



Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselő-testülete számára

5

Előterjesztő: Pikó András polgármester

A képviselő-testületi ülés időpontja: 2020. május 7.

..... sz. napirend

Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, Nap u. 3. számú Társasház osztatlan közös tulajdonát képező pincerész értékesítésével, és a társasház tulajdont alapító okirat módosításával kapcsolatos döntés meghozatalára.

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

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Nováczki Eleonóra vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: Szerényi-Nánási Emőke irodavezető

PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL:

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

CZURKERNE DR. PINTÉR ERZSÉBET

JEGYZŐ

Költségvetési és Pénzügyi Bizottság dönt

Kulturális, Civil, Oktatási, Sport és Esélyegyenlőségi Bizottság

Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság

Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság

Városüzemeltetési Bizottság

Kerületfejlesztési, Környezet- és Klímavédelmi Bizottság

Határozati javaslat:

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság a tárgyi előterjesztésben dönt.

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest VIII. kerület, Nap u. 3. számú Társasházban (hrszt: 35652, továbbiakban: Társasház) a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) jelenleg 132/805 (13,2 %) tulajdoni hányaddal rendelkezik.

A Társasház osztatlan közös tulajdonát képezik, az alapító okirat szerint III. számmal jelölt 104,54 m² közlekedő és II. számmal jelölt 69,44 m² rekeszek, kerekítve, 174 m² alapterülettel.

A megjelölt osztatlan közös tulajdonú pincerészek megvásárlásának érdekében, az Electro Elit Kft. (székhely: 1039 Budapest, Árpád u. 101., cégjegyzék szám: 01-09-199895597, adószám:

ÉRKEZETI

2020 MÁJ 07.

1440
cf

1

14250301-2-41., képviseli: Jerkó Attila) vételi szándékkal fordult a Társasház tulajdonosi közösségéhez, az ingatlan ellenértékét a társasház közös tulajdonában álló épületrészeken, építőipari munkákkal kiegyenlítve.

A közös tulajdonú pince értékesítéséhez, és az ehhez szükséges alapító okirat módosításához a társasházi tulajdonosok – a 2018. március 06-án tartott közgyűlésen – 673/805 tulajdoni hányad arányú igen szavazat, és 132/805 tulajdoni hányad arányú tartózkodás (önkormányzati tulajdoni hányad 132/805) mellett – a 4./2018.03.06. számú közgyűlési határozattal hozzájárultak.

Az osztatlan közös tulajdonban lévő pincerészek eladásáról szóló 2018. március 06-i közgyűlési döntés kiegészítésére – az alapterület pontosítása érdekében – került sor a 2018. november 06-i közgyűlésen (2./2018.11.06. sz. határozat). A magántulajdonosok 868/1.000 tulajdoni hányad igen szavazattal, 132/1.000 tulajdoni hányad tartózkodás mellett a pontosítást elfogadták.

Megállapodás született abban is, hogy a „pince” megnevezésű ingatlan vételára 6.000.000,- Ft, amely megegyezik az elvégzendő munkálatok anyag és munkadíjával. A vállalkozási szerződésben vállalt kivitelezési munkák: gázhálózat cseréje, víz- és csatornahálózat cseréje és a pince teljes lomtalánítása.

Mindkét közgyűlési szavazáson az önkormányzati tulajdon képviselője, a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat és a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. között érvényben lévő Közszolgáltatási Keretszerződésben foglaltaknak megfelelően eljárva – külön felhatalmazás hiányában – tartózkodott, illetve jelezte, hogy az Önkormányzat aláírási jogosultságáról nem mond le.

A Társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. tv. 10. §. (1) alapján – főszabályként – az összes társasházi tulajdonos hozzájárulása szükséges az alapító okirat módosításához.

A közgyűlés 5/2018.03.06. számú határozatban 0/805 tulajdoni hányad arányú nem szavazattal, az Önkormányzat 132/805 tulajdoni hányad arányú tartózkodásával, 673/805 többségi igen tulajdoni hányad arányú szavazattal határoz, hogy a pince értékesítésével kapcsolatosan a Társasház alapító okirat módosításhoz hozzájárul, amelynek költsége a vevőt terheli.

A tulajdonközösség által meghatalmazott személyek a 174 m² alapterületű „pincerészre”, 6.000.000,- Ft vételárra, az ingatlan adásvételi előszerződést, az Ingatlan adásvételi előszerződést kiegészítő vállalkozási szerződést aláírták. Az önkormányzati tulajdonra (13,20 %) eső összegrész 792.000,- Ft lenne, de a szerződések szerint a vevő felújítási munkálatokat végez a vételár pénzbeli megfizetése helyett.

A 1068/2018. (XI.05.) számú határozatban a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság határozata megadta a hozzájárulást a Budapest VIII. kerület, Nap u. 3. szám alatti Társasház alapító okiratában 35652/0/A/23 helyrajzi számmal jelölt, 214 m² alapterületű, „tetőszint” megnevezésű közös tulajdon Red-Loft Invest Kft. beruházó részére történő értékesítéséhez 29.400.000,- Ft vételár ellenében, amelynek megfizetésére természetbeni (munkavégzés) megváltás útján került sor. A pince és a tetőtér értékesítése miatt az Alapító Okirat módosítása együtt történne.

Javasoljuk, hogy a Képviselő-testület adja hozzájárulását a Budapest VIII. kerület, Nap u. 3. szám alatti Társasház osztatlan közös tulajdonát képező, az alapító okirat szerint III. számmal jelölt 104,54 m² közlekedő és II. számmal jelölt 69,44 m² rekeszek, kerekítve, 174 m² alapterületű pincerész elidegenítéséhez az Electro Elit Kft. beruházó részére, 6.000.000,- Ft vételár ellenében, amelynek megfizetésére természetbeni (munkavégzés) megváltás útján kerül sor. Továbbá javasoljuk elidegenítéséhez, illetve az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéshez szükséges módosított alapító okirat és a kapcsolódó dokumentumok aláírására és a szükséges jognyilatkozatok megtételére az Önkormányzat képviseletében eljáró, a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. aláírásra jogosult képviselője részére.

II. A betérjesztés indoka

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat és a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. között 2015. június 17. napján létrejött Közzolgáltatási Keretszerződés 1. számú melléklete „Az önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanvagyonnal kapcsolatos vagyongazdálkodási-vagyonkezelési feladatok ellátásáról szóló Éves Közzolgáltatási 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 előnyös, mert a társasházi tulajdonosok közös célja, a ház állagának, műszaki állapotának folyamatos javítása.

Az Önkormányzatra a közös tulajdon felújításának pozitív hatása van, ugyanis a vételár, 6.000.000 Ft (hatmillió forint) fejében elvégzett munkálatok (gázvezeték, illetve víz- és csatorna-hálózat cseréje) elvégzéséhez nem szükséges célbefizetést megállapítani, ezért a tulajdonosok és így az Önkormányzat fizetési kötelezettsége nem növekszik, sőt az új tulajdonos tulajdonjogának létrejöttével a befizetési kötelezettsége miatt csökken a többi tulajdonos közös költsége. Továbbá a külön tulajdonokat ellátó, de közös tulajdonú ingatlanrészekben húzódó köz-művek, gépészeti berendezések rekonstrukciója a Társasházban található ingatlanok értékét is növelik.

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 Képviselő-testület a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 59. § (3) bekezdése szerint „A képviselő-testület döntési jogot adhat bizottságának, amelyet bármikor visszavonhat.”

Az SZMSZ 31. § (1) bekezdése értelmében a képviselő-testület az átruházott hatáskört bármikor indokolás nélkül magához vonhatja azzal, hogy az nem minősül a hatáskör visszavonásának.

A koronavírus elleni védekezésről szóló 2020. évi XII. törvény 3. § (1) és (3) bekezdése értelmében, valamint a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 40/2020. (III. 11.) számú kormányrendelet 1. § értelmében az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó humánjárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésének felhatalmazása alapján veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja, így a döntés meghozatalára a polgármester jogosult.

Fenti rendelkezések alapján a Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének feladat- és hatáskörét gyakorolva a polgármester dönt tárgyi ügyben, melyet külön íven hoz meg.

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. ”

- Mellékletek:
1. számú melléklet: polgármesteri határozat-tervezet
 2. számú melléklet: Ingatlan adásvételi előszerződés
 3. számú melléklet: Ingatlan adásvételi szerződést kiegészítő vállalkozási szerződés
 4. számú melléklet: Közgyűlési jegyzőkönyv 2018.03.06.
 5. számú melléklet: 2018.11.06-i közgyűlés jegyzőkönyve (4/2018.03.06. határozat kiegészítése)
 6. számú melléklet: Alapító Okirat módosítása,
 7. számú melléklet: Alapító Okirat tulajdoni hányad számítás
 8. számú melléklet: Aktuális alapító okirat 1994
 - 9.számú melléklet: 1994 alapító okirat pinceszint eladási tervrajza
 10. számú melléklet: Nyomóvezeték felújítás árajánlat árkalkulációja és árajánlata
 11. számú melléklet: Gázvezeték felújítás árajánlat árkalkulációja és árajánlata
 12. számú melléklet: Tulajdonosi meghatalmazások megbízott tulajdonosok részére szerződések, alapító okirat aláírására
 13. számú melléklet: Értébecslés 2018.03.05
 14. számú melléklet: Értékfenntartói nyilatkozat 2020.01.30
 15. számú melléklet: Ügyvédi megkeresés 2019.06.19.
 16. számú melléklet: Észrevételek dr. Béhm Lajos részéről
 17. számú melléklet: Nyilatkozat a kockázatok tudomásulvételéről a társasház részéről
 18. számú melléklet: VPB 1068/2018. (XI.05.) sz. határozatról jegyzőkönyvi kivonat
 19. számú melléklet: Tulajdoni lap

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének/2020. (.....) számú határozata

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- 1.) hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Nap u. 3. szám alatti Társasház (35652 hrsz.) osztatlan közös tulajdonát képező, az alapító okirat szerint III. számmal jelölt 104,54 m² közlekedő és II. számmal jelölt 69,44 m² rekeszek, kerekítve, 174 m² alapterületű pincerész elidegenítéséhez az Electro Elit Kft. beruházó részére, 6.000.000,- Ft vételár ellenében, amelynek megfizetésére természetbeni (munkavégzés) megváltás útján kerül sor.
- 2.) hozzájárul a VIII. kerület, Nap u. 3. szám alatti Társasház (35652 hrsz.) tulajdonosai és az Electro Elit Kft. (székhely: 1039 Budapest, Árpád u. 101., adószám: 14250301-2-41., képviseli: Jerkó Attila) között a 174 m² alapterületű pincerész vonatkozásában megkötendő adásvételi előszerződés, adásvételi előszerződést kiegészítő vállalkozási szerződés, és az

h.

ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéshez szükséges módosított alapító okirat és a kapcsolódó dokumentumok aláírásához.

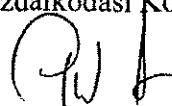
- 3.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a 2.) pont szerinti adásvételi előszerződés, adásvételi előszerződést kiegészítő vállalkozási szerződés, és az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéshez szükséges módosított alapító okirat és a kapcsolódó dokumentumok aláírására a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonos nevében és képviselőjében eljárva.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

Határidő: 1.) 2020. május 7., 2. és 3.) az iratok vevő által történő benyújtását követő 5 munkanap.

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

Budapest, 2020. április 28.



Pikó András
polgármester

Törvényességi ellenőrzés:

Czukkerné dr. Pintér Erzsébet

jegyző



BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

PIKÓ ANDRÁS
POLGÁRMESTER

1. számú melléklet

...../2020. (V.07.) számú határozat

a Budapest VIII. kerület, Nap u. 3. számú Társasház osztatlan közös tulajdonát képező pincerész értékesítésével, és a társasház tulajdont alapító okirat módosításával kapcsolatos döntés meghozatala

POLGÁRMESTERI DÖNTÉS

A koronavírus elleni védekezésről szóló 2020. évi XII. törvény 3. § (1) és (3) bekezdése értelmében, valamint a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 40/2020. (III. 11.) számú kormányrendelet 1. § értelmében az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó humánjárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki.

A Képviselő-testület hatásköre a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 59. § (3) bekezdésén, valamint az SZMSZ 31. § (1) bekezdésén alapul.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésének felhatalmazása alapján veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja.

Pikó András polgármester úgy döntök, hogy:

- 1.) hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Nap u. 3. szám alatti Társasház (35652 hrsz.) osztatlan közös tulajdonát képező, az alapító okirat szerint III. számmal jelölt 104,54 m² közlekedő és II. számmal jelölt 69,44 m² rekeszek, kerekítve, 174 m² alapterületű pincerész elidegenítéséhez az Electro Elit Kft. beruházó részére, 6.000.000,- Ft vételár ellenében, amelynek megfizetésére természetbeni (munkavégzés) megváltás útján kerül sor.
- 2.) hozzájárul a VIII. kerület, Nap u. 3. szám alatti Társasház (35652 hrsz.) tulajdonosai és az Electro Elit Kft. (székhely: 1039 Budapest, Árpád u. 101., adószám: 14250301-2-41., képviseli: Jerkó Attila) között a 174 m² alapterületű pincerész vonatkozásában megkötendő adásvételi előszerződés, adásvételi előszerződést kiegészítő vállalkozási szerződés, és az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéshez szükséges módosított alapító okirat és a kapcsolódó dokumentumok aláírásához.
- 3.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a 2.) pont szerinti adásvételi előszerződés, adásvételi előszerződést kiegészítő vállalkozási 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.

Határidő: 1.) 2020. május 7., 2. és 3.) az iratok vevő által történő benyújtását követő 5 munkanap.

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

Budapest, 2020. április 28.

Pikó András
polgármester

INGATLAN ADÁSVÉTELI ELŐSZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről a **Budapest, VIII. Nap u. 3. Budapest, VII. kerület, 35652. hrsz.** alatt található Társasház tulajdonosai:

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 1082 Budapest, Baross u. 63-67., KSH: 25292499-6832-114-01), Nováczki Eleonóra vagyongazdálkodási igazgató,

P L O (születési név: anyja neve: szül. hely:., szül. ideje:., állandó lakcíme:., személyi azonosító jele:)

F Gy (születési név: anyja neve: szül. hely:., szül. ideje:., állandó lakcíme: , személyi azonosító jele:)

R A Sz (születési név:., anyja neve:., szül. hely:., szül. ideje:., állandó lakcíme: , személyi azonosító jele:)

R Cs J (születési név:., anyja neve:., szül. hely: szül. ideje: állandó lakcíme: személyi azonosító jele:)

J L (születési név:., anyja neve:szül. hely:., szül. ideje: állandó lakcíme:., személyi azonosító jele:)

K K (születési név: u.az., ant: szül:., lc:., szsz:., adószám:)

F Á (születési név:., anyja neve: szül. hely: szül. ideje: állandó lakcíme: , személyi azonosító jele:)

F L (születési név:., anyja neve:., szül. hely:., szül. ideje:., állandó lakcíme:., személyi azonosító jele)

S L (születési név:., anyja neve:., szül. hely:., szül. ideje: állandó lakcíme:., személyi azonosító jele:)

M L (születési név: u.az., anyja neve:., szül. hely:., szül. ideje: állandó lakcíme:., személyi azonosító jele:)

O Cs (születési név:., anyja neve:., szül. hely:., szül. ideje: . állandó lakcíme:., személyi azonosító jele:)

B Gy P (születési név:., anyja neve:., szül. hely:., szül. ideje: állandó lakcíme: személyi azonosító jele:)

B O (születési név:., anyja neve:., szül.hely:szül.ideje:., állandó lakcíme: , személyi azonosító jele:)

V V M (születési név:., anyja neve:., szül. hely:., szül. ideje: állandó lakcíme: személyi azonosító jele:)

S B (születési név: B B, anyja neve:., szül. hely:., szül. ideje: állandó lakcíme:., személyi azonosító jele:)

V P (születési név:., anyja neve:., szül. hely:., szül. ideje: állandó lakcíme: : személyi azonosító jele:)

M E (születési név:., anyja neve:., szül. hely:., szül. ideje:., állandó lakcíme:., személyi azonosító jele)

K K (születési név:., anyja neve:., szül. hely: szül. ideje:.. állandó lakcíme: személyi azonosító jele:)

V R (születési név: anyja neve:., szül. hely:., szül. ideje: állandó lakcíme:., személyi azonosító jele:)

T L (születési név:., anyja neve:., szül. hely:., szül. ideje: állandó lakcíme:., személyi azonosító jele:)

O H (születési név:., anyja neve:., szül. hely:., szül. ideje: állandó lakcíme: személyi azonosító jele)

S A (születési név:., anyja neve:., szül. hely:., szül. ideje: állandó lakcíme:., személyi azonosító jele:)

P Zs I (születési név: anyja neve:., szül. hely:., szül. ideje: állandó lakcíme:., személyi azonosító jele:.)

H K O (születési név:., a.n.:., szül.:. lakcím: . személyi szám: , adóazonosító jele:)

B S B (szül: u.az., ant: szül:., lc:., szsz:)

együtt, mint a teljes társasház tulajdonosai és hasznélvezői, továbbiakban: Eladó) - az Önkormányzat tulajdonos kivételével a többi tulajdonos képviseletében:

V I (születési név:., anyja neve:., születés helye:., születés ideje:., állandó lakcíme:., személyi azonosító jele:)

S A (születési név:., anyja neve:., szül. hely:., szül. ideje:., állandó lakcíme:., személyi azonosító jele:)

R Cs J (születési név:., anyja neve:., szül. hely: szül. ideje: állandó lakcíme:., személyi azonosító jele:)

P Zs I (születési név:., anyja neve:., szül. hely:., szül. ideje: állandó lakcíme: személyi azonosító jele:)

V P (születési név: anyja neve: szül. hely: szül. ideje: állandó lakcíme: személyi azonosító jele:)

- azzal, hogy közülük bármely két személy aláírása szükséges és elégséges.

(együttesen a továbbiakban: **Eladó/ Eladók**)

másrészről az

Electro Elite Kft. (szh: 1039 Budapest, Árpád utca 101., Cg.01-09-895597, KSH: 14250301-6311-113-01., Adószám: 14250301-2-41., képv: Jerkó Attila), vevő (a továbbiakban: **Vevő**)

között alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett:

I. Előzmények és alapvető megállapodások:

1./ Eladók a **Budapest, VIII. kerület, Nap u. 3.** szám alatt található, az ingatlan-nyilvántartásban

8

Budapest, VIII. ker., belterület, 35652. helyrajzi számon felvett Társasház tulajdonosai, akik az épület közműveinek cseréje érdekében a 2018. március 6-i és május 22-i Közgyűléseken – a szükséges legkevesebb 4/5-ös tulajdonosi támogató döntéssel – úgy határoztak, hogy a közös tulajdonukat képező az alapító okiratban rögzített teljes **174 m2 alapterületű pincerészt** - alapító okirat módosítása útján és építéshatósági igazolás alapján - önálló ingatlanként, új albetétbe jegyeztetik, vagy meglévő albetétet bővítik (továbbiakban mindkét esetben: **új albetét**) és a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 10.§ (2) - (3) bekezdése alapján értékesítik olyan vevőnek, aki / amely az ingatlan vételárát építési-felújítási munkálatok elvégzésével vállalja kiegyenlíteni.

