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

1. 1.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. .....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS
a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2022. november 23 -i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros utca 20. szám alatti társasház osztatlan közös tulajdonát képező XVI. számmal megjelölt közös WC helyiség megvásárlásával, az adásvételi szerződéssel és a társasház alapító okirat módosításával kapcsolatos döntés meghozatalára

Előterjesztő: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató
Készítette: Jakabné Kiss Ildikó referens
A napirendet nyilvános ülésen lehet tárgyalni.
A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Mellékletek:
1. számú melléklet: Alapító okirat
2. számú melléklet: Csatolási engedélyezés
3. számú melléklet: Közgyűlési jegyzőkönyv 2018.12.05.
4. számú melléklet: Egyeztetések, levelezés
5. számú melléklet: Értékbecslés, aktualizált adatlap 2022.07.21.
6. számú melléklet: Írásbeli szavazás kifrása
7. számú melléklet: Adás-vételi szerződés tervezet
8. számú melléklet: Alapító okirat módosításának tervezete
9. számú melléklet: Vázrajz

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros utca 20. szám alatti (35079 hrsz.) 29 darab albetétből álló társasházban (továbbiakban: Tásasház), a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzatnak, (továbbiakban: Önkormányzat) 1.882/10.000 tulajdoni hányada van, ami 5 db lakás és 1 db nem lakás céljára szolgáló ingatlant jelent. A Társasház 1996. augusztus 27. napján került alapításra. (1. számú melléklet)

Az eltelt évek során, a Társasházban a közös tulajdonban álló közös WC-helyiségeket a földszinten, I., II. és III. emeleten a magántulajdonosok, illetve a fszt. 6/a. szám alatti (6-os albetét), önkormányzati lakás akkori lakásbérlője az ingatlanhoz csatolta. Az önkormányzati lakás bérlője a WC helyiséget az Önkormányzat engedélye nélkül csatolta a lakáshoz. A földszinti XVI. számmal jelölt osztatlan közös tulajdonban álló WC helyiség, 7 m^2 alapterületű. A bérlő az Önkormányzat hozzájárulásával csatolta az ugyancsak önkormányzati tulajdonban álló 5. számú albetét (19 m^2) alatti lakást, a 6. számú önkormányzati tulajdonban álló 31 m^2 alapterületű albetéthez, amelyhez érvényes bérleti szerződéssel rendelkezett. (2. számú melléklet) A két lakás és a közös tulajdonú WC helyiség egyesítése következtében 57 m^2 alapterületű, 2 szobás, komfortos lakás került kialításra.

2018. december 5. napján megtartott közgyűlésen (3. számú melléklet) a Társasház tárgyalta az osztatlan közös tulajdonát képező, de nem használt közös mellékhelyiségek hasznosítását. A közgyűlésen több tulajdonos jelezte vételi szándékát és 2 millió forint vételár összegben tettek vételi ajánlatot, az I., II. emelet és III. emeleti közös tulajdonú helyiségekre. A földszinti, XVI. számú közös WC műszakilag akkor már egyesítésre került az önkormányzati albetéttel. A közgyűlés felkérte a közös képviselőt, hogy jogilag vizsgáltassa meg a kialakult helyzetet, tisztázza a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-vel (továbbiakban: JGK Zrt.) az elfalazást, mivel nem került eladásra a helyiség, illetve osztatlan közös

tulajdont nem birtokolhat el senki. A jelenlévők egyetértettek azzal, hogy a többi közös WC-vel azonos vételáron a helyiséget felajánlják az Önkormányzat megvételre. A közös képviselet és a JGK Zrt. Társasházi Tulajdonosi képviseletet ellátó irodája között az egyeztetések, levelezések lebonyolítása megtörtént (4. számú melléklet).

A vizsgált ingatlan három egységből áll, amelyet a volt bérlő, önkormányzati engedéllyel és társasházi engedély nélkül összevont. A közös WC ajtaját befalazta, és helyébe fürdőszobát alakított ki. A szobából kialakításra került egy bejárat a fürdőszobába, így jelenleg a közös tulajdonban lévő helyiség, csak az önkormányzati albetét felől közelíthető meg. Az 5. albetét ajtaját szintén befalazták és ablakkal helyettesítették, tehát önállóan ez az albetét nem megközelíthető. A konyhában lévő válaszfalat kibontották, így összességében egy lakásként funkcionál. A lakás felújítandó műszaki állapotú, jelenleg üresen álló ingatlan.

Az ingatlanra vonatkozó értékbecslést a CPR-Vagyonértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) készítette el 2019. április 3-án. Az ingatlan (2 db lakás és a közös helyiség) forgalmi értékét 27.200.000 Ft összegben (429.874 Ft/m^2) állapította meg, amit Bártfai László független szakértő 2019. április 9. napján jóváhagyott. A forgalmi értékből a 7 m^2 alapterületű, XVI. számmal jelölt közös helyiség (közös WC) ingatlanrész forgalmi értékét 5.710.000,- Ft összegben határozta meg az értékbecslő. Az aktualizált adatlap készítésének napja: 2022. július 21. (5. számú melléklet).

A lakások és a közös helyiség eredeti állapotba történő helyreállítására nem teszünk javaslatot, mivel gazdaságtalan lenne az eredeti állapot visszaállítása. Az Önkormányzatnak kialakításra került már egy nagyobb 57 m^2 alapterületű, 2 szobás komfortos lakása, amely hasznosítható bérbeadás vagy értékesítés útján.

Az ingatlan elhelyezkedése HVT területet érint, a Rév8 Zrt. álláspontja szerint a vásárlásnak akadálya nincs.

Az alapító okirat módosítás elkészítésével, a társasház 2021. augusztus 30. napján megtartott közgyűlésén dr. Bedzsilla Katalin ügyvédet bízta meg (6. számú melléklet). Az adás-vételi szerződés tervezet, az alapító okirat módosítás tervezet, a változási vázrajzok elkészültek, az írásbeli közgyűlés kiírására sor került (7.-9. sz. melléklet). A megküldött anyagot szakmai szempontból a JGK Zrt. ellenőrizte.

A 29 albetétből álló társasházban 6 db önkormányzati tulajdonú albetét van, amelyhez 1.882/10.000 tulajdoni hányad tartozik. A változás után a társasház 28 albetétből fog állni, mivel kivezetésre kerül az 5-ös számú albetét a 6-os albetéthez történő egyesítés miatt. Ennek következtében az Önkormányzat vagyona növekszik, a tulajdoni hányada 1.894/10.000-re változik.

Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII., Nagy Fuvaros u. 20. szám alatti ingatlanban található XVI. számmal jelölt 7 m^2 alapterületű, közös WC helyiség megvásárlásához, 2.000.000,- Ft vételáron. Javasoljuk továbbá, járuljon hozzá a Tisztelt Bizottság a társasházi alapító okirat módosításhoz, valamint az Önkormányzattal fennálló Közszolgáltatási szerződés alapján hatalmazza fel a JGK Zrt. vagyongazdálkodási igazgatóját az adásvételi szerződés, az alapító okirat módosítás aláírására. Kérjük a Tisztelt Bizottságot, hogy járuljon hozzá a közgyűlési döntéshez szükséges, támogató tulajdonosi szavazat leadásához.

II. A beterjesztés indoka

A kérelemmel kapcsolatos döntés meghozatala a Tisztelt Bizottság hatáskörébe tartozik. Az Önkormányzat vagyonáról, a vagyon feletti rendelkezési tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendeletben foglaltak szerint a társasházi közös tulajdonban lévő területek értékesítéséhez történő önkormányzati hozzájárulás megadásához – amely kapcsán az önkormányzati tulajdoni hányad változása történik – a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága döntése szükséges.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A közös tulajdont érintő adásvételi jogügylet és alapító okirat módosításának valamennyi kiadás és költség (ügyvédi díjak, geodéta felmérés költsége stb.) a Társasház, mint kifizető által kerül pénzügyi rendezésre. A tárgyi helyiség megvásárlása kapcsán a 2.000.000,- Ft, azaz kettőmillió forint vételárnak a

Társasház OTP Banknál vezetett 11708001-20091200-00000000 számlaszámára megfizetésén kívül az Önkormányzatra további pénzügyi kötelezettség nem hárul.
A vételár fedezete a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat 2022. évi költségvetéséről szóló 6/2022. (II. 24.) önkormányzati rendelet 11. számú mellékletében a 21105 cím – Nagy Fuvaros u. 20. közös WC helyiség megvásárlása címen rendelkezésre áll.

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) bekezdése alapján: „Az alapító okirat módosításához - ha e törvény másként nem rendelkezik - valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges; a változást be kell jelenteni az ingatlanügyi hatóságnak."

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (továbbiakban: Társasházi tv.) 10. § (2) bekezdés alapján, a tulajdonostársak erre irányuló megállapodása esetén a közös tulajdon átruházására az összes tulajdoni hányad legalább kétharmadát képviselő tulajdonostársakat feljogosító rendelkezést, vagy a Társasházi tv.10. § (3) bekezdés szerinti, az összes tulajdoni hányad legalább négyötödét képviselő tulajdonostársaknak a közös tulajdon átruházásáról szóló közgyűlési határozata szerinti módosítást.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 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 az 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 Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága ...../2022 .(XI.23.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület Nagy Fuvaros utca 20. szám alatti társasház osztatlan közös tulajdonát képező XVI. számmal megjelölt közös WC helyiség megvásárlásával, az adásvételi szerződéssel és a társasház alapító okirat módosításával kapcsolatos döntés meghozataláról

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

1.) a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat a Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros utca 20. szám (35079 hrsz.) szám alatti, a Társasház osztatlan közös tulajdonát képező XVI. számmal jelölt WC helyiség 2.000.000,- Ft, azaz kettőmillió forint vételáron **megvásárolja.**

2.) **felhatalmazza a** Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonos nevében és képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t, hogy a társasház közös képviselője által 2022. november 3. és 2022. december 15. közötti időszakra, a Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros utca 20. szám alatti Társasházban kiírt, írásbeli szavazáson az 1.) pontban írt helyiség adásvételi jogügylete és a társasházi alapító okirat módosításának jogügylete kapcsán, támogató szavazatot tegyen.

3.) **felkéri** a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonos nevében és képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t az adásvételi szerződés, és az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéshez szükséges, módosított alapító okirat és a kapcsolódó dokumentumok aláírására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 1.) és 2.) pont esetében: 2022. december 20.
3.) pont esetében: az iratok aláírásra történő benyújtását követő 5 munkanap.

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

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

Budapest, 2022. november 16.

dr. Szirti Tibor
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: JAKABNÉ KISS ILDIKÓ REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL:

ELLENŐRIZTE:

DR. VÖRÖS SZILVIA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DR. SAJTOS CSILLA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

VERES GÁBOR
A TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

1. sz. melléklet

URBS
TÁRSASHÁZAKAT KÉPVISELŐ
ÉPÜLETFENNTARTÓ ÉS
INGATLANFORGALMAZÓ KFT.

Budapest, VII. Kerület
Wesselényi u. 41.

Társasháztulajdont alapító okirat

Budapest, VIII. Nagyfuvaros utca 20.

Helyrajzi szám: 35079

Tulajdonilap szám: 547

3123

Tartalom: Alapító okirat
Műszaki dokumentáció

Budapest,VIII.Nagyfuvaros u.2o.alatti ingatlan

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPITÓ OKIRAT

I.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A Budapest,Főváros Józsefvárosi Önkormányzat/Budapest,VIII.ker.Baross u 65-67/ megbizása alapján az URBS Társasházakat Képviselő Épületfenntartó és Ingatlanforgalmazó KFT/1o77.Budapest,Wesselényi u.41/ mint megbizott 1993.évi.LXXVIII.Törvényben foglaltak alapján a házingatlanok elidegenitése érdekében a Budapest,VIII.ker 547 tulajdoni lapon 35079 helyrajzi szám alatt nyilvántartott Nagyfuvaros u.20 szám alatti,a Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és a Józsefvárosi Vagyonkezelő KFT /Budapest,VIII.ker.Őr u.8./kezelésében lévő lakó házingatlant a mellékelt tervrajz és müszaki leirás szerint

társasházzá alakitja át.

A társasházzá történő alakitásra az 1977.évi 11.sz. tvr.előirásai a Józsefvárosi Önkormányzat 4/1995/II.28 sz.rendelet alapján,valamint a jelen alapitó okirat rendelkezései szerint kerül sor.

A társasház külön tulajdonú ingatlanai a közös tulajdonba utalt ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt a vevőkkel megkötni tervezett adás-vételi szerződések létrejöttéig önkormányzati tulajdonban maradnak.

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A./Közös tulajdon:

A lakások és nem lakások céljára szolgáló helyiségek mindenkori tulajdonosainak közös tulajdonába kerülnek a jelen okirathoz csatolt tervrajzon és

műszaki leirásban feltüntetett alább felsorolt épitményrészek,berendezések és felszerelések a telekkel együtt.

I. Az ingatlanhoz tartozó földrészlet 578 m2 területtel a beépitetlen részben lévő burkolattal együtt.

II. Alapozás,felmenőfalak,a külső homlokzat és lábazatok,pillérek,közbenső födém,zárófödém burkolattal,kiváltások,kémények szigetelések,tetőzet és egyedi közös rendeltetésű szerkezetek.

III. Bejárati kapu.

IV. Lépcsőház lépcsőzettel,függőfolyosók és egyéb közlekedő folyosók.

V. Az épületben lévő közművezetékek:

-elektromos hálózat ,a közműbekötéstől a külön tulajdonu ingatlanok fogyasztásmérőjéig

- gázvezeték hálózat,a közműbekötéstől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztó berendezéséig,

- vizvezeték hálózat ,az ingatlan fogyastásmérőjétől a külön tulajdonú ingatlanok le - csatlakozó vezetékéig.

- a szennyvizcsatorna hálózat,a közművezeték rákötésétől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig.

- a közös tulajdonú helyiségek teljes közműhálózata.

Közös területek

Pinceszinten

VI.	feljáró	13.50 m2
VII.	közlekedő	10.66 m2
VIII.	tároló 1	38.64 m2
IX.	tároló 2	110.92 m2
X.	tároló 3	42.93 m2
XI.	tároló 4	62.37 m2
XII.	tároló 5	9.69 m2

Földszinten:

XIII.	udvar	182.00 m2
XIV.	kapualj	11.56 m2
XV.	lépcsőház	14.56 m2
XVI.	közös WC	7.00 m2
XVII.	légudvar 1	10.64 m2
XVIII.	légudvar 2	1.04 m2

I.emeleten:

XIX.	lépcsőház	14.56 m2
XX.	függőfolyosó	39.40 m2
XXI.	közös WC	7.00 m2

II.emeleten:

XXII.	lépcsőház	14.56 m2
XXIII.	függőfolyosó	39.40 m2
XXIV.	közös WC	7.92 m2

III.emeleten:

XXV.	lépcsőház	14.56 m2
XXVI.	függőfolyosó	39.40 m2
XXVII.	közös Wc	7.92 m2

Tetőszinten:

XXVIII.	feljáró	2.00 m2
XXIX.	padlástér	367.20 m2

Az osztatlan közös tulajdon 10.000/10.000 azaz tizezer/tizezred eszmei hányadból áll.

A közös tulajdonjog a telek és a fentebb felsorolt közös tulajdonban maradó épületrészek tekintetében az egyes öröklakások és a külön albetétben feltüntetett,nem lakás célját szolgáló helyiségegyüttesek mindenkori tulajdonosaita B./ pontban ,a külön tulajdonba kerülő lakások és egyéb helyiségek felsorolásánál feltüntetett hányadrész arányában illeti meg.

Jelen alapitó okirat a tulajdoni arányok számitásánál a loggiák,garázsok,alagsori helyiségek alapterületét o,5-ös szorzóval , a pince szinten lévő helyiségeket o,4-es , a nyitott erkélyeket és teraszokat o,2-es szorzóval veszi figyelembe.

Az egyes helyiségegyüttesek összes alapterülete m2-re kerekitett.

B.Külön tulajdon

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek,mint a társasháztulajdoni illetőségük alkotó része- a közös tulajdonban maradó vagyonrészek közös birtoklásának,használatának a jogával- az egyes társasházi öröklakások és nem lakás célú helyiségek azok tartozékaival,felszereléseivel az alábbiak szerint :

1.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 1. számmal jelölt, a természetben " Fszt. 1" alatti, konyha, kamra, szoba helyiségből álló öröklakás 33 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

303/10 000 hányad.

