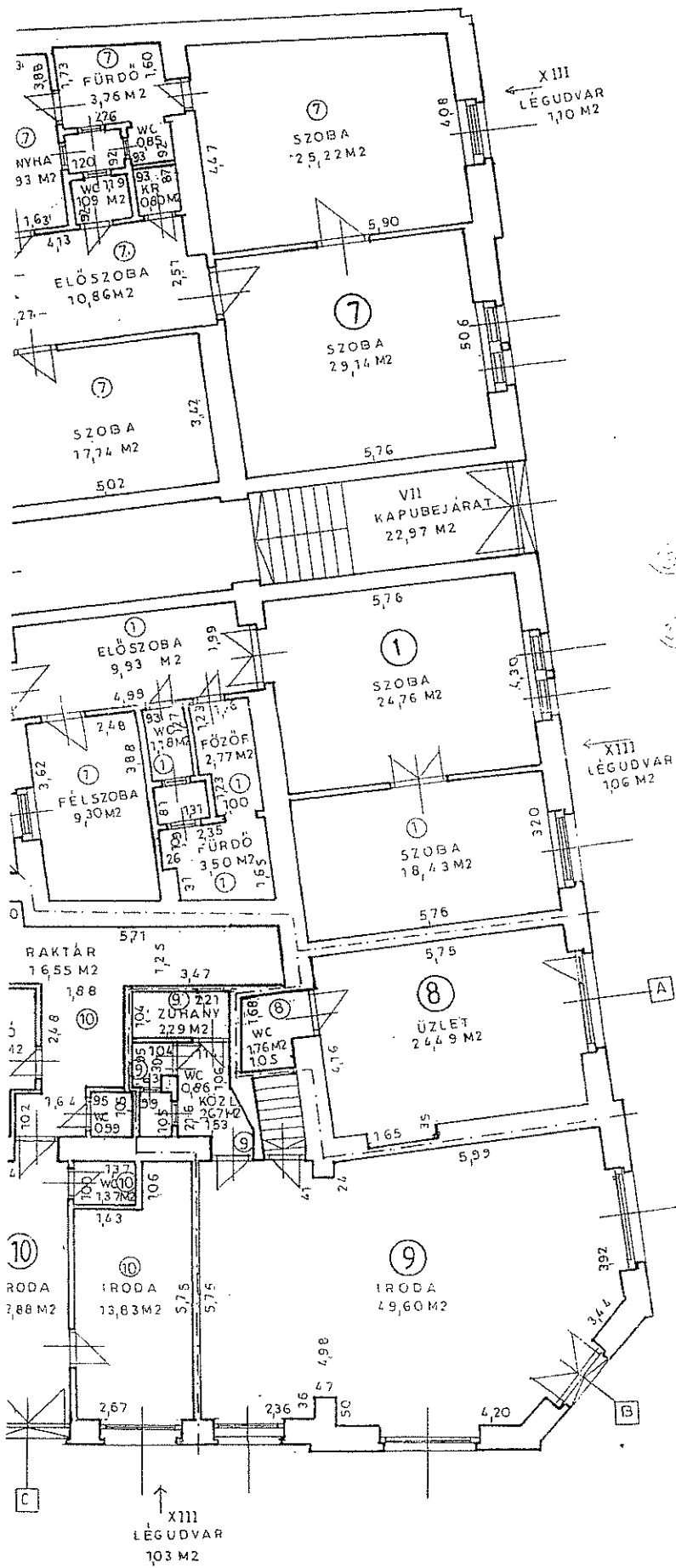
Bízunk benne, hogy a megítélt támogatás felhasználásával társasházuk nagymértékben megújul(t), ezáltal lakókörnyezetük a korábbinál biztonságosabb és élhetőbb lehet!

Budapest, 2019. szeptember 2.

Tisztelettel:

**dr. Sára Botond**  
polgármester

**Gondos Judit**  
önkormányzati képviselő



KÜLÖN TULAJDON:

- ① FÖLDSZINT 1. 69,87 M<sup>2</sup>
- ② FÖLDSZINT 2. 46,89 M<sup>2</sup>
- ③ FÖLDSZINT 3. 96,37 M<sup>2</sup>
- ④ FÖLDSZINT 4. 105,17 M<sup>2</sup>
- ⑤ FÖLDSZINT 5. 60,00 M<sup>2</sup>
- ⑥ FÖLDSZINT 6. 315,8 M<sup>2</sup>
- ⑦ FÖLDSZINT 8. 95,39 M<sup>2</sup>

- ⑧ ÜZLETHELYISÉG 26,25 M<sup>2</sup>
- ⑨ IRODAHELYISÉG 55,42 M<sup>2</sup>
- ⑩ IRODAHELYISÉG 52,44 M<sup>2</sup>