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

3./ E folyamat szükséges menetrendje körében Felek a következőkben állapodnak meg:

3.1. Eladók a végleges szerződéskötéshez kapcsolódóan fogadják el a pincerész értékesítése érdekében módosított és egységes szerkezetbe foglalt Társasház alapító okiratot. Ehhez Eladók az azt szerkesztő ügyvéd részére az ingatlanügyi eljáráshoz esetlegesen szükséges személyi adataikat kötelesek haladéktalanul rendelkezésre bocsátani. Az Eladók megválasztották a szükség esetén külön okiratba foglalt, minden jogszabályi követelménynek megfelelő meghatalmazással igazolt, képviselőjükkel - okiratok aláírására is kiterjedően - megbízott személyeket a kapcsolódó okiratok aláírására.

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

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

3.3. Vevő az eredményes és a közös tulajdon értékesítéséről szóló meg nem támadott közgyűlési döntést és jelen szerződés aláírását követően tervezeti meg a társasházon végzendő és engedély-köteles munkálatokat,

3.4. Vevő legkésőbb a végleges adásvételi szerződés megkötéséig tervezteti meg szükség szerint az általa megvalósítani kívánt beruházás engedély-és kiviteli terveit. E szerződés megkötését követően a Vállalkozó köteles a tervek engedélyeztetésre benyújtani az illetékes építésügyi hatósághoz és az esetleges hiánypótlásokat a törvényi határidőben teljesíteni, illetve az általában elvárható gondossággal eljárni az építési engedély mielőbbi megszerzése érdekében.

3.5. Felek már most rögzítik, hogy a pincerész új albetétbe vételét, vagy a meglévő bővítését a végleges adásvételi szerződés megkötését (minden Fél általi aláírását) követően 30 napon belül egy eljárásban kérelmezik Vevő tulajdonjogának bejegyzésével és az alapító okirat módosításával, mely által Vevő az ingatlan tulajdonjogát megszerzi.

A végleges – ingatlan-nyilvántartásba benyújtásra kerülő – adásvételi szerződést a Felek a vállalt munkák elvégzése után kötik meg.

3.6. Vevő részéről a vételár akkor tekintendő kiegyenlítettnek, ha a Társasház részéről erre feljogosított személy (személyek) – a műszaki ellenőr, hiba és hiánymentes teljesítés-igazolás kiadásra került. A műszaki ellenőr eljárásának költségei a Társasházat terhelik.

3.7. Szerződő felek tisztában vannak azzal, hogy a Vevő által kialakítandó új albetét tulajdonjogát Vevő akkor szerkezheti meg, ha a társasházi alapító okirat ennek megfelelő módosítása megtörtént

3.8. Szerződő felek tisztában vannak továbbá azzal is, hogy amennyiben jelen szerződéshez kapcsolódó vállalkozási szerződés, Vevő hibájából meghiúsul, úgy az albetét tulajdonjoga további ellenszolgáltatás nélkül visszakérül az Eladók tulajdonába.

4./ Eladók már most kötelezik magukat arra, hogy valamennyien, illetve az általuk minden jogszabályi követelménynek megfelelő meghatalmazással igazolt, képviselőjükkel - okiratok aláírására is kiterjedően - megbízott személyek azt - minden előzetes feltétel teljesülését követően haladéktalanul - aláírják, illetve az

ehhez szükséges személyes adataikat rendelkezésre bocsátják.

5./ Eladók tudomásul veszik és kifejezetten elfogadják azon tájékoztatást, miszerint a közös tulajdon elidegenítéséhez legkevesebb a tulajdonostársak 4/5-ének *igen* szavazata szükséges, azonban az ingatlan-nyilvántartás jelenlegi gyakorlata szerint főszabályként az alapító okirat módosításához a tulajdonostársak 100%-ának támogató részvétele, de minden tulajdonos személyes adata szükséges. Előzőek okán Eladók kötelesek a jelen ügylet teljes megvalósultáig az eljáró ügyvédet minden tulajdonosváltásról haladéktalanul tájékoztatni és az új tulajdonosokat felhívni jelen ügylettel kapcsolatos kötelezettségek átvállalására. Ezen kötelezettség terheli minden egyes tulajdonostársat külön tulajdonának értékesítése esetén. Eladók kötelesek az Önkormányzat kivételével az összes tulajdonostárs alakszerű meghatalmazását haladéktalanul beszerezni a megválasztott képviselők képviseleti jogának ingatlan-nyilvántartási igazolása érdekében, amelyhez szükséges mintát, a jelen szerződést ellenjegyző ügyvéd biztosít.

6./ Annak biztosítására, hogy Vevő tulajdonjoga az új albetét vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzést nyerjen, a szerződő felek a következőkben állapodnak meg: Eladók kötelesek a szerződés érvényességéhez az érdekkörükben fennálló akadály elhárításában (jelzálogjog és egyéb jogok jogosultjai, gyámhatóság stb.) haladéktalanul eljárni, ennek elősegítésére és biztosítására az érintettek szükség esetén kötelesek az eljáró ügyvéd részére meghatalmazást adni, amely jelen jogügylettel kapcsolatosan valamennyi hatóság, hivatal előtti képviselődikre jogosítja fel.

7./ Eladók a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg az Alapító Okirat módosítására feltétlen kötelezettséget vállalnak abban az esetben, amennyiben Vevő maradéktalanul, hiba és hiánymentesen teljesíti szerződésben vállalt kötelezettségeit Eladók felé.

8./ A felek tudomásul veszik, hogy a közös tulajdonban maradó részek aránya, az Eladók külön tulajdonát képező lakás- és egyéb helyiségek vonatkozásában megváltozik, azaz csökken.

9./ Eladók kijelentik, hogy az építési engedélyhez és a kapcsolódó szakhatósági engedélyek megszerzéséhez, az építési – felújítási munkálatok elvégzéséhez és az új albetét létrehozásához hozzájárulnak, amennyiben a jelen és a vállalkozási szerződésben rögzített szerződéses feltételek maradéktalanul teljesülnek.

II. Ingatlan adásvételi előszerződés:

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

10./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Eladók eladják, Vevő megvásárolja a **Budapest, VIII. kerület, Nap u. 3.** szám alatt található, az ingatlan-nyilvántartásban **Budapest, VIII. ker., belterület, 35652.** társasház épületének **pincerészét**.

A pincerész jelenleg hatályos Alapító Okirathoz kapcsolódó rajz és a Felek felmérése szerint: **174 m²-rel** nyert feltüntetést.

11./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Vevő az 1.) pontban körülírt "pince" megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**) vételára **6.000.000,-Ft, azaz hatmillió forint**, mely egyezik a vállalkozási szerződésben rögzített elvégzendő munkálatok bruttó, azaz általános forgalmi adót tartalmazó munkadíjával – a továbbiakban vételár –, melyet Vevő építési-kivitelezési vállalkozási tevékenységével teljesít Eladóknak.

A Felek rögzítik, hogy az értékesítés alatt a teljes beruházás megvalósítását értik, azaz eladói részről az egyes lakások alapító okirat módosítás általi külön tulajdoni albetétbe vételét, vevői részről a vállalkozási munkák hiánytalan, hibamentes és határidőben történő elvégzését.

12./ Eladók az Ingatlan per- teher- és igénymentességéért szavatosságot vállalnak. Eladók kijelentik, hogy az Ingatlan részletesebb tulajdonságait nem ismerik. Pontosabb, teljesebb ismerettel az ingatlan állapotát illetően nem rendelkeznek. Vevő ennek tudatában, a megtekintett állapot ismeretében köti meg a

jelen szerződést.

13./ Eladók kijelentik, és teljes szavatosságot vállalnak azért, hogy az ingatlanon sem természetes, sem jogi személynek vagy szervezetnek nem áll fenn olyan joga vagy jogosultsága, amely a Vevő tulajdonszerzését akadályozná, korlátozná vagy kizárná. Eladók Vevőt kötelesek tájékoztatni az általuk ismert terhekről.

14./ Eladók kötelezettséget vállalnak, hogy az építési és felújítási munkálatok vonatkozásában az engedély jogerőre emelkedését a maguk részéről fellebbezéssel nem akadályozzák meg, illetve vállalják, hogy a szükséges nyilatkozatokat megteszik.

15./ Eladók a jelen szerződés és az egyidejűleg Felek között megkötendő Vállalkozási szerződés aláírását követően - a tervezetési munkák és az engedélyezett építési munkák mielőbbi megkezdése érdekében (mintegy munkaterületként) - az ingatlant Vevő birtokába adják, aki annak terheit és a kárveszélyt a birtokba adástól köteles viselni, s akkortól jogosult húzni hasznait.

16./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a végleges adásvételi szerződést az alapító okiratot módosító okirat és az építési hatóság igazolása alapján a vétel tárgyát képező Ingatlan új helyrajzi számmal nyitandó - albetétbe való bejegyzésére irányuló eljárást megelőzően kötik meg és azt egy eljárásban nyújtják be a földhivatalhoz a Vevő tulajdonjogának bejegyzését is kérelmezve.