2.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 2. számmal jelölt, a természetben " Fszt. 2." alatti, konyha, kamra, szoba, helyiségből álló öröklakás 23 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

211/10 000 hányad.

3.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 3. számmal jelölt, a természetben " Fszt. 3." alatti, konyha, szoba, félszoba, helyiségből álló öröklakás 40 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

365/10 000 hányad.

4.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 4. számmal jelölt, a természetben " Fszt. 5." alatti, konyha, fürdőszoba, szoba, helyiségből álló öröklakás 28 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

257/10 000 hányad.

5.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 5. számmal jelölt, a természetben " Fszt. 6." alatti, szoba helyiségből álló öröklakás 19 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

172/10 000 hányad.

6.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 6. számmal jelölt, a természetben " Fszt. 6/A." alatti, konyha,szoba, helyiségből álló öröklakás 31 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

284/10 000 hányad.

7.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 7. számmal jelölt, a természetben "Fszt. 7" alatti, konyha, kamra, szoba, helyiségből álló öröklakás 33 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

297/10 000 hányad.

8.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 8. számmal jelölt, a természetben " I.em.8. " alatti, konyha, kamra, 2 szoba, helyiségből álló öröklakás 45 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

403/10 000 hányad.

9.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 9. számmal jelölt, a természetben " I.em.9. " alatti, konyha, kamra, alkóv, 2 szoba, helyiségből álló öröklakás 76 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

690/10 000 hányad.

10.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 10. számmal jelölt, a természetben " I.em.10. " alatti, konyha, szoba helyiségből álló öröklakás 31 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

279/10 000 hányad.

11.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 11. számmal jelölt, a természetben " I.em.11. " alatti, konyha szoba helyiségből álló öröklakás 29 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

262/10 000 hányad.

12.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 12. számmal jelölt, a természetben " I.em.12 " alatti, konyha, szoba helyiségből álló öröklakás 29 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

259/10 000 hányad.

13.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 13. számmal jelölt, a természetben " I.em. 12/A " alatti, konyha, szoba helyiségből álló öröklakás 32 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

285/10 000 hányad.

14.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 14. számmal jelölt, a természetben "I.em.14 " alatti, konyha, kamra, szoba helyiségből álló öröklakás 33 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

298/10 000 hányad.

15.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 15. számmal jelölt, a természetben "II.em.15 " alatti, konyha, előtér, fürdőszoba, WC, 2 szoba helyiségből álló öröklakás 46 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

417/10 000 hányad.

16.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 16. számmal jelölt, a természetben "II.em.16. " alatti, konyha, kamra, alkóv, 2 szoba helyiségből álló öröklakás 78 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

706/10 000 hányad.

17.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 17. számmal jelölt, a természetben "II.em.17 " alatti, konyha, szoba, helyiségből álló öröklakás 34 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

304/10 000 hányad.

18.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 18. számmal jelölt, a természetben "II.em.18. " alatti, konyha, szoba helyiségből álló öröklakás 31 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

280/10 000 hányad.

19.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 19. számmal jelölt, a természetben "II. em.19. " alatti, konyha, szoba helyiségből álló öröklakás 31 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

278/10 000 hányad.

20.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 20. számmal jelölt, a természetben "II. em. 20. " alatti, konyha, szoba helyiségből álló öröklakás 34 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

306/10 000 hányad.

21.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 21. számmal jelölt, a természetben "II.em. 21. " alatti, konyha, kamra, szoba helyiségből álló öröklakás 36 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

327/10 000 hányad.

22.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 22. számmal jelölt, a természetben "III.em. 22. " alatti, konyha, kamra, 2 szoba helyiségből álló öröklakás 47 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

425/10 000 hányad.

23.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 23. számmal jelölt, a természetben "III.em. 23. " alatti, konyha, kamra, alkóv, 2 szoba helyiségből álló öröklakás 78 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

710/10 000 hányad.

24.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 24. számmal jelölt, a természetben "III.em. 24. " alatti, konyha szoba helyiségből álló öröklakás 33 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

295/10 000 hányad.

25.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 25. számmal jelölt, a természetben "III.em. 25. " alatti, konyha, szoba helyiségből álló öröklakás 31 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

279/10 000 hányad.

26.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 26. számmal jelölt, a természetben "III. em. 26. " alatti, konyha, szoba helyiségből álló öröklakás 31 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

279/10 000 hányad.

27.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 27. számmal jelölt, a természetben "III. em. 27. " alatti, konyha, szoba helyiségből álló öröklakás 34 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

304/10 000 hányad.

28.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 28. számmal jelölt, a természetben "III. em. 28. " alatti, konyha, kamra, szoba helyiségből álló öröklakás 36 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

323/10 000 hányad.

29.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 29. számmal jelölt, a természetben "Fszt. Műhely " alatti, műhely, raktár helyiségből álló öröktulajdon 44 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

402/10 000 hányad.

III.

AZ INGATLANNYILVÁNTARTÁSRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

Alulirott a Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat megbizásából a Földhivataltól kéri,hogy a társ - tulajdon alapitását a Földhivatal az ingatlannyilvántartásba a - 27/1992/XII.31./MÉM.sz.rendelet 53- 56 paragrafusa értelmében-jegyezze be.Ennek során az A./ fejezetben foglaltaknak megfelelően a társasházi közösségben maradó épitményrészeit,berendezéseit és felszerelésit a társasház törzslapján,mig aB./fejezetben felsorolt egyes öröklakásokat,és a törzslapon nyilvántartott ingatlanból az egyes lakások mindenkori tulajdonosait a B./ fejezet szerint megillető hányadrészt a társasházi különlapon tüntesse fel az ingatlannyilvántartásban.

Az URBS KFT /Budapest,VII.Wesselényi u.41./ kéri,hogy a Földhivatal az egyes társasházi különlapon nyilvántartott öröklakásokra a tulajdonjogot a társasház alapitással egyidejűleg a Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat javára jegyezze be,azzal,hogy a kezelőjük a Józsefvárosi Vagyonkezelő KFT./ Budapest,VIII.ker.Őr.u.8/

IV.

A TULAJDONOSTÁRSAK EGYMÁSKÖZTI JOGVISZONYA

a.,A tulajdonost a külön tulajdonú ingatlanra megilleti a birtoklás,használat és rendelkezés joga.

A tulajdonos az ingatlan használatát bérlet utján vagy egyéb módon másnak is átengedheti,a társasház tulajdonostársaival szemben a hetályos jogszabályok és az alapitó okirat szerinti kötelezettsége azonban akkor is változatlanul fenn áll.

b.,Az ingatlan kizárólag rendeltetésének megfelelően használható,illetőleg hasznositható.A rendeltetésszerű használattól eltérni csak valamennyi tulajdonostárs előzetes hozzájárulásával szabad.

c.,A tulajdonos köteles az ingatlant jókarban tartani , reltetésszerű használhatóságát fenntartani.

Ha valamelyik tulajdonostárs az ingatlant nem tartja karban,vagy karbantartási,felujitási kötelezettségét nem teljesiti és ebből bármely más tuladonostársa /szomszédjog/ vagy közösségre kár hárul,irásbeli figyelmeztetés után a szükséges munkákat helyette, költségére és veszélyére elvégezheti másik tulajdonostárs vagy a közösség.

d.,Ha a tulajdonos az ingatlanába olyan változ - zást illetőleg épitési munkát kiván elvégezni,amely a társasház más tulajdonosának jogát,vagy jogos érdekét érinti,ki kell kérnie az érdekelt tulajdonostársak hozzájárulását.

Ha a tulajdonos ingatlanát müszakilag megosztani,más tulajdonu ingatlan terhére bőviteni kivánja, az épitési munka-az érdekelt tulajdonosok hozzájárulásán tulmenően-valamennyi tulajdonostárs előzetes hozzájárulásával végezhetőel.Ezzel összefüggésben a szükséges alapitó okiratmódositás csak a vonatkozó használatbavételi engedély birtokában végezhető el.E költségek az épittetőt terhelik.

A tulajdonostársak kölcsönösen kötelezettséget vállalnak arra,hogy -a halasztást nem tűrő hibaelháritási munkák kivételével- a tervezett épitési ,munkáról a közös képviselőt értesitik.Amennyiben a közös képviselő az értesités átvételét követő nyolc napon belül kifogást ad elő, a tulajdonos a közgyűlés jóváhagyó határozatáig az épitkezést nem kezdheti meg.Ilyen esetben a közös képviselő köteles a közgyülést a kifogás megtételét követő 15 napon belül összehivni.Ezen előirást be nem tartó tulajdonos az épitkezésével kapcsolatos minden kárért felelős.

e.,Az épülethez tartozó telek és a közös tulajdonban álló épületrészek birtoklására és használatára-a jogszabályi és hatósági rendelkezések ill.a közgyűlés határozatainak keretei között-a tulajdonostársak mindegyike jogosult,e jogát azonban egyik sem gyakorolhatja a többiek jogának,vagy jogos érdekeinek sérelmére.

f.,A használat tárgyában a tulajdonostársak - közgyülési többségi határozattal-ettől eltérően is megállapodhatnak.A telekrész vagy valamely épületrész kizárólagos használata azonban nem változtathat a vagyonrészek közös tulajdoni jellegén.

Ha valamely kizárólagos használatba adható ingatlanrész használati joga valamennyi tulajdonostárs részére tulajdoni illetőségének megfelelő mértékben biztositható,és arról a közgyűlés döntött,akkor ennek kizárólagos használatáért a tulajdonostársak terhére külön használati dijat nem kötelező kikötni.

Bármely kizárólagos használatba adható ingatlanrész bérbeadása eseténben a tulajdonostársakat előbérleti jog illeti meg.Ha két vagy több tulajdonostárs kiván élni előbérleti jogával-azonos bérbevételi ajánlat esetén-az érdekelt tulajdonostársak a társasház közgyűlésén többségi határozattal meghatározott sorrendben élhetnek előbérleti jogukkal.

g., A közős tulajdonú ingatlanrészek fenntartásával hasznositásával kapcsolatos költségek a tulajdonostársakat közös tulajdoni illetőségük mértéke arányában terhelik,valamint illetik meg.

h., A közös tulajdonu ingatlanrészek fenntartásával kapcsolatos költségek fedezetére-a társasházi közgyűlés határozatának megfelelően- a tulajdonostársak közös tulajdonu illetőségüknek megfelelő mértékben kötelesek előleget fizetni.

A tulajdonostársak közgyűlési határozattal dönthetnek a felujitási alap képzéséről mértékéről. A felujitási alapból a hatályos jogszabályok előirásainak betartásával a társasházi közgyűlés által meghatározott és közös tulajdonú ingatlanrészekkel kapcsolatos felujitási,beruházási,korszerűsitési munka igazolt költsége fizethető ki.

Ha a tulajdonostársak fenntartási /felujitás/ előleg fizetési kötelezettségüknek nem tesznek eleget,akkor mindenkori hátralékuk után - a mindenkori rendeletben meghatározott mértékű kamatot kell felszámitani,melyet kötelesek fizetni.

i., A közös tulajdonú ingatlanrészek fenntartási költségének fedezetére hitel csak előzetes közgyűlési határozat alapján veketó fel, a közös tulajdon terhére jelzálog bejegyzés hozzájárulás kizárólag egyhangú közgyűlési határozat alapján adható.

V.

A TÁRSASHÁZ SZERVEI, HATÁSKÖRÖK, MŰKÖDÉSI RENDJÜK

A./ A társasház közösség szervei és azok hatásköre

a., a közgyűlés
b., a közös képviselő
c., a számvizsgáló bizottság

A felsorolt szervek tevékenysége a társasházban a közös tulajdonban álló ingatlanrészek kezelésével kapcsolatos ügyekben - a hatályos jogszabályok / és az alapitó okirat előirásai betartásával- a kötelezettségek teljesitése és a jogok gyakorlása ,valamint az egyéb közös feladatok elvégzése során a tulajdonközösségi érdekek érvényesülését biztositó célszerű megoldások meghatározása és gyakorlati alkalmazására terjed ki.

a.,A közgyűlés hatáskörébe tartozik:

1., A közös képviselő megválasztása,dijazásának meghatározása,visszahivása,lemondásának elfogadása.

2.,A számvizsgáló bizottság elnökének és tagjainak megválasztása,dijazásuk megállapitása,lemondásának elfogadása.

3.,A felujitási alapképzés mértékének megállapitása.

4.,A közös tulajdonú ingatlanrészekből kizárólagos használatba adható ingatlanrészekkel kapcsolatban
- a tulajdonosok részére használati dijtérités nélkül bérbeadható ingatlanrészek meghatározása,
- a hasznositás feltételeinek meghatározása a bérbeadható vagy más módon hasznositható ingatlanrészek esetében.

5.,A társasház fenntartásával kapcsolatban
-az üzembentartási feladatok ellátási módjának és
-az egyéb fenntartási feladatok ellátási módjának meghatározása.

6.,A felszámitható kötbér meghatározása a társasházzal szemben fennálló fizetési kötelezettségek teljesitésének elmaradása esetében.

7.,A társasházközösség gazdálkodására vonatkozó-a hatályos jogszabályi előirások betartását biztositószámviteli és nyilvántartási rend jóváhagyása.

8.,A tárgyévi költségvetés,a felujitásialapképzés és fenntartási előleg fizetési kötelezettség évenkénti jóváhagyása,a tárgyévet megelőző évre vonatkozó zár - számadás elfogadása.

9.,A felujitási alap terhére elvégezhető és egyéb épitési munkák meghatározása.

1o.,Felhatalmazás adása a fenntartási költség fe - dezéséhez,hitel felvételére.

11.,Jelzálogjog bejegyzését lehetővé tevő megállapodás előzetes jóváhagyása.

12. Alapitó okirat módositását szükségessé tevő intézkedéseket előzetes jóváhagyása.

13.,Az alapitó okirat szerint a közgyűlés hatáskörébe utalt vagy közgyülési döntés alapján hatáskörében fenntartott ügyekben határozathozatal.

14., A közös képviselő vagy a számvizsgáló\bizottság tevékenységével kapcsolatban felmerült panasz tárgyában döntéshozatal.

b./A közös képviselő hatásköréhez,feladataihoz tartozik:

1., A tulajdonközösség érdekei érvényesitését lehetővé tevő intézkedés megtétele vagy állápont kialakitása a közgyűlés hatáskörébe nem tertozó kérdésekben.

2., Mindazon jogok és kötelezettségek teljesitése melyekkel a tulajdonosközösség felruházta.

3.,Eljár harmadik személyekkel szemben,képviseli a társasházközösséget biróságok,hatóságok és más szervek előtt.

4.,Képviseli a társasházközösségeket,az alapitó okiratban,valamint a közgyűlés határozatában meghatározott kötelezettségét nem teljesitő tulajdonos ellen inditott perben,illetve ha valamelyik tulajdonostárs a közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapitása iránt inditott pert.

5.,Ha szükséges,de évente legalább egyszer összehivja a közgyűlést.

6.,Elkésziti és a nem selejtezhető iratok között megőrzi a közgyűlési jegyzőkönyveket.

7.,Megszerzi és folyamatosan végzi az üzembentartási és egyéb fenntartási feladatokat.

8.,A fenntartási feladatokhoz igazodva a költségvetés keretei között beszerzi a szükséges eszközöket, munkavállalókat alkalmaz,szerződéseket köt.

9.,Ellátja a társasház közösség gazdálkodásával összefüggő számviteli és egyéb nyilvántartási feladatokat, az azokkal összefüggő bizonylazokat ,iratokat rendezetten megőrzi.

1o.,Gondoskodik a társasházközösségi vagyon rendeltetészerű használatáról,hasznositásáról,felhasználásáról,illetve előirásszerű védelméről.

17

11., Elkésziti és a közgyűlés elé terjeszti jóváhagyásra
- zárszámadást,
- költségvetési,felujitásialap képzési javaslatot,
- a fenntartási előlegfizetési kötelezettségre vonatkozó javaslatot.

12.,A számvizsgáló bizottság részére biztositja a nyilvántartásokba való betekintést,szükség szerint lehetővé teszi egyes iratokról a másolatkészitést.

13.,A tulajdonostársak részére a társasházközösség gazdálkodásáról-szükség szerint-információt ad,saját folyószámlájuk tekintetében lehetővé tesz a betekintést és a másolatkészitést.

c./ A számvizsgáló bizottság hatáskörébe tartozik:

1.,A közös képviselő tevékenységének ellenőrzése, betekintés bármely iratba,szükség szerint azokról másolat készitése.