KÖZÖS TULAJDON

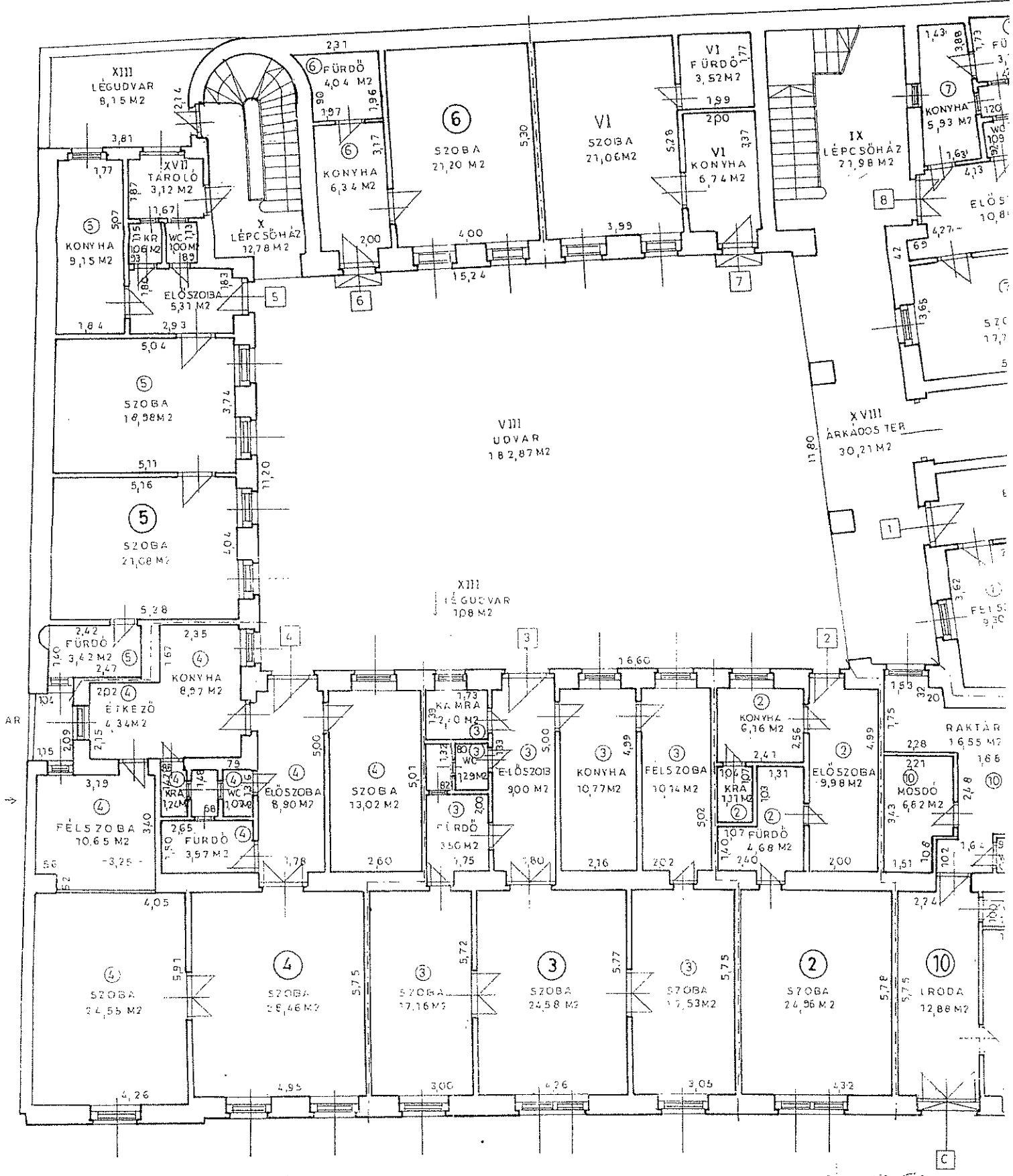
- VII KAPUBEJÁRAT 22,97 M<sup>2</sup>
- XVIII ÁRKÁDOS TERÜLET 30,21 M<sup>2</sup>
- VIII UDVAR 182,87 M<sup>2</sup>
- IX LÉPCSŐHÁZ 21,98 M<sup>2</sup>
- X LÉPCSŐHÁZ 12,78 M<sup>2</sup>
- XIII LÉGDUDVAROK 15,70 M<sup>2</sup>
- XVII TÁROLÓ 3,12 M<sup>2</sup>
- VI HÁZFELÜGYELŐI LAKÁS 31,32 M<sup>2</sup>

*[Handwritten signature and stamp]*

Dr. Pataki Márta K...  
 ügyvezető  
 1033 Bp. Bogdán utca 2.  
 1033-1537

Budapest VIII. ker. Tavaszmező utca 2.	Hrsz: 3.
Felmérési terv társasház alapító okirat módosításához	2005. M = 1
Földszinti alaprajz	E-
Megbízó: Társasház Budapest, VIII. Tavaszmező utca 2.	Tervező: <i>[Signature]</i> Kosztá Zsuzsanna É-2101-2851/02 1033 Bp. Bogdán





AR

↓

Handwritten signature and the number 117.