17./ A végleges adásvételi szerződésben az előzetes munkálatok teljesítésére tekintettel **a Felek közösen fogják kérni a Vevő tulajdonjogának vétel jogcímén 1/1 arányú bejegyzését** az alapító okirat módosításával és az új albetét megnyitásával egyidejűleg.

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

19./ Szerződő felek kijelentik, hogy magyar ill. uniós állampolgárok, természetes személyek, jogalanyisággal rendelkező szervezetként, illetve gazdasági társaságként működnek, ingatlan szerzési és elidegenítési képességük korlátozás alá nem esik.

20./ Vevő kijelenti, hogy a jelen szerződéssel - és az ebben megnevezett szerződés(ek), alapító okirat módosítás - felmerülő valamennyi költséget, beleértve a földhivatali szolgáltatási díjat is, ő visel, kivéve az Eladók érdekkörében felmerülő kiadásokat, amelyeket közösen vagy személyesen kötelesek viselni. Ugyancsak **Vevő köteles a 4%-os vagyónátruházási illeték megfizetésére.**

21./ Eladók tudomással bírnak arról, hogy a jogügyletből származó jövedelmük után adóbevallási és fizetési kötelezettségükkel tisztában vannak. Eladók tudomással bírnak arról, hogy a bevételük után keletkező adóbevallási és fizetési kötelezettséget a vonatkozó közgyűlési határozatuk szerint, mint Társasházközösség viselik. **Eladók - mint Társasház - az Szja tv. 75.§-a szerint vállalják az adófizetési kötelezettség teljesítését, a vételárat képezve adóalapként, de a vételár közös célú felhasználásáról az Eladók döntöttek az adómentesség érdekében.**

22./ Felek nyilatkoznak, hogy a jelen előszerződést ellenjegyző, eljáró ügyvédtől az adókra és illetékekre vonatkozóan fentiekben túl részletesebb tájékoztatást nem kértek és nem kaptak, a fentiek részletesebb írásbeli rögzítését kifejezetten nem kérik, az Eladó és Vevő az adózás és illeték kérdésében maga is tájékozódott.

23./ Vevő tulajdonjogának bejegyzéséig a társasház részére közös költséget nem köteles fizetni. Ezen időpontot a követően a mindenkori közös költség terheli az albetét használóját, figyelemmel a vállalkozási szerződésben is írtakra.

24./ Felek rögzítik, hogy a jelen előszerződésben rögzítettek teljesülése érdekében fokozottan együttműködnek, különös tekintettel a bevezetőben meghatározott célokra.

25./ Eladók, illetve az egyéb jogosultak kötelesek minden módot és eszközt felhasználni és soron kívüli eljárásokban a szükséges nyilatkozatokat beszerezni, illetve megadni, amelyek Vevő jogos igényének - a tulajdonjog megszerzésének - jelen pillanatban akadályát képezik.

26./ Felek rögzítik, hogy Eladók egyénileg kötelesek az ingatlanjukat terhelő valamennyi jelzálogjog- és egyéb jogosult, kiskorú tulajdonos esetén a törvényes képviselőjének nyilatkozata érvényessége érdekében az illetékes gyámhatóság jóváhagyó határozatát és/vagy a szükséges nyilatkozatokat beszerezni valamint a határozatok/nyilatkozatok beszerzését kellő időben megkezdeni.

27./ A nem jóhiszemű és elvárható magatartásból eredő károkat a vétkes fél viselni tartozik. A károkozás mulasztásos jogsértéssel is megvalósulhat.

28./ A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy ha Vevő jogerősen felszámolás alá kerülne, úgy az Eladó jogosult a jelen ügylettől elállni. A Szerződő felek rögzítik, hogy a Vevő ez esetben köteles a jelen ügyletthez kapcsolódó szerződésekben rögzített jogait és kötelezettségeit egy az Eladó által kijelölt Korlátozott Felelősségű Társaságra köteles engedményezni. Az esetleges felszámolási eljárásról a Vevő köteles az Eladót haladéktalanul tájékoztatni.

29./ Amennyiben a megvalósult ingatlan(ok) jogi rendezése az Eladóknak felróható okból hiúsul meg vagy késik és ebből eredően keletkezik kár, úgy ennek a kárnak a viselésére az Eladók jelen szerződés aláírásának időpontjában fennálló tulajdoni hányadaik arányában felelnek.

30./ Jelen előszerződés és valamennyi kapcsolódó okirat csak és kizárólag írásban módosítható.

31./ Vevő a jelen előszerződés, majd a végleges adásvételi szerződés szerkesztésére, ellenjegyzésére megbízta Dr. Nyul Balázs ügyvédet (1011 Budapest, Iskola u. 38-42. fszt.4.), míg Eladókat a jelen előszerződés megkötése során a Társasház tulajdonosai által az aláírásra meghatalmazott eladók képviselték. Szerződő felek valamennyien meghatalmazzák Dr. Nyul Balázs ügyvédet a Földhivatal előtti eljárásban képviselőjük ellátására. Az ellenjegyző ügyvéd összes költségei, így különösen az okratszerkesztési, eljárási és minden egyéb ügyvédi költség a Vevőt terhelik.

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

33./ Jelen adásvételi előszerződésben nem szabályozott kérdésekben a 2013. évi V. tv., Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók. Jelen előszerződés hatályba léptető feltétele a közös tulajdon értékesítéséről döntő, meg nem támadott, eredményes közgyűlési határozat.

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

A Felek rögzítik, hogy jelen előszerződés az ingatlan-nyilvántartásba benyújtásra nem kerül. A Felek tudomásul veszik, hogy jelen előszerződés alapján az illetékes bíróság/törvényszék jogosult az itt szabályozott jogügylet létrehozatalára.

Budapest, 2019. szeptember 17.

Budapest Nap u. 3. sz.
Társasház tulajdonosai által
aláírásra meghatalmazott képviselők

.....

.....

~
eladók

.....

Electro Elite Kft
Jerkó Attila
ügyvezető
vállalkozó

Szerkesztettem és ellenjegyzem, Budapest, 2019. szeptember 17.

12.

dr. Nyul Balázs ügyvéd
KASZ: 36066403

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat

megbízásából – bizottsági felhatalmazással – a dokumentumok aláírója a

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

(székhelye 1082 Budapest, Baross u. 63-67.) részéről

.....

Nováczki Eleonóra

vagyongazdálkodási igazgató

aláírás kelte:

Ellenjegyzem, Budapest, 2019.

..... ügyvéd /jogtanácsos

INGATLAN ADÁSVÉTELI ELŐSZERZŐDÉST KIEGÉSZÍTŐ VÁLLAKOZÁSI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről a

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 1082 Budapest, Baross u. 63-67., KSH: 25292499-6832-114-01), Nováczki Eleonóra vagyongazdálkodási igazgató,

P L O (születési név: anyja neve: szül. hely.: szül. ideje: állandó lakcíme: , személyi azonosító jele:)

F Gy (születési név: anyja neve: szül. hely.: szül. ideje: állandó lakcíme: személyi azonosító jele:)

R A Sz (születési név: anyja neve: szül. hely.: szül. ideje: állandó lakcíme: személyi azonosító jele:)

R Cs J (születési név: anyja neve: szül. hely.: szül. ideje: állandó lakcíme: személyi azonosító jele:)

J L (születési név: anyja neve: szül. hely.: szül. ideje: állandó lakcíme: , személyi azonosító jele:)

K K (születési név: u.az., an: szül., lc: , szsz: adószám:)

F Á (születési név: anyja neve: szül. hely.: szül. ideje: állandó lakcíme: ,személyi azonosító jele:)

F L (születési név: anyja neve: szül. hely.: szül. ideje: állandó lakcíme: személyi azonosító jele)

S L (születési név: anyja neve: szül. hely.: szül. ideje: állandó lakcíme: személyi azonosító jele:)

(születési név: u.az, anyja neve: szül. hely, szül. ideje: állandó lakcíme: személyi azonosító jele:)

O Cs (születési név: anyja neve: szül. hely.: szül. ideje: állandó lakcíme: személyi azonosító jele:)

B Gy P (születési név: anyja neve: szül. hely: szül. ideje: állandó lakcíme: személyi azonosító jele:)

B O (születési név: anyja neve: szül.hely.:szül.ideje: állandó lakcíme: személyi azonosító jele:)

V V M (születési név: anyja neve: szül. hely: szül. ideje: állandó lakcíme: személyi azonosító jele:)

S B (születési név: anyja neve: szül. hely: szül. ideje: állandó lakcíme, személyi azonosító jele:)

V P (születési név: anyja neve: szül. hely.: szül. ideje: állandó lakcíme: személyi azonosító jele:)

M E (születési név: anyja neve: szül. hely: szül. ideje: állandó lakcíme: személyi azonosító jele:)

K K (születési név: anyja neve: szül. hely: szül. ideje: állandó lakcíme: személyi azonosító jele:)

V R (születési név: anyja neve: szül. hely: szül. ideje: állandó lakcíme: személyi azonosító jele:)

T L (születési név: anyja neve: szül. hely: szül. ideje: állandó lakcíme: személyi azonosító jele:)

O H (születési név: anyja neve: szül. hely: szül. ideje: állandó lakcíme: személyi azonosító jele:)

S A (születési név: anyja neve: szül. hely: szül. ideje: állandó lakcíme: személyi azonosító jele:)

P Zs I (születési név: anyja neve: szül. hely: szül. ideje: állandó lakcíme: személyi azonosító jele:)

H K O (születési név: a.n.: szül., lakcím: személyi szám: adóazonosító jele:)

B S B (szül: u.az, an: szül:, lc: szsz:)

együtt, mint **a teljes társasház tulajdonosai** és hasznélvezői, továbbiakban: Megrendelő) - az Önkormányzat tulajdonos kivételével a többi tulajdonos képviselőjében:

V I (születési név: anyja neve, születés helye: születés ideje: állandó lakcíme: személyi azonosító jele:),

S A (születési név: anyja neve: szül. hely: szül. ideje: állandó lakcíme: személyi azonosító jele:)

R Cs J (születési név: anyja neve: szül. hely: szül. ideje: állandó lakcíme: személyi azonosító jele)

P Zs I (születési név: anyja neve: szül. hely: szül. ideje: állandó lakcíme: személyi azonosító jele:)

V P (születési név: anyja neve: szül. hely: szül. ideje: állandó lakcíme: személyi azonosító jele:)) - azzal,

hogy közülük bármely két személy aláírása szükséges és elégséges.