2.,Az ellenőrzés során feltárt kisebb hiányosság kiküszöbölése céljából a közös képviselő felhivása a megfelelő intézkedés megtételére.

3.,Az ellenőrzés során a társasházközösség érdekeit sértő hiányosság feltárása esetén kezdeményezheti a közgyűlés összehivását,előterjesztést tehet a szükséges intézkedések megtételére.

4.,A társasházközösség gazdálkodásával kapcsolatos - a közgyűlés napirendjébe felvett-ügyekben különösen a zárszámadás tekintetében köteles véleményét rögziteni,esetleges kiegészitő,vagy módositó javaslatait megtenni.

B./A TÁRSASHÁZKÖZÖSSÉG SZERVEINEK MŰKÖDÉSI RENDJE

a.,A közgyűlés

1.,A közgyűlést a szükségeshez képest,de legalább évente egyszer kell tartani.

2.,A közgyűlést általában a közös képviselő hivja össze.
A közgyűlést jogosult összehivni:
-a számvizsgáló bizottság elnöke,ha a közös képviselő tevékenységének ellenőrzése során a társasházközösség érdekeit sértő hiányosságot állapit meg.
- a tulajdonostársak legalább egyharmada által megbizott tulajdonostárs,ha a közös képviselő nem teljesiti a bármely tulajdonostárs által fontos okból kezdeményezett rendkivüli közgyűlés összehivására vonatkozó kérelmet.

3.,A közgyűlési meghivót a napirendi pontok feltüntetésével-indokolt esetben az egyes napirendi pontokra vonatkozó előterjesztés csatolása mellett- a közgyűlés időpontját megelőzően 8 nappal ki kell küldeni.

4., A közgyűlésről jegyzőkönyvet és jelenléti ivet kell késziteni.A jelenléti ivet a tulajdonostársak-vagy meghatalmazottjuk-kötelesek aláirni. A jelenléti iv a közgyűlési jegyzőkönyv kötelező melléklete. A tulajdonostársak a meghatalmazottak utján is képviseltethetik magukat.

5.,A közgyűlés határozatképességéhez a tulajdonostársak tulajdoni illetőségük arányában számitott legalább kétharmadának jelenléte szükséges.
Ha a közgyűlés határozatképtelen volt, a megismételt közgyűlés- a jelenlévő tulajdonostársak arányától függetlenül határozatképes.

6.,A közgyűlésen megjelent tulajdonostársak a közgyűlés levezetésére elnököt kötelesek választani. Az elnök a megjelent tulajdonostársak közül két személy jegyzőkönyv hitelesitőre tesz javaslatot.A közgyűlésen a határozatképességet meg kell állapitani a jelenléti iv alapján.

7.,A közgyűlés határozatait általában szavazat többséggel hozzaA szavazati jog a tulajdonostársakat tulajdoni illetőségük arányában illeti meg,szavazategyenlőség esetén a közgyűlési elnök szavazata dönt.
Ha az alapitó okiratban tévesen meghatározott valamely ügyben a túlajdonostársak egyhangú döntése szükséges,akkor erre a körülményra a napirendipont megtárgyalása előtt a közgyűlésen megjelentek fi - gyelmét külön fel kell hivni.

8.,Az egyes napirendi pontokat a napirend sor - rendjében külön kell lebonyolitani
- az előterjesztés lehet szóbeli vagy előre kiküldött irásos,melyhez szóbeli kiegészités is fűzhető,
- a megjelentek esetleges kérdéseit közvetlenül az előterjesztés után kell meghallgatni,
- a kérdésekre az előterjesztő szükség szerint válaszolhat,
- a megjelentek észrevételeit jelentkezésük sorrendjében kell meghallgatni,az elnök a felszólalási időt korlátozhatja,
-a felszólalásokat követően az előterjesztő az észrevételekre válaszolhat,határozati javaslatát kiegészitheti illetve módosithatja,
- a felmerült határozati javaslatokat az elnök tételesen bocsátja szavazásra,

- a szavazás eredménye alapján az elfogadott határozati javaslatot határozatként rögziteni kell.

Ha a közgyűlés határozata a jogszabályok,vagy az alapitóokirat rendelkezéseit sérti,illetőleg a kisebbség jogos éedekeinek lényeges sérelmével jár, a határozat érvénytelenségének megállapitása iránt a határozat meghozatalától számitott 6o napon belül bármelyik tulajdonostárs a birósághoz fordulhat. A birósági eljárás a határozat végrehajtását nem gátolja,a biróság azonban a végrehajtást felfüggesztheti.

9., A jegyzőkönyvet annak elkészitője és a jegyzőkönyvi hitelesitők kötelesek aláirni.

lo.,A jegyzőkönyveket és mellékleteit a közös képviselő a nem selejtezhető iratok között köteles megőrizni.

b.,A közös képviselő

1.,A közös képviselő tevékenységét meghatározott időtartamu megbizása lejártáig,illetőleg visszahivásáig látja el.

2., Tevékenységi köre ellátása során a közgyűlés hatáskörében fenn nem tartott valamennyi ügyben jogosult dönteni.

3.,A tulajdonostársak nevében a társasház közös tulajdona tekintetében jogokat szerezhet és kötelezettségeket vállalhat.Harmadik személyekkel szemben,birságok hatóságok és más szervek előtt képviseli a társasházközösségeket.
E jogkörének korlátozása harmadik személyekkel szemben hatálytalan.

4.,Ellátja a tevékenységi körébe tartozó feladatokat,gondoskodik a kötelezettségek teljesitéséről, a jogok illetőleg jogigények érvényesitéséről.

5.,Köteles a közgyűléseket szükség szerint és szabályszerűen összehivni.

6.,Gondoskodik a társasház egésze rendeltetésszerű használata ellenőrzéséről,a felmerülő meghibásodások megszüntetéséről,a társasházközösség vagyontárgyai célszerű és rendeltetésszerű hasznositásáról illetőleg felhasználásáról.

7.,Köteles jelentést tenni a közgyűlésnek az előző közgyűlés óta a társasházközösséget érdekköre szempontjából bekövetkezett jelentősebb eseményekről.
8.,Megszervezi és folyamatosan vezeti a tevékenysség ellátásához szükséges nyilvántartási és iratkezelési rendszert.

9.,A közös képviselő a közgyűlésnek köteles elszámolni.

c.,A számvizsgáló bizottság

1.,A számvizsgáló bizottság megválasztásától megbizása meghatározott időtartamának lejártáig,illetőleg lemondásának elfogadásáig,vagy visszahivásáig jogosult és köteles tevékenységét ellátni.

2., A közgyűlésen a számvizsgáló bizottságot az elnök képviseli.Az elnök jogosult a rendkivüli közgyűlés összehivására,és az ellenőrzés során megállapitott hiányosságok kiküszöbölésére a közös képviselő figyelmét felhivni.

3., Évente legalább két alkalommal köteles ülést tartani.Müködését a szávizsgáló bizottság elnöke szervezi meg.

4.,A közös képviselő ügyintézését bármikor ellenőrizheti, az iratokba betekinthet,azokról másolatot készithet.

5.,A közgyűlés által tételesen előre meghatározott ellenőrzési kötelezettség teljesitését a vonatkozó ügyiraton a számvizsgáló bizottság elnöke aláirásával igazolja.

6., A társasházközösség gazdálkodása körébe tartozó valamennyi ügyben észrevételeit,kiegészitő és módositó javaslatait,álláspontját köteles rögziteni,a társasházközösség érdekeit sértő hiányosság feltárása esetén arról a közgyűlésen jelentést tenni,az előző közgyűlés óta végzett ellenőrzésekről beszámolni.

2

VI.

EGYÉB RENDELKEZÉSEK

1., Társasházi közös tulajdon megszüntetése

A tulajdonostársak közös célja, hogy a jelen alapítóokiratban megállapított feltételek mellett a társasház fenntartása érdekében megfelelő együttműködésben járjanak el. Ha valamelyik tulajdonostárs ismételten súlyosan sértő magatartást tanúsít, a társasházközösség érdekei, az egyes tulajdonostársak érdekei, személye ellen vagy a társasházközösséggel szemben fennáló kötelezettségeit következetesen nem telejsíti, a tulajdonostársak többsége kezdeményezheti a nevezett ellen bírósági eljárás inditását.

2., Az alapító okirat joghatálya

A jelen alapító okiratba foglalt rendelkezések valamennyi tulajdonostársra és azok jogutódjára egyaránt érvényesek.

3., Bírósági hatáskör és illetékesség

A tulajdonostársak ezen okiratban megállapitott társasház tulajdoni viszonyból felmerülő viták eljárás útján történő eldöntésére kikötik az ingatlan fekvése szerint illetékes kerületi bíróság kizárólagos illetékességét.

Budapest, 1996. augusztus.27.

Gaplánéd. Kathó Éva
a tulajdonos nevében

Ellenjegyezte:

.....

DR. KOVÁCS GIZELLA
ügyvéd
1139 Budapest, Hajdú u. 45.
Tel.: 1409-100/242, 241

FŐVÁROSI KERÜLETEK FÖLDHIVATALA

Érkezés ideje: 1996 SZEPT 13.

Ügyirat szám: 1664/5 Darat szám:

A bejegyzésla Bp. VIII. 547/1-20 ker.,
[redacted] sz. tulajdoni lapon
sorszám alatt megtörtént.

Budapest, 1996 év IX hó 06 nap

főelőadó

23

2. sz. Melléklet

693/2002.(VI. 10.) sz. Ingatlangazdálkodási Bizottság határozata
(egyhangú 4 igen szavazattal)

Az Ingatlangazdálkodási Bizottság úgy dönt, hogy

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló 36/1997. (VII.16.) sz. önkormányzati rendelete 28. §. (1) bekezdésének figyelembevételével nem járul hozzá, hogy a Bp.,VIII., [redacted] sz. alatti önkormányzati lakás bérlője a [redacted] sz. alatti önkormányzati lakás lakáscsatolás céljából bérbe vegye.

Felelős: polgármester
Határidő: azonnal

A határozat végrehajtását végzi: Lakásügyi Osztály

A napirend 25. pontja: ***Bp. VIII. [redacted]. [redacted] sz. alatti lakás csatolási ügye***
Előterjesztő: Lakásügyi Osztály (írásbeli előterjesztés)

694/2002.(VI. 10.) sz. Ingatlangazdálkodási Bizottság határozata
(egyhangú 4 igen szavazattal)

Az Ingatlangazdálkodási Bizottság úgy dönt, hogy

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló 36/1997. (VII.16.) sz. önkormányzati rendelete 28. §. (1) bekezdésének figyelembevételével nem járul hozzá, hogy a Bp.,VIII. [redacted] alatti önkormányzati lakás bérlője a [redacted] sz. alatti önkormányzati lakás lakáscsatolás céljából bérbe vegye.

Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala Központi Iktató

Érkezett: 2002 JÚL 03.	Szám: VI-1698/10	
Mellékiet:	Osztály: Dulay	Előszám:

Felelős: polgármester
Határidő: azonnal

A határozat végrehajtását végzi: Lakásügyi Osztály

A napirend 26. pontja: **[redacted] Bp. VIII. [redacted] sz. alatti lakos csatolási ügye**
Előterjesztő: Lakásügyi Osztály (írásbeli előterjesztés)

695/2002.(VI. 10.) sz. Ingatlangazdálkodási Bizottság határozata
(3 igen, 1 tartózkodás szavazattal)

Az Ingatlangazdálkodási Bizottság úgy dönt, hogy

Hozzájárul, hogy [redacted] a Bp.,VIII., [redacted] sz. alatti lakás bérlője a fsz. 6.sz. alatti 19 m2 alapterületű egy szoba szükséglakás komfortfokozatú önkormányzati lakást csatolás céljára bérbe vegye.

Felelős: polgármester

24

Lakásbővítés *Szerződés száma: VI-1698/10/2002*

KIEGÉSZÍTŐ BÉRLETI SZERZŐDÉS
(csatolás, lakásbővítés esetére)

amely létrejött egyrészről a **Józsefvárosi Önkormányzat** (Budapest, VIII. Baross u. 65-67.) képviseli: Falus Péter Ingatlangazdálkodási Bizottság elnöke, mint tulajdonos a továbbiakban **BÉRBEADÓ**

másrészről [redacted]
szül.hely, idő: [redacted]
szem.ig.száma: [redacted]
an.: [redacted]
lakcíme: [redacted]

a továbbiakban **BÉRLŐ** között, az alábbi feltételekkel:

1) Bérbeadó bérbe adja, bérlő pedig megtekintett állapotban, illetve műszaki állapotának ismeretében bérbe veszi a 1084 Nagyfuvaros utca 20. [redacted] szám alatti 19.00 m^2 alapterületű önkormányzati lakást lakásbővítés céljából.

A bérlemény azonosítója: [redacted]

2) A bérleti jogviszony kezdő időpontja: 2002. július 09.

3) A bérleti szerződés határozott idejű, a használatbavételi (fennmaradási) engedély megadásáig, de legkésőbb határozott időtartamig 2005.07.31-ig szól.

A bérlő tudomásul veszi, hogy a határidő leteltével bérleti jogviszonya megszűnik.

4)

a.) A felek megállapodnak, hogy a bérlő köteles a mindenkori hatályos önkormányzati lakbérrendeletben megállapított mértékű bérleti díjat fizetni. A bérleti díj mértéke a szerződéskötés időpontjában: **669 Ft /hó**

b.) Bérlő az alábbi szolgáltatásokért külön díjjal tartozik:
1. A VIII. Nagyfuvaros u.20 [redacted] számú lakásnál kerül elszámolásra a különdíj összege

Fizetendő összeg havonta **ÖSSZESEN: 669.- Ft/hó**
A bérleti díj és a külön szolgáltatási díj fizetésének kezdő időpontja: 2002. július 09.

Lakásbővítés *Szerződés száma: VI-1698/10/2002*

KIEGÉSZÍTŐ BÉRLETI SZERZŐDÉS
(csatolás, lakásbővítés esetére)

amely létrejött egyrészről a Józsefvárosi Önkormányzat (Budapest, VIII. Baross u. 65-67.) képviseli: Falus Péter Ingatlangazdálkodási Bizottság elnöke, mint tulajdonos a továbbiakban BÉRBEADÓ

másrészről
szül.hely, idő:
szem.ig.száma:
an.:
lakcíme:

a továbbiakban BÉRLŐ között, az alábbi feltételekkel:

1) Bérbeadó bérbe adja, bérlő pedig megtekintett állapotban, illetve műszaki állapotának ismeretében bérbe veszi a 1084 Nagyfuvaros utca 20. [redacted] szám alatti 19.00 m^2 alapterületű önkormányzati lakást lakásbővítés céljából.

A bérlemény azonosítója: [redacted]

2) A bérleti jogviszony kezdő időpontja: 2002. július 09.

3) A bérleti szerződés határozott idejű, a használatbavételi (fennmaradási) engedély megadásáig, de legkésőbb határozott időtartamig 2005.07.31-ig szól.

A bérlő tudomásul veszi, hogy a határidő leteltével bérleti jogviszonya megszűnik.

4)

a.) A felek megállapodnak, hogy a bérlő köteles a mindenkori hatályos önkormányzati lakbérrendeletben megállapított mértékű bérleti díjat fizetni. A bérleti díj mértéke a szerződéskötés időpontjában: 669 Ft /hó

b.) Bérlő az alábbi szolgáltatásokért külön díjjal tartozik:
1. A VIII. Nagyfuvaros u. [redacted] számú lakásnál kerül elszámolásra a különdíj összege

Fizetendő összeg havonta ÖSSZESEN: 669.- Ft/hó
A bérleti díj és a külön szolgáltatási díj fizetésének kezdő időpontja: 2002. július 09.

26

5) Fizetési feltételek:

Bérlő köteles a bérleti díjat minden hónap 15-ig, előre egy összegben megfizetni. Tudomásul veszi, hogy a bérleti díj megfizetésének elmulasztása a bérleti jogviszony felmondását vonja maga után.

6) Bérlő tudomásul veszi, hogy az 1993. évi LXXVIII sz. törvény, által meghatározott személyeken túlmenően jelen szerződés tárgyát képező bérleményben vagy annak egy részébe más személyeket kizárólag bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.

Bérbeadó és bérlő egymással egyezően kijelentik, hogy jelen szerződés 6./ pontjának megszegése felmondási ok, amelyre hivatkozással bérbeadó a bérleti jogviszonyt felmondhatja.