11

1). & MELLÉKLET

## Ügyvédi letéti szerződés

amely egyrésztől **Dr. Butor Ágnes egyéni ügyvéd** (1055 Budapest, Balaton u. 25.), mint letéteményes (a továbbiakban: **Letéteményes**),

másrésztől a **Budapest, VIII. kerület, Tavaszmező u. 2. sz. Társasház** (az ingatlan-nyilvántartásban a tulajdoni lapok tartalma szerinti, a következőkben felsorolt) **Tulajdonosai és Eladók** akiket teljes bizonyító erejű okiratba foglalt meghatalmazással képvisel és akik nevében eljár az Sz&S Group Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1074 Budapest, Hársfa u. 10/b., adószám: 10936351-2-42, cégjegyzékszám: Cg.01-09-364235, statisztikai számjel: 1093651-6820-113-01, képviselő: Szelei Sándor ügyvezető) [felsorolásukat az adásvételi szerződés tartalmazza], mint okirati Letevők (a továbbiakban: **Letevők**)

között jött létre az alulírott helyen és időben a következő feltételekkel:

1.

A Letevők 2021. július 6. napján adásvételi szerződést (továbbiakban: Szerződés) kötöttek [redacted] születési név: [redacted] a (született: [redacted], anyja neve [redacted], [redacted] személyi száma [redacted], adóazonosító jele [redacted], személyigazolvány száma: [redacted], lakcíme: [redacted] (állampolgár) **Jogosult-tal** a Budapest Főváros Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya által vezetett ingatlan nyilvántartásban kialakításra /önálló albetétbe kerülő **Budapest, VIII. kerület, belterület 35188/0/A [redacted] rsz-ú, természetben Budapest VIII. kerület Tavaszmező utca 2. [redacted] szám alatt lévő lakás megnevezésű ingatlanra és a hozzátartozó 93/10.000-ed eszmei tulajdoni hányadra.**

2.

Szerződő felek a Szerződésben akként állapodtak meg, hogy Letevők a „bejegyzési engedélyt” 5 példányban a Letéteményes ügyvédnél letétbe helyezik a Szerződés aláírásának napján, aki ezt az utolsó vételár-részlet, mely [redacted] Ft, azaz [redacted] rint megfizetésének napján köteles kiadni, akként, hogy a teljesítés tényét bejelenti a Letéteményes ügyvédnek. A teljesítés tényét Vevő is igazolhatja teljesítés igazoló okirattal és banki átutalás eredeti példányával.

A tulajdonjog bejegyzési engedélyt az ingatlan-nyilvántartásnak a Letéteményes ügyvéd adja be 2 eredeti példányban és 2 másolati példányban, 2 példány Jogosultaknak, míg 1 (egy) példány a Letevők részére kerül kiadásra.

3.

Letéteményes mind az 5 (öt) darab eredeti bejegyzési engedélyt köteles a Ptk. vonatkozó szabályai szerint kezelni, a reá háruló felelősség viselése mellett.

4.

Jelen Letéti szerződés a 2. pontban megjelölt feltétel bekövetkeztéig tart, de legkésőbb 2021. november 15. napjáig. Ezen időpont automatikusan módosul, ha az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan földhivatali kialakítása ezen időpontot meghaladja.

5.

A szerződő felek letéti díjat nem állapítanak meg.

6.

Ezt a szerződést felek érvényesen csak írásban módosíthatják, egészíthetik ki vagy változtathatják meg.

7.

Ezen szerződés bármely pontjának érvényes megváltoztatása vagy megszüntetése nem terjed ki az egész szerződés hatályára, a szerződés többi pontja változatlan formában érvényben marad.

8.

A szerződéssel kapcsolatos nyilatkozatot joghatályosan írásban kell a másik fél részére megküldeni, az alábbi, vagy a fél által közölt más címre:

Letéteményes részére:  
Dr. Butor Ágnes ügyvéd  
(1055 Budapest, Balaton u.25.)

Letevők részére:  
Eladók – Budapest, VIII. Tavaszmező utca 2. Társasház tulajdonosainak képviselőjében: Sz&S Group Kft. Szelei Sándor ügyvezető  
(1074 Budapest, Hársfa utca 11. B. épület)

Jogosult részére:

[REDACTED]

9.

Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései, valamint a Magyar Ügyvédi Kamara Szabályzatának előírásai az irányadóak.

Alulírott szerződő felek ezt a szerződést elolvastuk, tartalmát közösen értelmeztük, s azt akaratunkkal minden megegyezőnek találtuk.

Budapest, 2021. július 6.

-----  
Dr. Butor Ágnes  
letéteményes

-----  
[REDACTED]  
jogosult

-----  
Budapest, VIII. Tavaszmező utca 2. Társasház tulajdonosai, mint eladók  
képviselőjében:  
Sz&S Group Kft.  
Szelei Sándor ügyvezető  
letevő