(együttesen a továbbiakban: Megrendelő)

másrészről az

Electro Elite Kft. (szh: 1039 Budapest, Árpád utca 101., Cg.01-09-895597, KSH: 14250301-6311-113-01., Adószám: 14250301-2-41., képv: Jerkó Attila), vevő illetve Vállalkozó (a továbbiakban: Vállalkozó)

között alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett:

Előzmények:

1./ **A Budapest, VIII. Nap u. 3.** szám alatti Társasház és a Társasházban tulajdonnal rendelkező Vállalkozó - a 2018. március 6. napján tartott eredményes közgyűlésen hozott határozat alapján - mai napon ingatlan adásvételi szerződést kötöttek a jelenleg osztatlan közös tulajdonú – jelen szerződés rajzi mellékletén jelölt - pincerész megvételére. A vételár fejében a vevő építőipari munkálatok elvégzését vállalja. A Felek rögzítik, hogy az ügylet kapcsán pénzmozgás nem történik, az adózási kérdésben az

14

Eladók/Megrendelők az adóhivataltól írásbeli állásfoglalást kértek.

2./ Szerződő felek rögzítik, hogy jelen vállalkozási szerződéssel egyidejűleg megkötött adásvételi előszerződés tárgyát képezi az a jogosultság, hogy Vállalkozó saját anyagi forrásaiból új ingatlan(oka)t alakíthat ki, melyek kizárólagosan saját tulajdonába kerül. A felek megállapodnak abban, hogy az adásvételi szerződés rendelkezései a jelen szerződés rendelkezéseinek értelmezése szempontjából is irányadók.

3./ Felek az jelen szerződés elválaszthatatlan mellékletét képező adás-vételi szerződés vételárát tekintik alapul. Ez az összeg Vállalkozó fentiekben rögzített ajánlata szerint került meghatározásra, mely szerint a Vállalkozó **bruttó 6.000.000,-Ft** (azaz hatmillió forint) vételár teljesítését vállalta a jelen okiratba foglalt építőipari kivitelezési tevékenység elvégzésével.

Műszaki tartalom

4./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Vállalkozó a vételár fejében a fentiekben írtak alapján a az alábbi munkálatokat végzi el, melynek kapcsán a műszaki feltételek meghatározásánál a tetőtérben kialakítandó lakások közműigényeire is kötelesek a terveztetésénél tekintettel lenni.

A Vállalkozó az alábbi munkálatokat végzi, vagy végezteti el:

- gázhálózat cseréje a következők szerint:
 - Kiviteli terv készítése
 - Hatósági és Gáz szolgáltató engedélyeinek beszerzése
 - Régi vezetékrendszer bontása
 - Új vezeték építése
 - Lakásonkénti almérő helyek kialakítása (ahol nincs és kéri)
 - Nyomáspróba és műszaki átadás a szolgáltatónak
 - Az új csőrendszer korrózióvédelme
 - Kőműves javítás
 - A keletkezett hulladék elszállítása
 - Társasház részére műszaki átadás
- víz és csatorna hálózat cseréje a következők szerint:
 - Kiviteli terv készítése
 - Hatósági és Víz szolgáltató engedélyeinek beszerzése
 - Régi vezetékrendszer bontása
 - Szükség esetén új bekötő víz fővezeték létesítése nagyobb keresztmetszetben útfelbontással, társasházi vízóra áthelyezése (amennyiben a tetőtér ellátásához szükséges)
 - Felszálló és leszálló vezeték cseréje a ház központi vízmérőjétől indulóan
 - Az udvar felásása a régi lefolyó csövek kiszabadítása
 - Új vezeték építése
 - Lakásonkénti almérő helyek kialakítása (ahol nincs és kéri)
 - Nyomáspróba
 - Kőműves javítás
 - A keletkezett hulladék elszállítása
 - Társasház részére műszaki átadás
- pince teljes lomtalanítása
 - A cég saját költségén elvégezteti

5./ A Megrendelők a Vállalkozóval szemben nem élhetnek a jelen vállalkozási szerződésben meghatározott és körülírt munkálatokon túli igényekkel – eltérő írásbeli megállapodás érvényes létrejötté kivételével.

6./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a munkálatok anyag- és díj-értéke - a meglévő épületre vonatkozó költségekkel számolva - **bruttó 6.000.000,-Ft (azaz hatmillió forint) felel meg, mely azonos az ingatlan vételárával.**

7./ A Felek már most rögzítik, hogy amennyiben a fenti munkálatok teljes költsége a fenti vételárat meg haladja, úgy a Vállalkozó ezen, vételáron felüli összeget a Társasház helyett és nevében megfizeti a kivitelezés elvégzése érdekében. Ebben az esetben a Vállalkozó, mint tulajdonostárs az általa fizetendő mindenkor közös költség összegébe jogosult az igazolt és a Társasházzal előzetesen egyeztetett többletköltségeit beszámítani, melyet a Társasház – képviselői útján – kifejezetten elfogad jelen szerződéses rendelkezéssel is a 2018. május 22-i társasházi közgyűlés alapján. A Felek kifejezetten nyilatkoznak, hogy a fentiek számviteli és könyvelési megfeleltetéséről maguk tájékoztak.

8./ Az ügyvédi költségek a Vállalkozót terhelik; beleértve az alapító okirat módosítását is.

9./ Az építkezéssel kapcsolatban esetlegesen keletkező valamennyi károsodás kijavítását Vállalkozó vállalja folyamatosan, az építkezés alatt, a megfelelő technológiai sorrend szerint. Az eladók tudomásul veszik, hogy a víz és csatorna csövek cseréjénél a lakásokban keletkezett munkálatok helyreállítása az adott lakás tulajdonosának feladata. (pl: padló burkolása, festés, stb) A Vállalkozó szavatolja, hogy saját maga, vagy alvállalkozója a munkák elvégzése körében érvényes biztosítással rendelkezik.

A munkák megkezdésének időpontja

10./ Vállalkozó a jelen szerződés aláírását követően tervezeti meg a társasházon végzendő és engedélyköteles munkálatokat.

11./ Vállalkozó a tulajdonjoga bejegyzését engedélyező nyilatkozat kiadásáig, Földhivatalba történő benyújtásáig köteles elvégezni / elvégeztetni a vállalt munkálatokat.

12./ Felek megállapodnak, hogy amennyiben a jogerős építési engedély bármely év október 1. napját követően kerül sor, Vállalkozó jogosult – az építési-felújítási munkálatok megkezdésének az őszi-téli időjárásra tekintettel való akadályoztatása esetén – a munkálatok kivitelezését a következő év március 1. napjáig elhalasztani.

13./ Megrendelők kötelesek a Vállalkozó rendelkezésére bocsátani és a birtokába adni a Társasház közös tulajdonú területeit a munkák végzéséhez. Megrendelők kötelesek továbbá tölteni az építési munkálatok szabályos (az építési engedélyben és a jogszabályokban előírt feltételekkel történő), az engedélyezett tervek szerinti elvégzését, és a Vállalkozóval együttműködni jelen szerződés maradéktalan és mindkét Fél érdekét szolgáló teljesítése céljából.

14./ **A munkák kezdésének időpontja:** a jogerős és végrehajtható engedély kézhezvételét követően – az időjárásra tekintettel – 60 napon belül.

A teljesítés végso határideje: a felvonulást követően legkésőbb 2019. október 15. napja

15./ Vállalkozó köteles az építési ütemtervet nyomtatott formában a Megrendelőnek a munka kezdésekor átadni.

16./ A munkálatok megkezdésének feltétele - az Előzmények fejezetben írtakkal összhangban - a vagyon- és felelősségbiztosítási szerződés meglétének igazolása.

Többletmunka, pótmunka

17./ Vállalkozó köteles a jelen vállalkozási szerződés teljesítése során felmerülő többletmunkát elvégezni. A többletmunka kivitelezéséhez esetlegesen szükséges terveket és engedélyeket, illetve a munka elvégzésének ellenértékét a Szerződő felek ellenkező megállapodásáig a Vállalkozó köteles biztosítani. (Ptk: 6:244. § (1) A vállalkozó köteles elvégezni a vállalkozási szerződés tartalmát képező, de a vállalkozói díj meghatározásánál figyelembe nem vett munkát és az olyan munkát is, amely nélkül a mű rendeltetésszerű használatra alkalmas megvalósítása nem történhet meg (többletmunka).