7) *Bérbeadó kötelességei:*

a.) A Józsefvárosi Vagyonkezelő Kft. Fenntartlak Házkezelő Irodája (Bp. VIII.Baross u.112.) köteles a lakást a bérleti szerződésben foglalt feltételek szerint bérlőnek a bérleti szerződés aláírásától számított 5 munkanapon belül birtokba adni.
b.) Köteles gondoskodni a közös helyiségek tisztántartásáról, kivilágításáról, rendeltetésszerű használhatóságáról.

8) *Bérlő kötelességei:*

a.) Köteles a bérleményt az 1. és a 10. pont szerint átvenni és bérleti díját, illetve egyéb, vállalt terheit a jelen szerződésben meghatározott határidőben és hiánytalanul teljesíteni.

b.) Köteles a lakást rendeltetésszerűen használni.

c.) Köteles tartózkodni minden olyan magatartástól, amellyel lakótársai nyugalmát, bérleményeik rendeltetésszerű használatát zavarná.

d.) Köteles betartani a tűzvédelmi szabályokat és a házirend szabályait.

e.) Köteles gondoskodni a bérlemény burkolatainak, berendezéseinek, szerelvényeinek, nyílászáróinak karbantartásáról, cseréjéről, illetve pótlásáról.

f.) A műszaki egyesítéssel kapcsolatos költségek a bérlőt terhelik.

g.) Köteles a munkálatok megkezdése előtt az illetékes hatóságok és szervek engedélyeit megszerezni.

Amennyiben a bérlő bérbeadástól számított 2 éven belül a munkálatokat nem kezdi el, vagy 4 éven belül nem kapott használatbavételi (fennmaradási) engedélyt, a bérleti szerződés a műszaki egyesítésre bérbe adott lakásra megszűnik.

A bérleti jogviszony megszűnése esetén köteles a bérleményt, az eredeti állapotban a Józsefvárosi Vagyonkezelő Kft. Fenntartlak Házkezelő Irodája (Bp. VIII. Baross u.112.) részére a megszűnés időpontjában kiürítve leadni.

9) *Bérbeadó vagy bérlő egyéb kötelessége, illetve joga (megállapodás szerint):*

10) *Egyéb szerződéses kikötés:*

A lakás birtokbaadásakor a Józsefvárosi Vagyonkezelő Kft.Fenntartlak Házkezelő Irodája (Bp. VIII.Baross u.112.) köteles biztosítani a bérleményleltárt és a lakás műszaki állapotát, valamint a berendezési tárgyak tulajdonviszonyát és műszaki állapotát, valamint a berendezési tárgyak tulajdonviszonyát és műszaki állapotát tükröző részletes átadás-átvételi jegyzőkönyvet a bérleti szerződés aláírásától számított 5 munkanapon belül.

11) A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre az 1993. évi LXXVIII. számú törvény, a Ptk, valamint a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete 36/1997.(VII.16.) számú rendelete az irányadók.

12) Jelen szerződés 3 lapból és 5 egymással szó szerint mindenben megegyező eredeti példányban készült, melyet felek annak elolvasása és értelmezése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írtak alá.

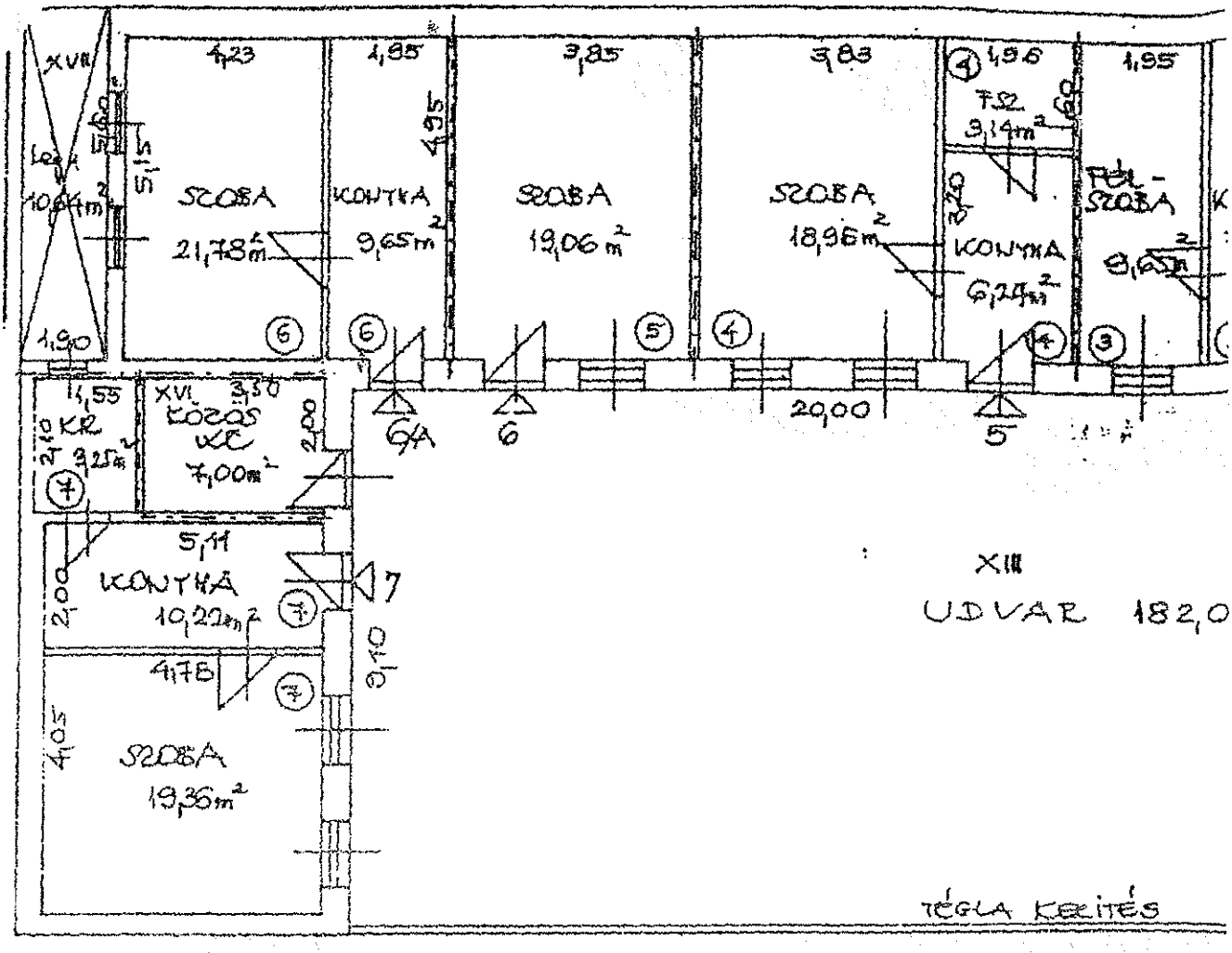
Budapest, 2002. július 09.

..... (Bérbeadó) ..... (Bérlő)

Készítette: Dukayné

Tanú: Tanú:
Bp. VIII. Baross u. 65-67 Bp. VIII. Baross u. 65-67

28



LAKÁSEGYSÉGEK

1	1 SZ LAKÁS	33,49 m²
2	2 SZ LAKÁS	23,34 m²
3	3 SZ LAKÁS	40,38 m²
4	5 SZ LAKÁS	28,37 m²
5	6 SZ LAKÁS	19,06 m²
6	4 SZ LAKÁS	31,43 m²
7	7 SZ LAKÁS	32,83 m²

KÖZÖS TERÜLETEK

XIII	UDVAR	182,00 m²
XIV	KAPUALJ	11,56 m²
XV	LÉPCSŐHÁZ	14,56 m²
XVI	KÖZÖS WC	7,00 m²
XVII	LÉGUDVAR$_1$	10,64 m²
XVIII	LÉGUDVAR$_2$	1,04 m²

3. SZ. MELLÉKLET

CoNoPontWest'97 Kft. - Társasház és Ingatlankezelés

Hódi Ágnes
Iroda: 1081 Budapest, Rákóczi út 67. VI/74.
email: iroda@cono.hu
Tel: 06-1-303-7251

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt
érkezési dátum: 2018 DEC 18 Hl:
érkezési szám:
ikmá szám: ITK-272/6/2018
ügyintéző:
melléklet: lap E:

Társasház
u. 20

Nagyfuvaros

JEGYZŐKÖNYV

a Budapest. VIII. kerület Nagyfuvaros u. 20. számú
Társasház rendkívüli közgyűléséről

Helye és ideje: Közös képviseleti iroda terme (1081 Budapest, Rákóczi út 65, VI. emelet 74.)
2018. december 05. a –18 óra

Jelen vannak: a mellékelt jelenléti ív szerint a tulajdonosok a rendkívüli közgyűlésen 56,17 %-ban jelent meg, illetve meghatalmazás útján képviselteti magát. Hódi Ágnes ügyvezetőként megállapítja, hogy a *közgyűlés* határozatképes. A jegyzőkönyv *hangfelvétel alapján készül, amelyhez a jelenlévők* kézfeltartással egyhangúan hozzájárultak.

Ügyrendi Határozatok:
A közgyűlés levezető elnöknek és jegyzőkönyv vezetőnek javasolja Hódi Ágnest.

1./ 2018.12.05. számú közgyűlési határozat:
A közgyűlés Hódi Ágnest választja levezető elnöknek és jegyzőkönyv vezetőnek.
Mellette: 5617 /10.000 Ellene: 0 Tartózkodó: 0
Határozathozatalkor jelen van **56,17 %** tulajdoni hányadot képviselő tulajdonosok, ill. meghatalmazottaik.

A közgyűlés jegyzőkönyv hitelesítőnek javasolja Balla Ilonát és Gál Tamás tulajdonosokat.

2./ 2018.12.05. számú közgyűlési határozat:
A közgyűlés jegyzőkönyv hitelesítőnek választja Balla Ilonát és Gál Tamás tulajdonosokat.
Mellette: 5617 /10.000 Ellene: 0 Tartózkodó: 0
Határozathozatalkor jelen van **56,17 %** tulajdoni hányadot képviselő tulajdonosok, ill. meghatalmazottaik.

Megérkezett Trkala Zsófia (295/10.000), így a határozathozatalkor 5915/10.000 tulajdoni hányadot képviselnek a jelenlevők, illetve a meghatalmazottak. A megjelent tulajdonostársak nevét, tulajdoni hányadát, továbbá a távol lévő tulajdonostárs által meghatalmazott személy nevét az eredeti jegyzőkönyvhöz mellékelt jelenléti ív tartalmazza.

3./ 2018.12.05. számú közgyűlési határozat:
Előterjesztett napirendi pontok elfogadása

1. Rokkant kocsi tároló kialakításának kérése, mellékletek szerint,
2. A Társasház osztatlan közös tulajdonát képező, de nem használt közös mellékhelyiségek hasznosításának tárgyalása, határozathozatallal
3. 2. emeleten található közös mellékhelyiség lezárása, használatának korlátozása,
4. A társasház területén dohányzásra kijelölt hely meghatározása, határozathozatallal,
5. Udvari kerékpár tároló létesítésének tárgyalása, határozathozatallal,
6. Egyebek – *határozathozatal nélkül.*

A közgyűlés a meghirdetett napirendi pontokat megtárgyalja.
Mellette: 5915 /10.000 Ellene: 0 Tartózkodó: 0
Határozathozatalkor jelen van **59,15 %** tulajdoni hányadot képviselő tulajdonosok, ill. meghatalmazottjaik.

1. **napirendi pont:** Rokkant kocsi tároló kialakításának kérése, mellékletek szerint,

Hódi Ágnes felolvassa a Józsefvárosi Vagyongazdálkodási Igazgatóság rendkívüli közgyűlés összehívását kérő megkeresését. Elmondja, hogy a pincei lejáró nem szűkíthető le, azért nem tud felelősséget vállalni, hogy a pincébe legurul egy magatehetetlen ember. Javasolja, hogy más helyre jelölje ki a közösség a tárolót. Az udvari kijáratnál kialakítható egy megfelelő rámpa, ahol biztonságosan tárolható a kocsi.

A tulajdonosok jelezték, hogy az érintett hölgy csak korlátozottan mozgásképtelen, ugyanis az emeletre fel tud menni, a folyosón is tud közlekedni, így meglátásuk szerint az előzetesen felajánlott másik megoldás is megfelelő a számára, amely így biztonságos is. A tulajdonosok felkérik az Önkormányzati Tulajdonost képviselő Vitai Ferencnét, hogy tájékoztassa a bérlőt a javaslatról.

A közgyűlésen résztvevők elmondják továbbá, hogy a pincei lejáróban a takarítóeszközök vannak elhelyezve, amelyek szükség esetén könnyen átrakhatóak, míg egy lezárt kocsi mozgatása nem lehetséges, ha a pincét szeretnék használni. Elhangzik, hogy meg kell fontolni a térítésmentes kizárólagos használatot is.

Felmerül, hogy az Önkormányzat költöztesse földszinti lakásba a bérlőt, mivel nincs és nem is lesz a közeljövőbe lift a társasházba.

Hódi Ágnes levezető elnök kéri a közgyűlést, hogy a tárgyban javasolt határozatról szavazással döntsön a közgyűlés.

4./ 2018.12.05. számú közgyűlési határozat:

A közgyűlés úgy határoz, hogy hozzájárul ahhoz, hogy a Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló II. emelet 17. szám alatti lakás mozgáskorlátozott bérlője, [redacted] a tulajdonában levő elektromos rokkant kocsit a társasház közös tulajdonában álló pincelépcső melletti tárolóban, térítésmentesen, határozatlan időre elhelyezhesse. A tároló biztonságos kialakításának költségei az érintett bérlőt terhelik.

Mellette: 1.882 /10.000 **Ellene: 4.033/10.000** Tartózkodó: 0

Határozathozatalkor jelen van **59,15 %** tulajdoni hányadot képviselő tulajdonosok, ill. meghatalmazottjaik.

A közgyűlés nem járult hozzá a tároló kialakításához.

5./ 2018.12.05. számú közgyűlési határozat:

A közgyűlés úgy határoz, hogy hozzájárul ahhoz, hogy a Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló II. emelet 17. szám alatti lakás mozgáskorlátozott bérlője, [redacted] a tulajdonában levő elektromos rokkant kocsit a társasház közös tulajdonában álló udvaron, **a kijárati lépcső szintbeli meghosszabbításával kialakított rámpán térítésmentesen, határozatlan időre** elhelyezhesse. A tároló biztonságos kialakításának költségei az érintett bérlőt terhelik.

Mellette: 4.033/10.000 Ellene:0 Tartózkodó: 1.882 /10.000

Határozathozatalkor jelen van **59,15 %** tulajdoni hányadot képviselő tulajdonosok, ill. meghatalmazottjaik.

Vitai Ferencné tájékoztatja az elhangzottakról az előterjesztés ügyintézőjét.

2. **napirendi pont:** A Társasház osztatlan közös tulajdonát képező, de nem használt közös mellékhelyiségek hasznosításának tárgyalása, határozathozatallal

Hódi Ágnes ismerteti az előterjesztésben leírtakat. Elmondja, hogy minden lakásban kialakított a wc. A „daráló wc-k elromolhatnak, így azok részére egy normál wc-t kell biztosítani, vagy a lakásokban kell kialakítani a megfelelő méretű lefolyókat. Amennyiben ezek rendelkezésre állnak, úgy a felszabadult közös wc helyiségek értékesíthetőek. Nem cél azonban, hogy önálló albetétként lakássá legyenek alakítva, hanem a falszomszéd lakásokhoz kapcsolva, azok méretét növelve hasznosíthatóak. Eddig két vételi ajánlat érkezett a III. és a II. emeleti helyiségekre. A közgyűlésen részt vevő [redacted] is jelzi vételi szándékát. Mindhárom tulajdonos 2-2 millió forint vételi ajánlatot tesz.

A földszinti közös wc össze van falazva az Önkormányzati albetéttel. A közgyűlés felkéri Hódi Ágnes közös képviselőt, hogy vizsgálja meg a jogi helyzetet, tisztázza a Vagyonkezelővel az elfalazást, mivel eladásra nem került a helyiség, illetve osztatlan közös tulajdont sem birtokolhat el senki. A jelenlevők egyetértenek azzal, hogy az Önkormányzat részére is felajánlják a megvételt azonos áron, mint a többit.

Hódi Ágnes elmondja, hogy a megvásárlás hosszadalmas, így javasolja a hosszú távú bérbeadást, addig, amíg a jogi eljárás nem zárul le. A bérbeadási szerződés egyértelműen tartalmazza az eladási szándékot, biztosítja a bérlő részére a vétel kizárólagosságát, így a bérleti szerződés megkötésével a vételárnál

kialkudott összeg rögzíthető, míg a majdani adásvételi szerződéskor már nem történik valós pénzmozgás. Mindezek biztosítják a társasház részére is azt, hogy a befolyt összegből a tervezett felújítások és korszerűsítések is elvégezhetőek.
A közgyűlés megvitatja az elhangzottakat és az alábbi határozatokat hozza:

6./ 2018.12.05. számú közgyűlési határozat:
A közgyűlés úgy határoz, hogy hozzájárul ahhoz, hogy a III. emeleti osztatlan közös tulajdont képező wc mellékhelyiséget [redacted] tulajdonos 99 évre bérbe vegye, a bérleti díjat egyösszegben 2.000.000.-Ft-ban állapítja meg, amely a szerződéskötéskor megfizetendő, a szerződéskötésre legkésőbb 2019. február 28-ig sor kerül, amely tartalmazza a kizárólagos vételi opciót és kötelezettséget is. A bérleti szerződés megkötését követően eltekint a további bérleti díjaktól, de a mindenkori közös költség megfizetését követeli. Kötelezettséget vállal továbbá hogy a társasház az adás-vételi eljáráshoz szükséges Alapító Okirat módosításának eljárását megindítja.
Mellette: 5915 /10.000 Ellene: 0 Tartózkodó: 0
Határozathozatalkor jelen van **59,15 %** tulajdoni hányadot képviselő tulajdonosok, ill. meghatalmazottjaik.

7./ 2018.12.05. számú közgyűlési határozat:
A közgyűlés úgy határoz, hogy hozzájárul ahhoz, hogy a II. emeleti osztatlan közös tulajdont képező wc mellékhelyiséget [redacted] és [redacted] tulajdonosok 99 évre bérbe vegyék, a bérleti díjat egyösszegben 2.000.000.-Ft-ban állapítja meg, amely a szerződéskötéskor megfizetendő, a szerződéskötésre legkésőbb 2019. február 28-ig sor kerül, amely tartalmazza a kizárólagos vételi opciót és kötelezettséget is. A bérleti szerződés megkötését követően eltekint a további bérleti díjaktól, de a mindenkori közös költség megfizetését követeli. Kötelezettséget vállal továbbá hogy a társasház az adás-vételi eljáráshoz szükséges Alapító Okirat módosításának eljárását megindítja.
Mellette: 5915 /10.000 Ellene: 0 Tartózkodó: 0
Határozathozatalkor jelen van **59,15 %** tulajdoni hányadot képviselő tulajdonosok, ill. meghatalmazottjaik.

8./ 2018.12.05. számú közgyűlési határozat:
A közgyűlés úgy határoz, hogy hozzájárul ahhoz, hogy a I. emeleti osztatlan közös tulajdont képező wc mellékhelyiséget [redacted] tulajdonos 99 évre bérbe vegye, a bérleti díjat egyösszegben 2.000.000.-Ft-ban állapítja meg, amely a szerződéskötéskor megfizetendő, a szerződéskötésre legkésőbb 2019. február 28-ig sor kerül, amely tartalmazza a kizárólagos vételi opciót és kötelezettséget is. A bérleti szerződés megkötését követően eltekint a további bérleti díjaktól, de a mindenkori közös költség megfizetését követeli. Kötelezettséget vállal továbbá hogy a társasház az adás-vételi eljáráshoz szükséges Alapító Okirat módosításának eljárását megindítja.
Mellette: 5915 /10.000 Ellene: 0 Tartózkodó: 0
Határozathozatalkor jelen van **59,15 %** tulajdoni hányadot képviselő tulajdonosok, ill. meghatalmazottjaik.

9./ 2018.12.05. számú közgyűlési határozat:
A közgyűlés úgy határoz, hogy a bérbeadásból befolyt összeget az épület felújítására fordítja. A szükséges lefolyókat kibővíti, így biztosítja a megfelelő ellátást, illetve az elektromos hálózatot korszerűsíti a meglévő megtakarítás és a jövőbeni pályázati források felhasználásával.
Mellette: 5915 /10.000 Ellene: 0 Tartózkodó: 0
Határozathozatalkor jelen van **59,15 %** tulajdoni hányadot képviselő tulajdonosok, ill. meghatalmazottjaik.

10./ 2018.12.05. számú közgyűlési határozat:
A közgyűlés úgy határoz, hogy a bérbeadási szerződés megkötésével és az alapító okirat módosítás előkészítésével Hódi Ágnes közös képviselőt és dr. Butor Ágnes ügyvédet bízza meg.
Mellette: 5915 /10.000 Ellene: 0 Tartózkodó: 0
Határozathozatalkor jelen van **59,15 %** tulajdoni hányadot képviselő tulajdonosok, ill. meghatalmazottjaik.

3.

32

napirendi pont: II. emeleten található közös mellékhelyiség lezárása, használatának korlátozása,

Minden lakásban van angol wc. A III. emeleti közös wc-t a lakók azért használják, mert így a fenntartási díjat a társasház fizeti. Ez nem helyes, ezért javaslat, hogy csak a darálós wc meghibásodása esetén használják a lakók a közös wc-t. Addig az legyen lezárva.

11./ 2018.12.05. számú közgyűlési határozat:

A közgyűlés úgy határoz, hogy a közös wc-ket lezárja. A strangcserékig a darálós wc-vel rendelkező albetét tulajdonosai korlátozott ideig (a darálós wc javításának idejére) a közös képviselettől, vagy az SZVB-től kérheti el a kulcsot.

Mellette: 5915 /10.000 Ellene: 0 Tartózkodó: 0

Határozathozatalkor jelen van **59,15 %** tulajdoni hányadot képviselő tulajdonosok, ill. meghatalmazottjaik.

4. napirendi pont: A társasház területén dohányzásra kijelölt hely meghatározása, határozathozatallal,

Az épület közös területein a dohányzás tiltását, vagy korlátozását több tulajdonos is kérte, mert zavarja a dohányzás az ajtajaik előtt. Külön gond, hogy a mozgáskorlátozott hölgy a szomszéd ajtajába jár dohányozni! Többen megjegyzik, hogy ekkor nem mozgáskorlátozott. A tulajdonosok egyetértenek az együttélés szabályainak betartásában, így javaslatot tesznek dohányzóhely kijelölésére.

12./ 2018.12.05. számú közgyűlési határozat:

A közgyűlés úgy határoz, hogy a lépcsőház és a függőfolyosó találkozásánál, minden szinten, szintenként jelöli ki a dohányzó helyet, amely a legtávolabbi pont az egyes lakások ajtajától. Felszólítja a dohányosokat, hogy a hamutálakat nem helyezhetik ott el, azokat saját lakásukban kell tartaniuk. A takarítóknak nem feladata a dohányzásból származó csikkek takarítása, a hamutálak ürítése.

Mellette: 5915 /10.000 Ellene: 0 Tartózkodó: 0

Határozathozatalkor jelen van **59,15 %** tulajdoni hányadot képviselő tulajdonosok, ill. meghatalmazottjaik.

5. napirendi pont: Udvari kerékpár tároló létesítésének tárgyalása, határozathozatallal,

Az épület udvarán alkalmas hely áll rendelkezésre egy zárt kerékpár tároló kialakítására, amely 8-10 kerékpár befogadására elegendő. Itt helyezhető el a rokkant és baba kocsi is. Erre pályázati forrás is igényelhető a kerülettől.

13./ 2018.12.05. számú közgyűlési határozat:

A közgyűlés úgy határoz, hogy az udvaron kerüljön kialakításra kerékpár tároló. A közgyűlés az ajánlatok bekérését kéri a közös képviselettől, amelyről a beszámoló közgyűlésen dönt.

Mellette: 5915 /10.000 Ellene: 0 Tartózkodó: 0

Határozathozatalkor jelen van **59,15 %** tulajdoni hányadot képviselő tulajdonosok, ill. meghatalmazottjaik.

6. napirendi pont: Egyebek – határozathozatal nélkül.

Hódi Ágnes elmondja, hogy elkészült az elektromos terv, kezdődik az ajánlatkérés, hogy a vállalkozók 2019. évi kapacitását le lehessen kötni.

A bejárati kapu elektromos zár kialakítása és az új kaputelefon rendszer kiépítése meg van rendelve. Remélhetőleg még az idén megtörténik a szerelés.

k.m.f.

Levezető elnök

Jegyzőkönyv vezető

Jegyzőkönyv hitelesítő

Jegyzőkönyv hitelesítő

4.sz. Melléklet

JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.
VAGYONGAZDÁLKODÁSI IGAZGATÓSÁG

Bódi Ágnes
közös képviselő részére

hodi.agnes@cono.hu

Iktatószám: TTK-4[illegible]/2019
Előzmény: TTK-661-2/2019.
Ügyintéző: [redacted]
Tárgy: Tájékoztatás
Tel: 06 1 333-1116

Tisztelt Közös Képviselő Asszony!

Hivatkozva a **Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros u. 20. sz. Társasházzal** kapcsolatban 2019. *február 4. napján kelt panaszlevelére, továbbá a 2019. február 28. napján megtartott helyszíni bejárásra,* az alábbi tájékoztatást adjuk.

A Józsefvárosi Önkormányzat és a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. között létrejött Közszolgálati *keretszerződés alapján a társasház osztatlan közös tulajdonának* (jelen esetben a Közös WC-k) elidegenítésre vonatkozó döntés meghozatalára (hozzájárulás vagy elutasítás) az önkormányzati tulajdon nevében (18,82%), a tulajdonosi jogokat gyakorló Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság jogosult. Ezen tényről és a döntés előkészítéséhez szükséges dokumentumok megküldéséről a 2019. *január 21-i levelünkben már előzetesen tájékoztatást kapott.*

A közös tulajdon hasznosítása esetében a hossszú távú (99 éves) bérletet nem támogatjuk, mert az évek során rendezetlen tulajdonviszonyt eredményez. Az eddigi tapasztalataink alapján az érintett Félnek (a bérbevevőnek) kifizetve az egyösszegű bérleti díjat és csatolva a közös tulajdonú helyiséget a külön tulajdonához, már nem fűződik érdeke a tulajdon rendezéséhez (ingatlannyilvántartásban történő bejegyzéshez), mert birtokon belül lesz és "célját elérte". Ezen álláspontunkat ismerettük Önökkel a 2019. február 28-án megtartott közös bejáráson is.

Ugyancsak ezen a helyszíni bejáráson tapasztaltak alapján elfogadhatónak tartjuk a társasház 2018. december 5. napján megtartott közgyűlésén megállapított, és az önkormányzat részére is felajánlott 2.000.000 Ft „vételi díjat" a földszinten található, Alapító okirat szerinti XVI. számmal jelölt 7 m2 *alapterületű osztatlan közös tulajdonú WC-ért*, mely csatolásra került a mellette található földszint 6. szám alatti önkormányzati lakáshoz.

Tájékoztatjuk továbbá, hogy a Józsefvárosi Önkormányzat csakis kizárólag adásvétel útján, illetve az Alapító *Okirat módosítást* követően tudja a közgyűlés által megállapított 2.000.000 Ft vételár összeget teljesíteni a társasház számára, a későbbi jogviták elkerülése és a jelenlegi tulajdoni viszonyok rendezése érdekében.

Kérjük, a levélben foglaltak szíves tudomásulvételét.

Budapest, 2019. március 5.

Tisztelettel:

dr. Kecskeméti László Zsolt
mb. vagyongazdálkodási igazgató

POSTÁZVA
2019 MÁR 29.

34

Hódi Ágnes
közös képviselő részére

hodi.agnes@cono.hu

Iktatószám: [illegible]
Előzmény: Ttk-272/6/2018.
Ügyintéző: [redacted]
Tárgy: Intézkedés kérése
Tel: 0613340391/112 mellék

Tisztelt Közös Képviselő Asszony!

Hivatkozva az Ön által kezelt **Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros u. 20. sz. Társasház** 2018. december 05. napján megtartott rendkívüli közgyűlésre, az alábbiakra hívjuk fel a figyelmét.

A fent nevezett közgyűlés 2. napirendi pontjában („A Társasház osztatlan közös tulajdonát képező, de nem használt közös mellékhelyiségek hasznosításának tárgyalása, határozathozatallal") meghozott közgyűlési határozatok tekintetében az Önök által felvett közgyűlési jegyzőkönyv nem a valóságot tükrözi, tekintettel arra, hogy hibásan kerültek a szavazati arányok feltüntetésre. Ennek oka az, hogy az önkormányzati tulajdon képviseletében jelenlévő munkatársunk a tárgyi határozatok meghozatalakor **tartózkodott**, de a jegyzőkönyvben úgy került rögzítésre, mintha a többséget támogatva egyhangú döntés született volna.

Kérjük, hogy a közgyűlési jegyzőkönyvet a valóságnak megfelelően korrigálni és újra kiküldeni szíveskedjenek. Felhívjuk figyelmét, hogy amennyiben nem történik meg a jegyzőkönyv kijavítása, úgy kénytelenek leszünk az ügyet jogi útra terelni.

Továbbá kérjük, hogy részünkre soron kívül megküldeni szíveskedjenek a közös WC-k bérbeadási, illetve adásvételi szerződés tervezeteit, tekintettel a Józsefvárosi Önkormányzat és Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. között létrejött Közszolgáltatási Keretszerződésre, mely alapján a Társasház osztatlan közös tulajdonára vonatkozó elidegenítéssel kapcsolatban a döntést meghozni a Tulajdonosi jogokat gyakorló Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság jogosult. Ennek okán a döntés meghozatalához előterjesztést kell készítenünk, amellyel összefüggésben elengedhetetlen - a teljesség igénye nélkül - a fent nevezett dokumentumok megléte és az előterjesztéshez történő csatolása. Továbbá ezt megelőzően ezeket a dokumentumokat társaságunk jogi képviselőivel is át kell tanulmányoznunk.

Kérjük, a levélben leírtak alapján eljárni szíveskedjen.

Budapest, 2019. január 21.

Tisztelettel:

Szerétfyi-Nánási Emőke
irodavezető

CoNoPontWest'97 Kft. - Társasház és Ingatlankezelés

C·O·N·O
TÁRSASHÁZKEZELÉS

Hódi Ágnes
Iroda: 1081 Budapest, Rákóczi tér 65. 2/24
email: iroda@cono.hu
Tel.: 06 1 303 2251

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
2019 -02- 07
661/2019
TTK-84/2/2019

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ
Vagyongazdálkodási Igazgatóság

Szerényi-Nánási Emőke Irodavezető részére

Ikt.sz.: K-70.N20 2019.

Budapest
Ör u. 8
1084

2019 -02- 07

Tárgy: Intézkedés kérése a Társasház Nagyfuvaros u. 20. a 2018. december 05.-i rendkívüli közgyűlési határozattal kapcsolatban

Tisztelt Irodavezető Asszony!

Mint az Ön előtt is ismert, a Társasház Nagyfuvaros u. 20. 2018. december 5-én az Önkormányzati tulajdonos által kezdeményezett rendkívüli közgyűlést hívott össze.

Ön által írt megkeresésben úgy fogalmaz, hogy a szavazati arányok hibásan lettek feltüntetve, mivel az Ön tájékoztatása szerint a 2. napirend szavazatánál az Önkormányzat képviselője tartózkodott.

A közgyűlés jegyzeteit áttekintettem, abban erre utaló feljegyzés nincs. Sajnálatos módon a hanganyag már törlésre került, ezért a két hitelesítőt is megkerestem.

Válaszukban az alábbiakról tájékoztattak:

„A jegyzőkönyvet hitelesítő mindkét számvizsgáló (Balla Ilona és Gál Tamás) nevében írom, hogy emlékezetünk szerint az Önkormányzat képviselője egyetlen esetben tartózkodott a szavazásnál, amikor a bérlője kérését tárgyaltuk (a pincelejárat ingyenes használatáról) és szavaztunk annak elutasításáról. A közös helyiségek hosszú távú bérbeadása, illetve eladása mellett minden jelenlévő egyöntetűen kiállt, hiszen ez a ház gazdasági (pénzügyi) megerősítését szolgálja.
Aláírásunkkal a közgyűlésen elfogadott határozati pontokat hitelesítettük!"