18./ Amennyiben a Vállalkozó a munkák elvégzése során a jelen vállalkozási szerződésben, vagy a műszaki tervben rögzítettől eltérő állapotot észlel, amely a tervezettnél nagyobb mértékű javítási munkát igényel, köteles erre a Megrendelőt figyelmeztetni, és e tárgyban szerződésmódosítást kezdeményezni

(pótmunka). (Ptk: 6:244. § (2) A vállalkozó köteles elvégezni az utólag megrendelt, különösen termódosítás miatt szükségessé váló munkát is, ha annak elvégzése nem teszi feladatát aránytalanul terheesebbé (pótmunka).

19./ Vállalkozó köteles minden olyan munkát elvégezni amely a felsorolt munkálatok kivitelezéséhez műszakilag szükséges.

A szerződés teljesítése

20./ Vállalkozó a fent rögzített ajánlat mellékletében feltüntetett munkákat első osztályú anyagokból, Magyar Szabvány szerinti első osztályú minőségben köteles elvégezni.

21./ Vállalkozó köteles a vállalt felújítási munkálatokat olyan módon végezni, hogy munkavégzése és a feladat ellátásához feltétlenül szükséges anyagtárolások és mozgatások a lehető legkevesebb sérelmet okozzák az ingatlan tulajdonosainak, és nagy figyelmet fordít a vagyonvédelemre is.

22./ A munkavégzés korlátozására vonatkozó kötelezettségek a Társasházban található lakásokban esetlegesen keletkező beázások és egyéb, lakhatást gátló körülmények elhárítása esetére nem érvényesek. Vállalkozó a kármegelőzési és a feltétlenül szükséges javítási munkálatokat szükség esetén akár a nap 24 órájában jogosult és köteles végezni, hatósági engedély birtokában.

23./ A vállalkozó köteles betartani az élet-, és vagyonbiztonságra, a munkavédelemre, a szállításra, az építőipari gépek használatra, a tűzvédelemre vonatkozó előírásokat, és az esetleges megsértésükkel okozott kárért teljes körű felelősséggel tartozik.

Közüzemi költségek

24./ A munkálatok a Társasház mérőórájáról, a Társasház költségén kerülnek végzésre.

Engedélyek

25./ Az építési, épület felújítási munkálatok elvégzéséhez szükséges valamennyi engedély beszerzése és érvényben tartása Vállalkozó kötelezettsége.

Szerződő felek képviselői

26./ A jelen vállalkozási szerződésben rögzített jogviszony fennállása idején szerződő felek képviselői:

- Vállalkozó képviselője: Jerkó Attila
- Megrendelők képviselője: a Társasház mindenkor közös képviselője

IX. Építési napló

27./ Vállalkozó köteles az engedélyköteles építési munkálatok megkezdését követően minden általa végzett munkáról, általa szerzett tapasztalatról és minden, a vállalkozás teljes sikere érdekében felmerült tényről Építési (Munka) naplót vezetni, melybe Megrendelők képviselői ugyancsak kötelesek észrevételeiket írásban rögzíteni.

Együttműködési kötelezettség

28./ Mindkét fél köteles a másik felet haladéktalanul értesíteni minden olyan körülményről, amely a célok megvalósulását illetően jelentőséggel bír. Az értesítés elmulasztásából eredő kárt a mulasztó fél köteles viselni. Feleket a szerződés teljesítése során fokozott együttműködési kötelezettség terheli.

29./ Szerződő felek a munka teljes befejezéséig egymással együttműködve, egymás munkáját és mindennapjait nem akadályozva – sőt a célok megvalósítását tevőlegesen segítve – kötelesek eljárni.

30./ Eladók kötelezettséget vállalnak, hogy az építési és felújítási munkálatok vonatkozásában az építési

engedély, valamint a használatba vételi engedély jogerőre emelkedését a maguk részéről fellebbezéssel nem akadályozzák meg, illetve vállalják, hogy a szükséges nyilatkozatokat megteszik.
Szavatosság – jótállás

31./ Vállalkozó – és a Vállalkozó által megbízott alvállalkozók – az általa elvégzett munkákért és a beépített anyagokra a Ptk. -ban, valamint a 181/2003 (XI.5.) Kormányrendeletben, valamint a kapcsolódó jogszabályokban meghatározott kötelező szavatosságot, jótállást vállalja.

32./ Szerződő felek rögzítik, hogy a Vevő jogosult a jelen ügyletkez kapcsolódó szerződésekben rögzített jogait és kötelezettségeit egy általa alapított Korlátolt Felelősségű Társaságra, vagy más harmadik gazdasági társaságra engedményezni a megbízó hozzájárulásával.

33./ Vállalkozó és a Vállalkozó által megbízott alvállalkozók kötelesek betartani az élet és vagyonbiztonságra, a munkavédelemre, a szállításra, az építőipari gépek használatára, a tűzvédelemre vonatkozó előírásokat és az esetleges megsértésükkel okozott károkért a Vállalkozó teljes körű felelősséggel tartozik.

34./ Vállalkozó a jogosan igénybe vett és általa megbízott alvállalkozóért úgy felel, mintha a munkát maga végezte volna, alvállalkozó jogosulatlan igénybevétele esetén pedig felelős minden olyan kárért is, amely a nélkül nem következett volna be.

Megrendelők műszaki ellenőrének utasítási joga

35./ Vállalkozó tudomásul veszi, hogy Megrendelő műszaki ellenőrt alkalmazhat, akinek tevékenysége a konkrét munkálatok megkezdésével egyidejűleg veszi kezdetét, de kizárólag a közös tulajdoni részekre kiterjedő hatáskörben.

36./ A Megrendelő, illetve az általa megbízott műszaki ellenőr a munkálatok ütemét, a munkálatok minőségét a helyszínen bármikor a munkamenet akadályozása nélkül megtekintheti (ellenőrizheti), azonban a kivitelezést végző vállalkozónak, alvállalkozóknak, szak- és segéd munkásoknak semmiféle utasítást nem adhat. A műszaki ellenőr feladata és hatásköre tekintetében Felek az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Kormányrendelet szabályait tekintik irányadónak.

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

38./ A Megrendelők megbízásából eljáró műszaki ellenőr szakszerűtlen utasítása/i esetén Vállalkozó köteles a műszaki ellenőr figyelmét írásban felhívni az utasítás végrehajtása esetén bekövetkező esetleges károk tényére. A figyelmeztetés elmulasztásából eredő kárért a Vállalkozó a felelős.

39./ Vállalkozó köteles megtagadni azon utasítások végrehajtását, melyek nem szerepelnek a jelen vállalkozási szerződés ajánlat műszaki felújítási tartalma szerinti költségvetésben, illetve melyek jogszabály, vagy hatósági rendelkezés megsértésére vagy az élet és vagyonbiztonság veszélyeztetésére vezetne.

XII. Késedelmes teljesítés – kötbér

40./ Nem köteles a Vállalkozó olyan késedelmes teljesítése után kötbért fizetni, amely késedelme a Megrendelők jogszerűtlen magatartásából, vagy mulasztásából, illetve egyik félnek sem felróható okból következik be.

41./ Amennyiben a Vállalkozó a jelen szerződésben vállalt véghatáridőhöz képest önhibájából késedelembe esik, kötelezettséget vállal arra, hogy a Megrendelőnek ettől az időponttól számítva naponta 2, azaz kettő ezrelék mértékű késedelmi kötbért fizet meg. A felek rögzítik, hogy a kötbér maximális értéke a vételár 5%-a.

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

43./ Vállalkozó kijelenti, hogy a jelen szerződés és az általa érintett egyéb jogügyletek, okiratok kapcsán felmerülő valamennyi költséget, díjat ő vállal. A Társasház által esetlegesen megbízott műszaki ellenőr díját a Felek az adásvételi szerződésükben szabályozták.

Jogviták

44./ Szerződő felek a jelen jogügyletből eredő vitáikat megkísérlik egymás között lehetőség szerint békés úton rendezni. Ennek eredménytelensége esetére a felek értékhatártól függően kikötik a Budai Központi Kerületi Bíróság kizárólagos hatáskörét és illetékességét.

Vegyes rendelkezések

45./ A jelen vállalkozási szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és a kapcsolódó egyéb jogszabályok rendelkezései irányadók.

46./ Szerződő felek a jelen vállalkozási szerződésből eredő nyilatkozataikról, valamint a szerződés teljesítése szempontjából lényeges tényekről kötelesek egymást írásban (telefaxon, e-mailen), illetve sürgős esetben telefonon értesíteni.

47./ Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés módosítására kizárólag írásban kerülhet sor.

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

Budapest, 2019. szeptember 17.

Budapest Nap u. 3. sz.
Társasház tulajdonosai által
aláírásra meghatalmazott képviselők

.....
Electro Elite Kft
Jerkó Attila
ügyvezető
vállalkozó

.....
megrendelő

.....
megrendelő

Szerkesztettem és ellenjegyzem, Budapest, 2019. szeptember 17.

dr. Nyul Balázs ügyvéd
KASZ: 36066403

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
megbízásából – bizottsági felhatalmazással – a dokumentumok aláírója a
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
(székhelye 1082 Budapest, Baross u. 63-67.) részéről

.....

Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató
aláírás kelte:

Ellenjegyzem, Budapest, 2020.