Mind a két hitelesítő által leírtak alapján, mind a jegyzőkönyvvezetői információm alapján meg kell erősítenem, hogy a jegyzőkönyv szavazatai a közgyűlés akaratát tartalmazzak, így azok megváltoztatása, a határozat eredményének változtatását befolyásoló módon nem indokolt.
Különösen nehezményezzük a két hitelesítő tulajdonossal együtt, hogy ez ügyben a jogi eljárás indításával történő fenyegetést is tartalmaz megkeresése.

Tájékoztatom továbbá, hogy a bérbeadási szerződés előkészítése folyamatban van, amelyet a felek jogi képviselői egyeztetnek. Amint annak tárgyalása lezárul, úgy betekintést biztosítunk *a tulajdonosok részére az Adatvédelmi jogszabályok fokozott figyelembe vétele mellett*

Tájékoztatom Önt továbbá arról is, hogy a közgyűlés egyetértett az Alapító Okirat módosításának fontosságáról, az eladható közös tulajdonu ingatlanrészek önálló tulajdonba kerülése érdekében, de mint ahogy az a közgyűlésen is elhangzott, arra csak komoly műszaki és jogi előkészítést követően, írásbeli közgyűlés összehívásával lehet csak dönteni. A közös képviselet ismertette a közgyűléssel a módosítás folyamatát, továbbá azt is, hogy az Önkormányzati tulajdon változtatásához az önkormányzat kijelölt szervezetének hozzájáruló határozata szükséges akkor is, ha az igennel szavazók aránya eléri az összes tulajdoni hányad 4/5-ét.

Sajnálattal tájékoztatom, hogy az előkészítésénél az Önkormányzat által elfalazott földszinti közös WC kérdését is tisztázni szükséges. Az érvényes Alapító Okirat értelmében XVI. számon nyilvántartott 7 m^2-es közös WC, azaz osztatlan közös tulajdon, azonban jelenleg az Önkormányzati tulajdont képező fszt. 6/a lakáshoz van csatolva. Nyilvántartásom szerint erre vonatkozóan *nem történt eladás, közgyülési jóváhagyáson alapuló kizárólagos használatba* adás vagy alapító okirat módosítás.

Felkérem, hogy szervezzen meg egy közös bejarást az elfalazott terület tisztázása ügyében, amelynek időpontjáról legyen kedves értesíteni irodámat.

Budapest, 2019. február 4.

Tisztelettel

Hódi Ágnes
közös képviselő
Társasház Nagyfuvaros u. 20

Mellékler: Alapító Okirat másolata
Fszt. 1 felmérési terv

CoNoPonwes97 Kft.
Hódi Ágnes
részére

Budapest
Rákóczi út 67. VI/74
1081

hodia@cono.hu

Iktatószám: TTK- 21/ 1/2020.
Ügyintéző: [redacted]
Telefon: +36(1)333-4146/103
e-mail: tarsashaz@jgk.hu

Tárgy: Közgyűlés kezdeményezése!

Tisztelt Közös Képviselet!
Tisztelt Hódi Ágnes!

Hivatkozva a többször módosított 2003. évi CXXXIII. Tv. 35. § (2) bekezdésére kérjük, hogy szíveskedjen a **Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros utca 20. sz. Társasház** ügyében rendkívüli közgyűlést összehívni 30 napon belüli időpontra, az alábbi napirendi pontok meghirdetésével:

1. A közgyűlés tisztségviselőinek megválasztása: határozathozatal.
2. Földszinti XVI. számmal jelölt a társasház osztatlan közös tulajdonában lévő 7,00 m2 alapterületű közös WC eladását célzó Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat részére felajánlott bruttó 2 000 000 Ft vételár erejéig.
   A közgyűlés felhatalmazza a közös képviselőt, hogy az adás-vétellel kapcsolatos jogügylet lebonyolításában a társasházat képviselje, a szükséges aláírásokat megtegye.
   A közgyűlés egyúttal kötelezettséget vállal, hogy az adás-vételi eljáráshoz szükséges alapító okirat módosításának eljárását megindítja. Határozathozatal

1. sz. Határozati javaslat:

A közgyűlés: .....(th) igen .....(th) nem .....(th) tartózkodás

szavazati arányban elfogadja a tisztségviselőket (levezető elnök, jegyzőkönyvvezető, két fő hitelesítő)

2. sz. Határozati javaslat:

A közgyűlés: .....(th) igen .....(th) nem .....(th) tartózkodás

szavazati arányban elfogadja/nem fogadja el, a földszinti XVI. számmal jelölt a társasház osztatlan közös tulajdonában lévő 7.00 m2 alapterületű közös WC eladását célzó Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat részére felajánlott bruttó 2 000 000 Ft vételár fejében.
A közgyűlés felhatalmazza a közös képviselőt, hogy az adás-vétellel kapcsolatos jogügylet lebonyolításában a társasházat képviselje, a szükséges aláírásokat megtegye.
A közgyűlés egyúttal kötelezettséget vállal, hogy az adás-vételi eljáráshoz szükséges alapító okirat módosításának eljárását megindítja.

A Társasházban képviselt **1882/10000** tulajdoni hányad önkormányzati tulajdon arányában közgyűlést kezdeményezünk a [redacted] sz. alatti ([redacted] számú albetét) Önkormányzati tulajdonú lakás melletti osztatlan közös tulajdonban lévő közös WC, említett albetétekhez való - korábbi években tett összecsatolására - a jogi helyzetének rendezésére való tekintettel.

Kérjük szépen a tisztelt tulajdonostársakat, hogy erre vonatkozóan hozzanak határozatot, tekintettel arra, hogy korábbi 2018. december 5. napján megtartott közgyűlésen tárgyalt fenti napirendről határozathozatal nem született! Ennek hiányában a közös tulajdonú WC eladására, megvásárlására előkészített javaslatot nem tudjuk előterjeszteni a Tulajdonos Józsefvárosi Önkormányzat részére.

Szíves közreműködésüket előre is köszönjük.

Budapest, 2020. június 26.

Tisztelettel:

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

Szerényi-Nánási Emőke
irodavezető

5. sz. melléklet

Aktualizálási adatlap

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Elidegenítési Iroda

Értékelt ingatlan megnevezése:	közös WC

Az ingatlan címe, azonosítási adatai:

Település:	Budapest, VIII. kerület
Utca, házszám, emelet, ajtó:	[redacted]
HRSZ:	

Az eredeti értékbecslés adatai:

Készítette:	CPR Vagyonértékelő Kft.
Értékbecslő:	Lakatos Ferenc
Fajlagos forgalmi érték:	**815.714 Ft/m²**
Az ingatlan forgalmi értéke:	**5.710.000 Ft**
Az ingatlan likvidációs értéke:	
Dátuma:	2019. április 3.
Jóváhagyás (felülvizsg) dátuma:	2019. április 9.

Tulajdonviszonyok és bérlő adatai:

Tulajdonos:	Józsefvárosi Önkormányzat
Bérlő:	üres

Értékelési forma:	Tulajdonjog forgalmi érték

Aktualizálás érvényessége:	6 hónap

***Aktualizálás:**

***Aktualizált értékek:**

Fajlagos forgalmi érték:	571.429,-	Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke:	4.000.000,-	Ft
Likvid forgalmi érték:	3.600.000,-	Ft

Az aktualizálás az eredeti értékbecslésben rögzített területi adatok, és az abban rögzített műszaki állapot alapján készült, az aktualizálás az eredeti értékbecsléssel együtt érvényes.

Budapest, 2022. július 21.

Bártfai László
Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakértő
JGK Zrt.

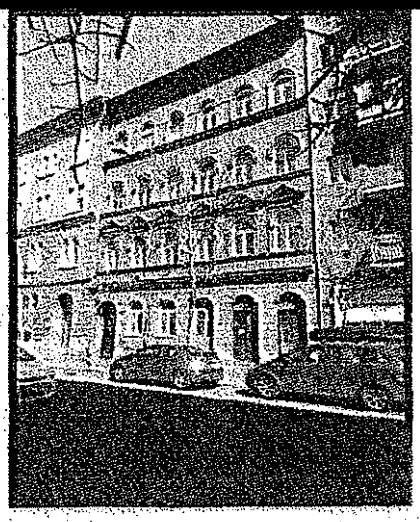
R

CPR-Vagyonértékelő Kft.

H-1085 Budapest
József körút 69.
(70) 941-64-93
www.ertekbecslesek.com
info@ertekbecslesek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjsz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: JGK-247

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1084 Budapest, [redacted]



szám alatti

[redacted]

lakás és a XVI. Közös wc ingatlanról

Budapest, 2019. április

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: JGK-247
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Magdolna negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1084 Budapest, [redacted]
Helyrajzi száma	: [redacted]
Ingatlan megnevezése	: lakás és a XVI. Közös wc
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: lakás
Szobák száma	: 2
Komfortfokozat	: komfortos
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz
Tulajdoni lap szerinti méret	: [redacted]19 m2[redacted]31 m2, XVI. Közös wc 7 m2
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 57 m² Fajlagos m2 ár: 429 874 Ft/m²
Társasház telek területe	: 578 m²
Eszmei hányad (35079/0/A/5;6)	: 456 / 10000
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: udvari földszint
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1082 Budapest, Baross u. 63-67.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan

forgalmi értéke: **27 200 000 Ft**
azaz **Huszonhétmillió-kettőszázezer- Ft .**

melyből a telek eszmei értéke: **5 800 000 Ft**
azaz **Ötmillió-nyolcszázezer- Ft .**

likvidációs érték a forgalmi érték 75%-a*: **20 400 000 Ft**
azaz **Húszmillió-négyszázezer- Ft .**

XVI. Számú közös wc forgalmi értéke: **5 710 000 Ft**
azaz **Ötmillió-hétszáztizezer- Ft .**

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

Az értékelésben megállapitott piaci érték Nettó érték, az Áfa mértéke a mindenkori hatályos áfa törvény alapján számítandó.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

*A likvidációs érték a kényszerértékesítés és gyors eladás miatt vált szükségessé, melyet az elhelyezkedés és az ingatlanpiaci viszonyok mellett a forgalmi érték 75%-ában határoztunk meg.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2019. március 20.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Budapest, 2019. április 3.

2019 ÁPR 09.

GPK-Vagyonértékelő Kft.
1085 Budapest, József krt. 62.
Jószám: 22736002-2-42

Lakatos Ferenc
ingatlanvagyon-értékelő
Nyilvántartási szám: 1398/2006.

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1082 Budapest, Baross u. 63-67.), mint Megrendelő, Ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyonértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Önkormányzat általi megrendelés, bérbeadáshoz történő felhasználásra.

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS 2003-2016) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai.
A helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlan részletesen bejártuk, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Helyszíni szemlén jelenlévők:	Ingatlanvagyon-értékelő

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

I. rész:	
Széljegy tartalma:	nincs bejegyzés
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1084 Budapest, Nagy Fuvaros utca 20. [redacted]
Tulajdoni lap szerinti területe:	[redacted]19 m2 [redacted]31 m2, XVI. Közös wc 7 m2
Helyrajzi száma:	[redacted]
Ingatlan megnevezése:	lakás és a XVI. Közös wc
Ingatlan jelenlegi hasznosítása:	lakás
Bejegyző határozat:	Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.
II. rész:	
Tulajdonviszony:	VIII. Kerületi Önkormányzat 1/1
III. rész:	
Bejegyző határozat:	nincs bejegyzés

Megjegyzés: A jogok és tények csak naprakész tulajdoni lappal igazolhatóak.

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Budapest VIII. kerület Magdolna negyed kerületrészében, a Mátyás tér és a Kis Fuvaros utca között fekszik, a Nagy Fuvaros utcában. Az utóbbi években az utca ismét fellendülni látszik, legszembetűnőbb változás az utca végén álló Mátyás tér rehabilitációja és az Auróra utcai szakrendelő felújítása. Az utca ad helyet például Józsefváros legnagyobb zsinagógájának is, de emellett több ikonikus hely is található az utcában.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül jó, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény, valamint közlekedési csomópont elérhető. Tömegközlekedési eszközök a környéken 50-300 méterre elérhetőek.
Tömegközlekedési eszközök:

☑ Villamos	☑ Autóbusz	☑ Trolibusz	☑ Metro/Földalatti	☐ Vasút

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A zártsorú, keretes beépítésű lakóház a századforduló tájékán épült, pontos időpont nincs az építési idejéről. Homlokzatának állapota közepes, szolid díszítettség jellemzi. Lábazata kő, felette a vakolat nagymértékben lehullott. A kváderezett földszintet és az emeletet osztópárkány választja el, az emeleti szinteket - egykor még sárga színű - klinkertéglával burkolták.

Értékbecslésünk tárgyát a [redacted] hrsz-[redacted] hrsz-ú valamint a XVI. közös wc képezi. A lakást két albetétként egyben értékeltük úgy, hogy nincs kialakított fürdőszoba, illetve fürdőszobával együtt is, amely jelenleg a társasházi közös tulajdonban lévő közös vécé. A két érték közötti különbség a jelenlegi közös wc értéke.

A vizsgált ingatlan három egységből áll, melyet a bérlő engedély nélkül összevont. A közös wc ajtaját befalazták, és helyébe fürdőszobát alakítottak ki. A szobából kialakításra került egy bejárat a fürdőszobába, így jelenleg a közös tulajdonban lévő helyiség, csak az albetét felől megközelíthető. Az 5. albetét ajtaját szintén befalazták és ablakkal helyettesítették, tehát önállóan ez az albetét sem megközelíthető. A konyhában lévő válaszfalat kibontották, így összességében egy lakásként funkcionált. Kb. 15 éve felújításra kerülhetett a lakás, melynek során a nyílászárók cseréje történt meg. A fűtés valószínűleg gáz cirkó volt, azonban ez leszerelésre került, a radiátorokkal együtt. A villanykapcsolók és a konyhabútor, valamint a mosogatótálca szintén leszerelésre, illetve bontásra került. A burkolatok jellemzően kerámia járólapok, a szobában amely az 5. albetét volt padlószőnyeg kialakított. A nyílászárók jó állapotúak, faszerkezetű thermo üvegezésűek. Az 5. albetétben lévő szobában galéria is lehetett, de ez is elbontása került. A bejárat melletti falazat romos, valami átépítés befejezetlenségére utaló jelek láthatóak rajta. Belmagasság 3, 87 m. A lakásban vízóra és villanyóra kiépített, gázórát nem találtunk. Összességében a lakás felújítandó műszaki állapotú.

Épület:

Épület építési éve:	cca. 1900	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 3 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	átlagos
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	átlagos
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglaboltozat	átlagos
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	átlagos
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	felújítandó

Értékelt helyiségcsoport: lakás és a XVI. Közös wc

Belső terek felülete:	festett	felújítandó
Belső terek burkolata:	kerámia, padlószőnyeg	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	kerámia	átlagos
Vizes helyiség(ek) burkolata:	csempe	átlagos
Külső nyílászárók:	ráccsal védett fa szerkezetű bejárati ajtó, a fa szerkezetes nyílászárók thermo üvegezésűek	átlagos
Átlagos belmagassága:	3,87 m	galériázható
Belső nyílászárók:	fa szerkezetek	átlagos
Fűtési rendszer:	jelenleg nincs kiépítve, előzeleg cirkó lehetett	felújítandó
Melegvíz biztosítása:	valószínű ez is cirkóról működött	felújítandó
Meglévő közmű-kiállások:	víz-villany-csatorna	átlagos
Meglévő közmű mérőórák:	vízóra-villanyóra	átlagos
Felújítás éve:	2004	
Felújítás tárgya:	új nyílászárók beszerelése, fürdőszoba, villany	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		**felújítandó**

Megjegyzés:
Az ingatlan teljes körű felújítást igényel.

Jegyzőkönyv

A rendkívüli és tervszerű bérleményellenőrzésről mely készült a Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró KISFALU Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft. által

Készült: 2014. [illegible] hó 28 napján a **Budapest, VIII.** kerület

[redacted] utca [redacted] házszám [redacted] fszt /em. [redacted] bérleményben

Jelen vannak: [illegible] Kisfalu Kft.

[illegible] Kisfalu Kft.

Szerződés szerinti bérlő neve: [redacted]

1/Albérletbe adás és befogadás vizsgálata: (bérlői nyilatkozat alapján): 0

*** Albérletbe adás történt:** igen-nem (engedély száma kelte): 0

*** Befogadás történt:** igen-nem (engedély száma kelte): 0

2/ A helyiségek száma: 3 **funkciója:** LAKÁS **szerz. szerint komf.:** KOMFORTOS

helyiség kategória: 1 2 (3) 4 5

3/A bérlő az 1993. évi LXXVIII. Törvény 12. 13.§-ában (36-37.§) előírt kötelezettséget az alábbiak szerint, teljesítette. (a bérlő köteles gondoskodni a lakás burkolatainak, nyílászáróinak és berendezéseinek karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról és cseréjéről): (igen) – nem

4/A lakás, helyiség a tisztasági elvárásoknak megfelel: (igen) - nem

- a rendszeres takarítás megtörténik: (igen) - nem
- a szemét eltávolítása megtörténik: (igen) - nem
- a lakásban (helyiségben) kártékony, nagyszámú, ill. a lakásban (helyiségben) nem tartható állatok vannak és a tapasztaltak a közegészségügyet, veszélyeztetik egyéb: NINCS

NEM LAKJAK

5/ Engedély nélküli létesítmény, átalakítás (fürdőszoba, WC, galéria, stb.) készült: igen - (nem)

Ha történt átalakítás, az elvégzett munkálatok részletezése: _____

Bejelentette-e a Bérbeadónak az átalakítást?: igen – nem

Kapott-e engedélyt az átalakításra?: igen – nem

Kötött-e megállapodást a Bérbeadóval az átalakítás tárgyában?: igen – nem

6/ Közmű:					
Villanyóra	gyári száma:	99006566/46	állása:	17315	kWh
Gázóra	gyári száma:	[illegible]	állása:	–	m3
Vízóra	gyári száma:	145662/09	állása:	254	m3
Vízóra	gyári száma:	–	állása:	–	m3
Hőmennyiségmérő	gyári száma:	–	állása:	–	kWh

7/ Egyéb megjegyzés: SZOBÁBAN ÉS ELŐTÉRBEN ÁZÁS MIATT A GÉPÉSZETI STRANGOT KIBONTOTTÁK VISSZATALAZÁS MEGTÖRTÉNT VAKOLÁS NÉLKÜL JELENLEG VIZSGÁLÁS NEM TAPASZTALHATÓ, AZONBAN A SZOBÁI ONDALON RÉGI PENÉSZESEDÉS JELEI VAPHATÓAK.

8/Albérlők,jen,adatai: BÉRLŐ 2012 10HÓ 22 ÓTA A LAKÁST NEM LAKJA

9/Bérlő a bérleményt rendeltetésszerűen, illetve szerződés szerint használja-e: igen – nem

10/A bérleményben rongálás, meghibásodás, káreset történt (ha igen, mi): igen – nem

11/Berendezési tárgyak FÜRDŐKÁD, KAPUTELEFON, WC, ZUHANYKABIN, MOSDÓ+CSAP

12/Fűtés módja:

A fenti jegyzőkönyv tartalmát elolvastam, értelmeztem, tudomásul vettem.

[illegible] [illegible]

Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró KISFALU Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft.

[redacted]

Telefonszám, értesítési cím:

45

4.3. Épületdiagnosztika

A szemrevételezés előkészítése a rendelkezésre álló adatok (az épület építés ideje, műszaki tervek, tervdokumentációk) ellenőrzésével kezdődik. A helyszínen műszaki szemlét tartottunk és a látható tüneteket digitálisan rögzítettük, és annak lehetséges okait leírtuk, illetve a lakók véleményét (ha volt) kikértük.

Ház:

A tető ép, kémények rendben, a ház ereszcsatornája kiépített. A lábazati rész felázott, valószínűleg az elégtelen vízszigetelés okán. A kapualj részén, és a lábazati részen erős vakolathullás látható. A közös udvar rendezett, a betonburkolat kissé töredezett. A függőfolyosók átlagosak, a belső homlokzat megfelelő állapotú.

Albetét:

Az albetétben felázás nyomai láthatók, melyek az elégtelen talajnedvesség elleni szigeteléstől alakulhatott ki. Az ingatlanban mechanikai rongálások miatti hibák láthatóak.

Bérlői megjegyzés:

Az ingatlan üres, nem hasznosított.

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekció	Hasznos
szoba	kerámia	festett	21,78 m²	100%	21,78 m²
konyha	kerámia	festett+csempe	9,65 m²	100%	9,65 m²
szoba	padlószőnyeg	festett	19,06 m²	100%	19,06 m²
fürdőszoba	kerámia	festett+csempe	7,00 m²	100%	7,00 m²
mérési korrekció				100%	0,00 m²
Összesen:			57,49 m²		57,49 m²
Összesen, kerekítve:			**57 m²**		**57 m²**

Megjegyzés:

A hasznos alapterület meghatározását, a helyszíni mérések figyelembe vételével alakítottuk ki.

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2003-2016) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költségalapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélne az értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt állítak volna. (EVS 1)

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetében az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becsérték. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:
- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság
- méret, műszaki állapot, egyéb jellemzők.

Az érték, az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tiszta jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:
1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (2 éves magyar állampapír hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat.
2,5%+1,0-4,5%+1,5%+1,0% = lakások: 6,0-7,0 %, egyéb: 7,0-9,5%. (2019. I. n.év)
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.
A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költségalapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2018. évi egységárai alapján számolhatjuk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme:
a.) fizikai romlás,
b.) funkcionális avulás és
c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát *kell* figyelembe venni.
Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:
- városi tégla épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- *családi ház jellegű épületek* 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.
c.) A környezeti avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.
Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

<u>Telek eszmei értékének számítása:</u>

Kerületen belüli elhelyezkedése:	Magdolna negyed	
Társasház telek területe:	578 m²	
Eszmei hányad:	456	/ 10000
Albetétre jutó telek terület:	26,36 m²	
Fajlagos átlagár, kerületrészen belül:	220 000 Ft/m²	
Diszkontálási tényező:	1,0	
Telek eszmei értéke:	**5 800 000 Ft**	, Ötmillió-nyolcszázezer- Ft .

49

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1084 Budapest, [redacted] utca [redacted]	VIII. ker., Mátyás tér	VIII. ker., Lujza utca	VIII. ker., Orczynegyed	VIII. ker., Kálvária utca	VIII. ker., Szerdahelyi
megnevezése:	[redacted]	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület (m^2):	57	35	26	27	26	29
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		14 500 000	14 500 000	14 990 000	16 400 000	15 000 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2019	2019	2019	2019	2019
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
fajlagos alapár (Ft/m^2):		393 571	529 808	527 426	599 231	491 379
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		-2%	-3%	-3%	-3%	-3%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	-5%	0%	-5%	0%
általános műszaki állapot		3%	-3%	-5%	-5%	3%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%	0%	0%
komfortfokozat		0%	0%	0%	0%	0%
cserélt homlokzati nyílászárók		0%	0%	0%	0%	0%
ház műszaki állapota		5%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		**6%**	**-11%**	**-8%**	**-13%**	**0%**
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m2):		416 399	470 999	485 232	520 732	492 362
Fajlagos átlagár:		**477 145 Ft/m²**				
Ingatlan becsült piaci értéke:		**27 197 265 Ft**				
Ingatlan értéke kerekítve:		**27 200 000 Ft**				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat:	Csarnoknegyed, földszinti, komfortos, felújítandó állapotú, 1 szobás, belső udvari tájolású lakás, ingatlan.com/28585421
2. adat:	Magdolnanegyed, első emeleti, komfortos, átlagos állapotú, 1 szobás, részben galériázott lakás, ingatlan.com/27883868
3. adat:	Orczynegyed, földszinti, komfortos, átlagos állapotú, 1 szobás, belső udvari tájolású lakás, ingatlan.com/28162553
4. adat:	Orczynegyed, 3. emeleti, komfortos, átlagos állapotú, 1 szobás lakás, ingatlan.com/28446737
5. adat:	Magdolnanegyed, földszinti, távhő fűtéssel ellátott, felújítandó állapotú, 1+1 szobás lakás, ingatlan.com/28352870

Az ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

27 200 000 Ft

azaz **Huszonhétmillió-kettőszázezer- Ft .**

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	1084 Budapest, [redacted]	VIII. ker., Mátyás tér	VIII. ker., Lujza utca	VIII. ker., Orczynegyed	VIII. ker., Kálvária utca	VIII. ker., Szerdahelyi
megnevezése:	nélkül	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület (m^2):	50	35	26	27	26	29
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		14 500 000	14 500 000	14 990 000	16 400 000	15 000 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2019	2019	2019	2019	2019
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
fajlagos alapár (Ft/m^2):		393 571	529 808	527 426	599 231	491 379
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		-2%	-2%	-2%	-2%	-2%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		0%	-5%	0%	-5%	0%
általános műszaki állapot		3%	-3%	-5%	-5%	3%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%	0%	0%
komfortfokozat		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
cserélt homlokzati nyílászárók		0%	0%	0%	0%	0%
ház műszaki állapota		5%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		**-4%**	**-20%**	**-17%**	**-22%**	**-9%**
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m2):		379 796	421 727	436 181	465 003	446 664
Fajlagos átlagár:		**429 874 Ft/m²**				
Ingatlan becsült piaci értéke:		**21 493 700 Ft**				
Ingatlan értéke kerekítve:		**21 490 000 Ft**				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Csarnoknegyed, földszinti, komfortos, felújítandó állapotú, 1 szobás, belső udvari tájolású lakás, ingatlan.com/28585421

2. adat: Magdolnanegyed, első emeleti, komfortos, átlagos állapotú, 1 szobás, részben galériázott lakás, ingatlan.com/27883868

3. adat: Orczynegyed, földszinti, komfortos, átlagos állapotú, 1 szobás, belső udvari tájolású lakás, ingatlan.com/28162553

4. adat: Orczynegyed, 3. emeleti, komfortos, átlagos állapotú, 1 szobás lakás, ingatlan.com/28446737

5. adat: Magdolnanegyed, földszinti, távhő fűtéssel ellátott, felújítandó állapotú, 1+1 szobás lakás, ingatlan.com/28352870

Az ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

21 490 000 Ft

azaz **Huszonegymillió-négyszázkilencvenezer- Ft .**

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1084 Budapest, [redacted]	VIII. ker., Kálvária tér 16.	VIII. ker., Bérkocsis utca	VIII. ker., Corvinnegyed
ingatlan megnevezése:	[redacted]	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m^2):	57	**30**	**25**	**26**
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		**125 000**	**95 000**	**100 000**
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2019	2019	2019
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m^2/hó):		3 750	3 420	3 462
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		-3%	-3%	-3%
eltérő műszaki állapot, felszereltség		-15%	-5%	-5%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	-5%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés		-5%	0%	-5%
Összes korrekció:		**-23%**	**-13%**	**-18%**
Korrigált fajlagos alapár:		2 899 Ft/m2/hó	2 969 Ft/m2/hó	2 835 Ft/m2/hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		**2 901 Ft/m2/hó**		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: *Magdolnanegyed, első emeleti, felújított állapotú, komfortos, 1 szobás,* utcafronti tájolású lakás, ingatlan.com/24638613

2. adat: Csarnoknegyed, földszinti, átlagos állapotú, komfortos, 1 szobás lakás, ingatlan.com/28836092

3. adat: Corvinnegyed, 1 szobás, komfortos, átlagos-jó állapotú lakás, ingatlan.com/23909159

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :	2 901 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	90%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		***1 785 856 Ft***
Költségek:		
Felújítási alap:	5%	89 293 Ft
Igazgatási költségek:	2%	35 717 Ft
Egyéb költségek:	5%	89 293 Ft
Költségek összesen:		***214 303 Ft***
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		1 571 553 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	6,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		***26 190 000 Ft***

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

26 190 000 Ft

azaz **Huszonhatmillió-egyszázkilencvenezer- Ft .**

6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása kismértékben jellemző, azonban jól mutatja a bérbe adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalapon számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	27 200 000 Ft	100%	27 200 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	26 190 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			**27 200 000 Ft**

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

27 200 000 Ft

azaz, **Huszonhétmillió-kettőszázezer- Ft .**

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékbecslő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- *az ingatlannak, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlannak tulajdonjoga kerül értékelésre;*
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok *érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni* lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvénytelenithetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.

8. ÖSSZEFOGLALÁS

Az értékelt ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, valamint az értékelési számítások alapján az alábbiakat rögzítjük:

Ingatlan címe: **1084 Budapest, Nagy Fuvaros utca 20.[redacted]; XVI. Közös wc**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **27 200 000 Ft**

azaz **Huszonhétmillió-kettőszázezer- Ft .**

A fenti érték per-, igény- és tehermentes kiürített állapotra vonatkozik.

Szakvélemény fordulónapja	:	2019. március 20.
Szakvélemény érvényessége	:	180 nap
Forgalomképesség értékelése	:	forgalomképes

Budapest, 2019. április 3.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY
1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	☑
Térképmásolat másolata	☐
Alaprajz	☑
Társasház alapító okirat (részlet)	☑
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	☐
Adásvételi szerződés	☐
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	☑
Fényképfelvételek	☑

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatal XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés száma: 6000004/141158/2019

2019.03.21

BUDAPEST VIII. KER.

Belterület [redacted] helyrajzi szám

1084 BUDAPEST VIII. KER., Nagy Fuvaros utca 20. [redacted] "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma	osztatlan hányad egész/fél	tulajdoni forma
lakás	19	1	172/10000	önkormányzati

Bejegyző határozat: [redacted]

2. bejegyző határozat: [redacted]

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: [redacted]

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 340817/1991/1991.12.06.

jogcím: eredeti felvétel 106415/1990/1990.09.13

jogállás: tulajdonos

név: VIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1082 BUDAPEST VIII.KER. Baross utca 63-67.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap
Bizonyító erővel nem rendelkezik

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/141172/2019

2019.03.21

BUDAPEST VIII.KER.

Belterület [redacted] lyrajzi szám

1084 BUDAPEST VIII.KER. Nagy Fuvaros utca 70 [redacted], ajtó [redacted] "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	számlálónyad	tulajdoni forma
lakás	31	1 0	284/10000	önkormányzat

Bejegyző határozat: [redacted]

2. bejegyző határozat: [redacted]
Társasház
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: [redacted]
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. [redacted]
jogcím: érdeti felvétel 166415/1996/1996.09.13
jogállás: tulajdonos
név: VIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1082 BUDAPEST VIII.KER. Baross utca 65-67.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

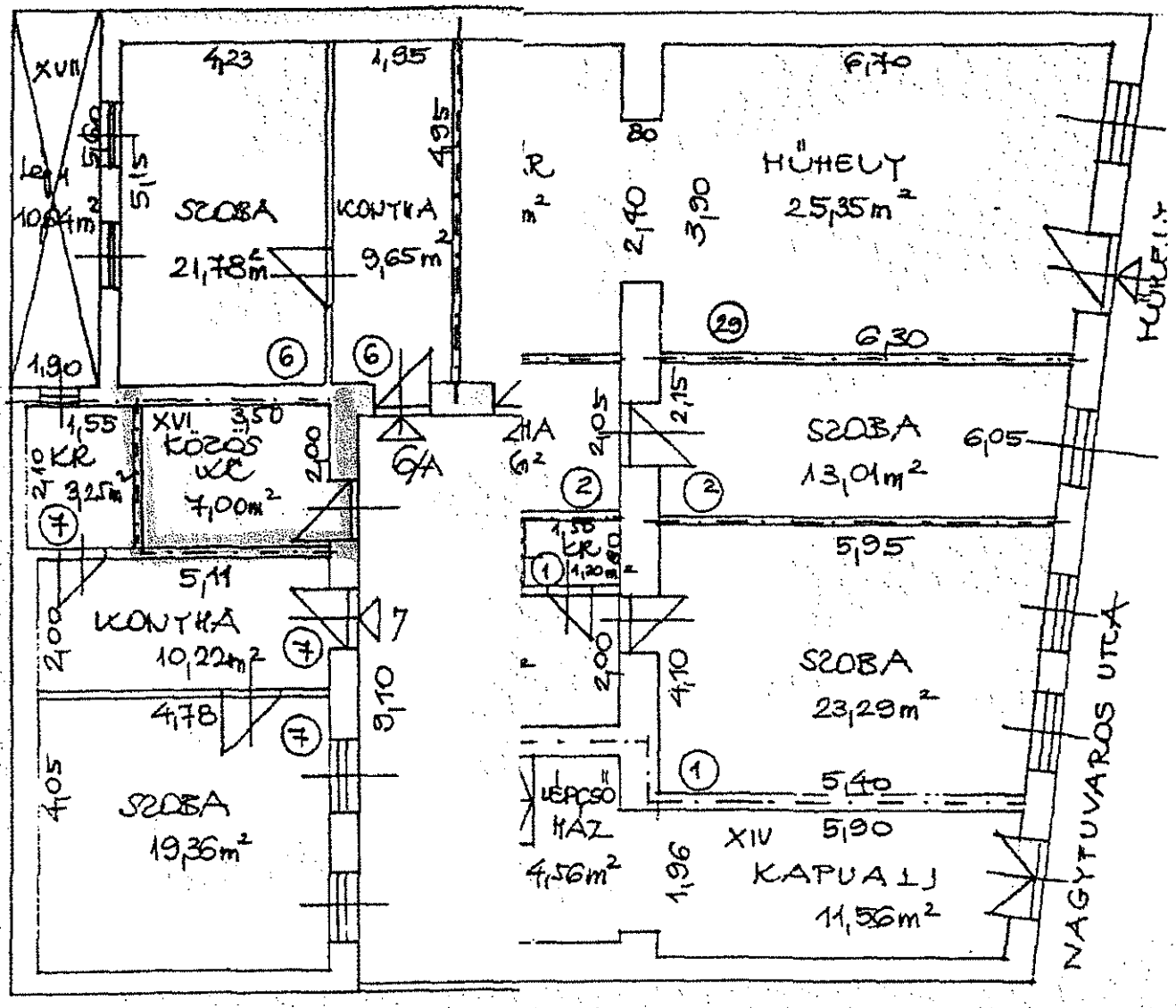
TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

56



3,82 LAKÁSBÉRLEMÉN

1. 1 SZ LAKÁS
2. 2 SZ LAKÁS
3. 3 SZ LAKÁS
4. 5 SZ LAKÁS
5. 6 SZ LAKÁS
6. 6/A SZ LAKÁS
7. 7 SZ LAKÁS

FŐVÁROSI KERÜLETEK FÖLDHIVATALA
Érkezés ideje: 1996 SZEPT 13.
Ugyirat száma: 1664/5
Melléklet:

EST, VII. WESSELÉNYI U.41		
NAGYFUVAROS U.20.	HRSZ 35079	M-
FELMÉRÉSI TERVE	1996. AUG.	F —
ISTVÁN		

57

URBS
TÁRSASHÁZAKAT KÉPVISELŐ
ÉPÜLETFENNTARTÓ ÉS
INGATLANFORGALMAZÓ KFT.