..... ügyvéd /jogtanácsos

Készült: 2018.03.06-án 17:30 óra

Közyülés helye: 1084 Budapest, Ör u.8 Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

Jelen vannak: Tulajdonosok mellékelt jelenléti ív alapján

Holló Krisztina Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Társasházkezelő Iroda részéről

Ódor Ilona Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Társasházkezelő Iroda részéről

Gajdó János Önkormányzati tulajdonképviseleti iroda

Tárgy: Budapest, Nap u. 3 sz. társasház beszámoló közgyűlése

2018. APR. 11.

TTK-328/3/2018

Napirendi pontok:

- 1.) Közgyűlési tisztségviselők megválasztása
- 2.) 2017. évi beszámoló elfogadása
- 3.) 2018. évi költségterv, és közös költség elfogadása
- 4.) Közös képviselet ügyének megbeszélése tulajdonosi kérésre
- 5.) Osztatlan közös tulajdonban lévő pince eladása (alapító okirat szerint III. sz. jelölt 104.54 m²)
- 6.) Gázalap vezeték felújítása, finanszírozásának megbeszélése, célbefizetés
- 7.) Alapító Okirat módosítása határozathozatal
- 8.) Tetőtér eladása, szerződés aláírása PTK szerint

A megjelent tulajdoni hányad **805/805 tulajdoni hányad**, mely alapján a Beszámoló közgyűlés határozatképes.

Ódor Ilona köszönti a megjelent tulajdonosokat, majd bemutatja Gajdó Jánost, aki az önkormányzati tulajdonosi képviseleti iroda részéről van jelen.

1. Közgyűlési tisztségviselők megválasztása

Ódor Ilona javaslatot tesz a tisztségviselők személyére.

1./2018.03.06. sz. határozat

A közgyűlés 805/805 tulajdoni hányad egyhangú igen szavazattal **elfogadja Ódor Ilonát levezető elnöknek, Holló Krisztinát jegyzőkönyvvezetőnek, valamint [redacted], és [redacted] Jegyzőkönyv hitelesítőnek.**

2.) 2017. évi beszámoló elfogadása

Ódor Ilona ismerteti a 2017. évi kiadásokat. Elmondja, hogy a 2016. évről voltak kifizetetlen számlák, amik rendezésre kerültek 2017-ben, de a 2017. évről is maradtak kifizetetlen számlák 255.546.-Ft összegben. A közgyűlésen megjelent egyik tulajdonos elmondja, hogy a 2017. évi terv, és a 2017. évi tény tulajdonosi befizetések összeg nagyon eltér egymástól. A társasház könyvelője elmondja, hogy technikai hiba történt, és emiatt nem adta össze a program a sorokat. Tulajdonosok kérdésére a könyvelő elmondja, hogy jelen közgyűlésen ezt nem tudja javítani.

A közgyűlés emiatt úgy dönt, hogy a 2017-évi beszámolót nem fogadja el, kéri a javított beszámoló elkészítését 2018.03.31-ig megújított és hitelesített beszámoló közgyűlésre.

2./2018.03.06. sz. határozat

A közgyűlés 805/805 tulajdoni hányad egyhangú igen szavazattal a 2017. évi beszámolót nem fogadja el. Az ismételt beszámoló megtartását 2018. 03.31-ig kéri megtartani.

3.) 2018. évi költségterv, közös költség elfogadása

A tulajdonosok jelen közgyűlésen a 2018. évi költségtervet nem kívánják tárgyalni.

A 3. napirendi pontban határozat nem született határozat.

4.) Közös képviselet ügyének megbeszélése tulajdonosi kérésre

A megjelent tulajdonosok elmondják, hogy sok hiba van a közös képviselet részéről. Nem lett beadva a világos kapu pályázat, amit a tavalyi beszámoló közgyűlésen a tulajdonosok javasoltak. Ódor Ilona elmondja, hogy miután a tetőtér eladása komolyra fordult, úgy gondolta, hogy az építkezési munkálatok folyamán a kapu tönkre menne, a pályázat folyamatos, ezért a felújítás után lenne célszerű a pályázat beadása.

A megjelent tulajdonosoknak a kérdéssel kapcsolatban nem egyforma a véleménye. [REDACTED] egy régi tető problémát említ, amiről ázik a függőfolyosó, és nincs a probléma megoldva. Ódor Ilona elmondja, hogy a társasházban folyamatosan gondot okoz a számlák kifizetése, a tavalyi évről is maradt kifizetetlen vállalkozói számla. A közgyűlésen megjelent tulajdonos javasolja, hogy szülessen döntés a képviselet leváltásáról. [REDACTED] számvizsgáló bizottsági tag nem javasolja a képviselet leváltását. Ódor Ilona elmondja, hogy a napirendi pont nem megfelelő a közös képviselet leváltásának a tárgyalására és arra vonatkozólag határozathozatalára.

[REDACTED] véleménye, hogy a napirendi pontban hozható határozat a képviselet leváltásáról. Majd elmondja, hogy kért ajánlatot a Zöld-Karika Kft. közös képviseleti irodától, akinek munkatársát jelen közgyűlésre meghívta, majd megkérte, hogy pár szóban mutakozzon be, és az általa képviselt irodát is röviden mutassa be. Veres Tibor bemutatkozott, beszámolt a Zöld-Karika Kft. működéséről.

A levezető elnök elmondja, hogy ameddig a közös képviseletet a társasház nem váltotta le, addig az új közös képviselő jelölt jelenléte nem etikus. A magántulajdonosok ragaszkodnak ahhoz, hogy Veres Tibor, aki a Zöld-Karika Kft. részéről jelent meg, mutassa be a cégét.

A közgyűlés az elhangzottak után a közös képviselet a mai nappal visszahívja. A beszámoló közgyűlést megtartását 2018.03.31-ig kérik megtartani.

A levezető elnök tájékoztatja a tulajdonosokat, hogy a közös képviselet visszahívása esetén két hónap felmondási időt figyelembe kell venni. A tulajdonosok eltekinthetnek a felmondási idő ledolgozásától, azonban a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. a kezelési díj megfizetésétől nem tud eltekinteni.

3./2018.03.06.sz. határozat

A közgyűlés 222/805 tulajdoni hányad nem szavazattal, 160/805 tulajdoni hányad tartózkodással szemben 423/805 többségi igen szavazattal a közös képviseletet 2018.03.06-napjával visszahívja 2 hónap felmondási idővel. Az első hónapot kérik ledolgozni 2018.03.31-ig, mely napig a 2017. évi beszámoló közgyűlés megtartására kerül. A második hónapot 2018.04.06-2018.05.06-ig a közgyűlés döntése alapján kifizetik, a ledolgozástól eltekinthetnek.

5.) Oszatlan közös tulajdonban lévő pince eladása (alapító okirat szerint III. sz. jelölt 104,54 m² felületű, szelvést 17,4 m²)

A közgyűlésen jelen van az Electro Elite Kft. Ptl. tulajdonosa is, akinek Ódor Ilona átadja a szót. Jerkó Átila ismerteti, hogy az alapvezetékkel rossz állapotban vannak. Ódor Ilona által kiküldött szakember gázszivárgást észlelt műszeres mérés alapján. Készült egy értékeelési szakvélemény, melyben 5.100.000.-Ft becsült tárgalmi értéke az Oszatlan közös tulajdonban

lévő pincének. Jerkő Attila elmondja, hogy a becsült forgalmi értéknél magasabb összeget tudnak vállalni maximum 6.500.000.-Ft bruttó összeg értékben.
Az elhangzottak alapján a közgyűlés az alábbi határozatot hozza.

A levezető elnök tájékoztatja a tulajdonosokat, hogy a Fővárosi Gázművek felé jelezte, hogy a Társasházban gázszivárgást észlelték. A Fővárosi Gázművektől nem kaptunk olyan visszajelzést, miszerint a Társasház a gázszolgáltatásból kizárásra kerül. Fentiek tekintetében a gázszivárgás nem igazolódott.

4./2018.03.06. sz. határozat

A közgyűlés 673/805 tulajdoni hányad többségi igen szavazattal, 132/805 tulajdoni hányad Önkormányzati tulajdonképviselet tartózkodásával szemben az alábbi határozatot hozta:

A közgyűlés jelen határozatával dönt a közös tulajdonú pince (alapító okirat szerint III. sz. jelölt 104.54 m²) értékesítéséről, melynek érdekében hozzájárul a pince külön tulajdonú albetét(ek)be tételéhez azzal, hogy az Vevő tulajdonába az alapító okirat módosítás által kerül.

A közgyűlés a tulajdonostársak közül képviselőket kér fel a szerződések aláírandó szövegének megtárgyalására és részleteiben történő kidolgozására. A képviselők kiválasztására ezen közgyűlés 8. napirendjénél kerül sor. A képviselők közül bármelyik kettő jogosult az előszerződést és az annak alapján kötendő végleges adásvételi szerződést és az alapító okirat módosítást aláírni. A tulajdonostársak ezen meghatalmazásaikat külön okiratba kötelesek foglalni az ingatlan-nyilvántartási szabályoknak megfelelően.

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

6.) Gázalap vezetékek felújítása, finanszírozásának megbeszélése, célbefizetés

A levezető elnök elmondja, hogy a pincei ajánlat a gázalap-vezeték felújítását magába foglalja, ezért a napirendi pont tárgyalása okafogyottá vált.

A napi rendi pontban határozat nem született.

7.) Alapító Okirat módosítása határozathozatal

Ódor Ilona átadja a szót dr. Nyúl Balázs ügyvéd úrnak, aki a Red-Loft Invest Kft. és Electro Elite Kft. képviseletében van jelen. A két cég Őt kérte fel, hogy az Alapító Okirat módosítását elvégezze, illetve az adás-vételi szerződéseket ellenjegyezze. Az ügyvéd úr tájékoztatja a közgyűlést az alapító okirat módosításával kapcsolatosan, majd az elhangzottak alapján a közgyűlés az alábbi határozatot hozza.

8./2018.02.06. sz. határozat

A közgyűlés 0/805 tulajdoni hányad nem szavazattal, 132/805 tulajdoni hányad Önkormányzati tulajdon képviselet tartózkodással szemben 673/805 többségi igen szavazattal úgy határoz, hogy a tetőtér és a pince értékesítésével kapcsolatosan a Társasház alapító okirat módosításához hozzájárul, melynek költsége a vevőket terheli.

8.) Tetőtér eladása, szerződés aláírása PTK szerint

Ódor Ilona átadja a szót Red-Loft Invest Kft. ügyvezetőjének, Vörös Szabolcsnak. A bemutatkozást követően a felmerülő kérdéseket Vörös Szabolcs megválaszolja. Az elhangzottak alapján a közgyűlés az alábbi határozatot hozza.

6./2018.03.06. sz. határozat

A közgyűlés 0/805 tulajdoni hányad nem szavazattal, Az Önkormányzati Tulajdon képviselő 132/805 tulajdoni hányad arányában tartozkodik, 673/805 tulajdoni hányad többségi igen szavazattal az alábbi határozatot hozza.

A közgyűlés – ügyis, mint az egyes tulajdonostársak összessége - elvi hozzájárulását adja a 35652/0/A/23. hrsz. alatt felvett társasházi külön tulajdonú tetőszint albetét természetbeni (munkavégzés) megváltással történő értékesítéséhez, a padlástér új tulajdonosa által történő tetőtér beépítéshez, s annak belső megosztásával lakások kialakításához, majd alapító okirat módosításával e lakások önálló albetétbe helyezéséhez.

A tulajdonostársak meghatalmazzák az alábbi képviselőiket mind a tetőtér, mind a közös pince értékesítése kapcsán való teljes körű képviseletükkel:

Meghatalmazzák a fentieket arra, hogy a Társasház padlasterének és pincéjének értékesítése és előbbi beépítése érdekében a társasházat korlátlanul képviseljék, valamint, hogy a Társasház meghatalmazó tulajdonosai helyett és nevében a kapcsolódó okiratokat, szerződéseket aláírjanak, azzal, hogy közülük bármely két meghatalmazott személy aláírása szükséges és elégséges.

A meghatalmazás kiterjed a Red-Loft Invest Kft. (cg: 01-09-199903, székhely: 1212 Budapest, Tibor u. 22., adószám: 251004022-2-43 képviseli: Vörös Szabolcs ügyvezető) és az Electro Elite Kft. (szh: 1039 Budapest, Árpád utca 101., Cg.01-09-895597, KSH: 14250301-6311-113-01.. Adószám: 14250301-2-41.) vevővel kötendő adás-vételi előszerződés, vállalkozási szerződés, végleges adásvételi szerződés részleteinek megtárgyalására, részletes tartalmának meghatározására, aláírására.

A meghatalmazottak jogosultak az építési engedély tulajdonosok helyett történő átvételére és arra vonatkozó jognyilatkozat tételére; használatba vételi engedély tulajdonosok helyett történő átvételére és arra vonatkozó jognyilatkozat tételére, a vevő által megépítendő tetőtéri lakások és a pincehelység(ek) ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges alapító okirat módosításának aláírására.

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

A közgyűlés már most hozzájárul ahhoz, hogy a Vevő az általa megvásárolt tetőtéri lakások kialakítása céljából megossza a jogerős építési engedély és a használatbavételi engedély kiadásához szükséges dokumentációt. A tulajdonostársak tudomásul veszik, hogy ennek folytán a közös tulajdoni hányadaik az új albetétekre vonatkozó használatbavételi engedély függvényében változhatnak.

A társasház tulajdonostársai kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben az új lakások albetétei megnyitását megelőzően tulajdonukat bármilyen jogcímen elidegenítik, abban az

esetben a jelen meghatalmazást kötelesek az új tulajdonostól is ingatlan-nyilvántartási felhasználásra alkalmas okirati formában haladéktalanul beszerezni. Kötelesek továbbá szükség esetén az ingatlant terhelő elidegenítési és terhelési tilalom jogosultjának hozzájáruló nyilatkozatát beszerezni a beruházás érdekében.

A Tulajdonostársak fentiek értelmében jelen határozattal az alapító okirat módosításához adják hozzájárulásukat a lakás és pince albetétek kialakítása érdekében.

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

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

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

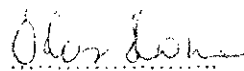
Tájékoztatást kaptak Tulajdonosok arról, hogy a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 42.§ alapján a határozatok ellen jogorvoslatnak van helye, ha a közgyűlés határozata jogszabály vagy az alapító okirat, illetőleg a szervezeti-működési szabályzat rendelkezését sérti, vagy a kisebbség jogos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

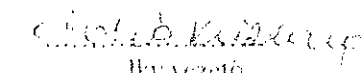
A levezető elnök tájékoztatja a közgyűlést, hogy az elhangzott határozati javaslatot előre írásban nem kapta meg, így a tartalmát ügyvéddel nem állt módjában átbeszélni. A határozatban foglaltak tekintetében a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Társasházkezelő Iroda felelősséget nem vállal. Az önkormányzati tulajdon képviseletében megjelent Gajdó János elmondja, hogy az önkormányzat aláírási jogát fenntartja, az adás-vételi szerződés, illetve az alapító okirat módosítása vonatkozásában.

A közgyűlésen elhangzik, hogy a 1 plusz kukát szeretne rendelni a társasház.

Egyéb kérdés nem lévén a levezető elnök megköszöni a részvételt 20:30-kor bezárja a közgyűlést.

kmf.


Levezető elnök
Gajdó János


Levezető
Gajdó János


H.A. hitelesítő


H.A. hitelesítő



Jegyzőkönyv

Készült: 2018.11.06-án 18,00 órakor kezdődő társasházi közgyűlésről.

Közgyűlés helye: 1082 Budapest, Nap utca 3.sz.Társasház udvara

Jelen vannak: Tulajdonosok mellékelt jelenléti ív alapján, Zöldkarika Kft. közös képviselő, képviseli: Verebes Tibor közös képviselő, Önkormányzati- Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Társasházi Tulajdonosi Képviselőt Ellátó Iroda részéről, Gajdó János.

Tárgy: Budapest, Nap u. 3.sz. társasházi közgyűlése

Napirendi pontok:

- 1.A közgyűlés tisztségviselőinek megválasztása.
- 2.Osztatlan közös tulajdonban lévő pince eladásáról szóló 2018.03.06-i közgyűlési döntés kiegészítése az alapterület pontosítása érdekében (alapító okirat szerint III.sz. jelölt 104,54m2 közlekedők + II. jelzetű 69,44m2 rekeszek)
- 3.Egyebek.

A megjelent tulajdoni hányad **1000/1000** mely alapján a rendkívüli közgyűlés több, mint 4/5 tulajdoni hányad részvételével **határozatképes**.

A Közös Képviselő köszönti a megjelent tulajdonosokat, majd bemutatja Gajdó Jánost, aki az önkormányzati Társasházi Tulajdonosi Képviselőt Ellátó Iroda részéről van jelen.

1.Közgyűlés tisztségviselők megválasztása

A Közös Képviselő javaslatot tesz a tisztségviselők személyére.

1./2018.11.06.sz.határozat

A közgyűlés 1000/1000 tulajdoni hányad igen szavazattal elfogadja Verebes Tibort levezető elnöknek és Jegyzőkönyvvezetőnek, valamint [REDACTED] és [REDACTED] Jegyzőkönyv hitelesítőkné.

1.)Osztatlan közös tulajdonban lévő pince eladásáról szóló 2018.03.06-i közgyűlési döntés kiegészítése az alapterület pontosítása érdekében (alapító okirat szerint III.sz. jelölt 104,54m2 közlekedők + II. jelzetű 69,44m2 rekeszek)

2./2018.11.06.sz.határozat

A közgyűlés 868/1000 tulajdoni hányad igen szavazattal, az Önkormányzat 132/1000-ed arányú tartózkodásával az alábbi határozatot hozta:

A közgyűlés – a 2018.03.06. napján hozott 4./2018.03.06.sz., a közös tulajdonú pince értékesítéséről döntő határozatát pontosítja és kiegészíti azzal, hogy az értékesített közös tulajdonú pincerész alapterülete az alábbi: alapító okirat szerint III. sz. jelölt 104,54m2 közlekedők és II. jelzetű 69,44m2 rekeszek, azaz összesen: 173,98, azaz kerekítve: 174m2.

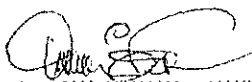
A közgyűlés rögzíti, hogy a fenti alapterületet tartalmazó megállapodások aláírásra kerültek, a korábbi közgyűlési határozathoz tévesen rögzített számadat ezen határozattal került kijavításra, mely a már megkötött megállapodásokat egyebekben nem érinti.

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

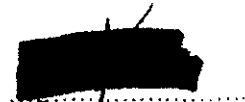
felé igazolni a per megindítását.

Egyéb kérdés nem lévén a levezető elnök megköszöni a részvételt 19,00-kor bezárja a közgyűlést.

kmf.



Levezető elnök
Verebes Tibor



Jkv.hitelesítő



Jkv.vezető
Verebes Tibor



Jkv.hitelesítő