Budapest, VII. Kerület
Wesselényi u. 41.

29

FŐVÁROSI KERÜLETEK FÖLDHIVATALA
1119 BUDAPEST, Budafoki út 59
Érkezés 1993 09. 13. 39.
166415

Társasháztulajdont alapító okirat

Budapest, VIII. Nagyfuvaros utca 20.

Helyrajzi szám: 35079

Tulajdonilap szám: 547

JÓZSEF... ...NYZAT
INGA... ...ODÁJA
IKTATÓ... ...ES
ELINT... 3123 ...
HATÁ... MELLÉKLET:
ELŐA...

Tartalom: Alapitó okirat
Müszaki dokumentáció

58

Budapest,VIII.Nagyfuvaros u.2o.alatti ingatlan

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPITÓ OKIRAT

I.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A Budapest,Főváros Józsefvárosi Önkormányzat/Budapest,VIII.ker.Baross u 65-67/ megbizása alapján az URBS Társasházakat Képviselő Épületfenntartó és Ingatlanforgalmazó KFT/1o77.Budapest,Wesselényi u.41/ mint megbizott 1993.évi.LXXVIII.Törvényben foglaltak alapján a házingatlanok elidegenitése érdekében a Budapest,VIII.ker 5496/ tulajdoni lapon 35079/ helyrajzi szám alatt nyilvántartott **Nagyfuvaros u.20** szám alatti,a Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és a Józsefvárosi Vagyonkezelő KFT /Budapest,VIII.ker.Őr u.8./kezelésében lévő lakó házingatlant a mellékelt tervrajz és müszaki leirás szerint

társasházzá alakitja át.

A társasházzá történő alakitásra az 1977.évi 11.sz. tvr.előirásai a Józsefvárosi Önkormányzat 4/1995/II.28 sz.rendelet alapján,valamint a jelen alapitó okirat rendelkezései szerint kerül sor.

A társasház külön tulajdonú ingatlanai a közös tulajdonba utalt ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt a vevőkkel megkötni tervezett adás-vételi szerződések létrejöttéig önkormányzati tulajdonban maradnak.

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A./Közös tulajdon:

A lakások és nem lakások céljára szolgáló helyiségek mindenkori tulajdonosainak közös tulajdonába kerülnek a jelen okirathoz csatolt tervrajzon és

műszaki leirásban feltüntetett alább felsorolt épitményrészek,berendezések és felszerelések a telekkel együtt.

I. Az ingatlanhoz tartozó földrészlet 523 m2 területtel a beépitetlen részben lévő burkolattal együtt.

II. Alapozás,felmenőfalak,a külső homlokzat és lábazatok,pillérek,közbenső födém,zárófödém burkolattal,kiváltások,kémények szigetelések,tetőzet és egyedi közös rendeltetésű szerkezetek.

III. Bejárati kapu.

IV. Lépcsőház lépcsőzettel,függőfolyosók és egyéb közlekedő folyosók.

V. Az épületben lévő közművezetékek:

-elektromos hálózat ,a közműbekötéstől a külön tulajdonu ingatlanok fogyasztásmérőjéig

- gázvezeték hálózat,a közműbekötéstől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztó berendezéséig,

- vizvezeték hálózat ,az ingatlan fogyastásmérőjétől a külön tulajdonú ingatlanok le - csatlakozó vezetékéig.

- a szennyvizcsatorna hálózat,a közművezeték rákötésétől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig.

- a közös tulajdonú helyiségek teljes közműhálózata.

Közös területek

Pinceszinten

VI.	feljáró	13.50 m2
VII.	közlekedő	10.66 m2
VIII.	tároló 1	38.64 m2
IX.	tároló 2	110.92 m2
X.	tároló 3	42.93 m2
XI.	tároló 4	62.37 m2
XII.	tároló 5	9.69 m2

Földszinten:

XIII.	udvar	182.00 m2
XIV.	kapualj	11.56 m2
XV.	lépcsőház	14.56 m2
XVI.	közös WC	7.00 m2
XVII.	légudvar 1	10.64 m2
XVIII.	légudvar 2	1.04 m2

I.emeleten:

XIX.	lépcsőház	14.56 m2
XX.	függőfolyosó	39.40 m2
XXI.	közös WC	7.00 m2

II.emeleten:

XXII.	lépcsőház	14.56 m2
XXIII.	függőfolyosó	39.40 m2
XXIV.	közös WC	7.92 m2

III.emeleten:

XXV.	lépcsőház	14.56 m2
XXVI.	függőfolyosó	39.40 m2
XXVII.	közös Wc	7.92 m2

Tetőszinten:

XXVIII.	feljáró	2.00 m2
XXIX.	padlástér	367.20 m2

Az osztatlan közös tulajdon 10.000/10.000 azaz tizezer/tizezred eszmei hányadból áll.

A közös tulajdonjog a telek és a fentebb felsorolt közös tulajdonban maradó épületrészek tekintetében az egyes öröklakások és a külön albetétben feltüntetett,nem lakás célját szolgáló helyiségegyüttesek mindenkori tulajdonosaita B./ pontban ,a külön tulajdonba kerülő lakások és egyéb helyiségek felsorolásánál feltüntetett hányadrész arányában illeti meg.

Jelen alapitó okirat a tulajdoni arányok számitásánál a loggiák,garázsok,alagsori helyiségek alapterületét o,5-ös szorzóval , a pince szinten lévő helyiségeket o,4-es , a nyitott erkélyeket és teraszokat o,2-es szorzóval veszi figyelembe.

Az egyes helyiségegyüttesek összes alapterülete m2-re kerekitett.

B.Külön tulajdon

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek,mint a társasháztulajdoni illetőségük alkotó része- a közös tulajdonban maradó vagyonrészek közös birtoklásának,használatának a jogával- az egyes társasházi öröklakások és nem lakás célú helyiségek azok tartozékaival,felszereléseivel az alábbiak szerint :

1.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 1. számmal jelölt, a természetben " Fszt. 1" alatti, konyha, kamra, szoba helyiségből álló öröklakás 33 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

303/10 000 hányad.

2.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 2. számmal jelölt, a természetben " Fszt. 2." alatti, konyha, kamra, szoba, helyiségből álló öröklakás 23 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

211/10 000 hányad.

3.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 3. számmal jelölt, a természetben " Fszt. 3." alatti, konyha, szoba, félszoba, helyiségből álló öröklakás 40 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

365/10 000 hányad.

4.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 4. számmal jelölt, a természetben " Fszt. 5." alatti, konyha, fürdőszoba, szoba, helyiségből álló öröklakás 28 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

257/10 000 hányad.

5.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 5. számmal jelölt, a természetben " Fszt. 6." alatti, szoba helyiségből álló öröklakás 19 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

172/10 000 hányad.

6.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 6. számmal jelölt, a természetben " Fszt. 6/A." alatti, konyha,szoba, helyiségből álló öröklakás 31 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

284/10 000 hányad.

7.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 7. számmal jelölt, a természetben "Fszt. 7" alatti, konyha, kamra, szoba, helyiségből álló öröklakás 33 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

297/10 000 hányad.

8.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 8. számmal jelölt, a természetben " I.em.8. " alatti, konyha, kamra, 2 szoba, helyiségből álló öröklakás 45 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

403/10 000 hányad.

9.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 9. számmal jelölt, a természetben " I.em.9. " alatti, konyha, kamra, alkóv, 2 szoba, helyiségből álló öröklakás 76 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

690/10 000 hányad.

10.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 10. számmal jelölt, a természetben " I.em.10. " alatti, konyha, szoba helyiségből álló öröklakás 31 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

279/10 000 hányad.

11.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 11. számmal jelölt, a természetben " I.em.11. " alatti, konyha szoba helyiségből álló öröklakás 29 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

262/10 000 hányad.

12.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 12. számmal jelölt, a természetben " I.em.12 " alatti, konyha, szoba helyiségből álló öröklakás 29 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

259/10 000 hányad.

13.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 13. számmal jelölt, a természetben " I.em. 12/A " alatti, konyha, szoba helyiségből álló öröklakás 32 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

285/10 000 hányad.

14.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 14. számmal jelölt, a természetben "I.em.14 " alatti, konyha, kamra, szoba helyiségből álló öröklakás 33 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

298/10 000 hányad.

15.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 15. számmal jelölt, a természetben "II.em.15 " alatti, konyha, előtér, fürdőszoba, WC, 2 szoba helyiségből álló öröklakás 46 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

417/10 000 hányad.

16.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 16. számmal jelölt, a természetben "II.em.16. " alatti, konyha, kamra, alkóv, 2 szoba helyiségből álló öröklakás 78 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

706/10 000 hányad.

63

17.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 17. számmal jelölt, a természetben "II.em.17 " alatti, konyha, szoba, helyiségből álló öröklakás 34 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

304/10 000 hányad.

18.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 18. számmal jelölt, a természetben "II.em.18. " alatti, konyha, szoba helyiségből álló öröklakás 31 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

280/10 000 hányad.

19.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 19. számmal jelölt, a természetben "II. em.19. " alatti, konyha, szoba helyiségből álló öröklakás 31 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

278/10 000 hányad.

20.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 20. számmal jelölt, a természetben "II. em. 20. " alatti, konyha, szoba helyiségből álló öröklakás 34 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

306/10 000 hányad.

21.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 21. számmal jelölt, a természetben "II.em. 21. " alatti, konyha, kamra, szoba helyiségből álló öröklakás 36 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

327/10 000 hányad.

22.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 22. számmal jelölt, a természetben "III.em. 22. " alatti, konyha, kamra, 2 szoba helyiségből álló öröklakás 47 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

425/10 000 hányad.

23.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 23. számmal jelölt, a természetben "III.em. 23. " alatti, konyha, kamra, alkóv, 2 szoba helyiségből álló öröklakás 78 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

710/10 000 hányad.

24.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 24. számmal jelölt, a természetben "III.em. 24. " alatti, konyha szoba helyiségből álló öröklakás 33 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

295/10 000 hányad.

25.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 25. számmal jelölt, a természetben "III.em. 25. " alatti, konyha, szoba helyiségből álló öröklakás 31 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

279/10 000 hányad.

26.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 26. számmal jelölt, a természetben "III. em. 26. " alatti, konyha, szoba helyiségből álló öröklakás 31 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

279/10 000 hányad.

27.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 27. számmal jelölt, a természetben "III. em. 27. " alatti, konyha, szoba helyiségből álló öröklakás 34 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

304/10 000 hányad.

28.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 28. számmal jelölt, a természetben "III. em. 28. " alatti, konyha, kamra, szoba helyiségből álló öröklakás 36 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

323/10 000 hányad.

29.) Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 29. számmal jelölt, a természetben "Fszt. Műhely " alatti, műhely, raktár helyiségből álló öröktulajdon 44 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

402/10 000 hányad.

65

III.

AZ INGATLANNYILVÁNTARTÁSRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

Alulirott a Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat megbizásából a Földhivataltól kéri,hogy a társ - tulajdon alapitását a Földhivatal az ingatlannyilvántartásba a - 27/1992/XII.31./MÉM.sz.rendelet 53- 56 paragrafusa értelmében-jegyezze be.Ennek során az A./ fejezetben foglaltaknak megfelelően a társasházi közösségben maradó épitményrészeit,berendezéseit és felszerelésit a társasház törzslapján,mig aB./fejezetben felsorolt egyes öröklakásokat,és a törzslapon nyilvántartott ingatlanból az egyes lakások mindenkori tulajdonosait a B./ fejezet szerint megillető hányadrészt a társasházi különlapon tüntesse fel az ingatlannyilvántartásban.

Az URBS KFT /Budapest,VII.Wesselényi u.41./ kéri,hogy a Földhivatal az egyes társasházi különlapon nyilvántartott öröklakásokra a tulajdonjogot a társasház alapitással egyidejűleg a Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat javára jegyezze be,azzal,hogy a kezelőjük a Józsefvárosi Vagyonkezelő KFT./ Budapest,VIII.ker.Őr.u.8/

IV.

A TULAJDONOSTÁRSAK EGYMÁSKÖZTI JOGVISZONYA

a.,A tulajdonost a külön tulajdonú ingatlanra megilleti a birtoklás,használat és rendelkezés joga.

A tulajdonos az ingatlan használatát bérlet utján vagy egyéb módon másnak is átengedheti,a társasház tulajdonostársaival szemben a hetályos jogszabályok és az alapitó okirat szerinti kötelezettsége azonban akkor is változatlanul fenn áll.

b.,Az ingatlan kizárólag rendeltetésének megfelelően használható,illetőleg hasznositható.A rendeltetésszerű használattól eltérni csak valamennyi tulajdonostárs előzetes hozzájárulásával szabad.

c.,A tulajdonos köteles az ingatlant jókarban tartani , reltetésszerű használhatóságát fenntartani.

Ha valamelyik tulajdonostárs az ingatlant nem tartja karban,vagy karbantartási,felujitási kötelezettségét nem teljesiti és ebből bármely más tuladonostársa /szomszédjog/ vagy közösségre kár hárul,irásbeli figyelmeztetés után a szükséges munkákat helyette, költségére és veszélyére elvégezheti másik tulajdonostárs vagy a közösség.

d.,Ha a tulajdonos az ingatlanába olyan változ - zást illetőleg épitési munkát kiván elvégezni,amely a társasház más tulajdonosának jogát,vagy jogos érdekét érinti,ki kell kérnie az érdekelt tulajdonostársak hozzájárulását.

Ha a tulajdonos ingatlanát müszakilag megosztani,más tulajdonu ingatlan terhére bővíteni kivánja, az épitési munka-az érdekelt tulajdonosok hozzájárulásán tulmenően-valamennyi tulajdonostárs előzetes hozzájárulásával végezhetőel.Ezzel összefüggésben a szükséges alapitó okiratmódositás csak a vonatkozó használatbavételi engedély birtokában végezhető el.E költségek az épittetőt terhelik.

A tulajdonostársak kölcsönösen kötelezettséget vállalnak arra,hogy -a halasztást nem tűrő hibaelhárítási munkák kivételével- a tervezett épitési ,munkáról a közös képviselőt értesitik.Amennyiben a közös képviselő az értesités átvételét követő nyolc napon belül kifogást ad elő, a tulajdonos a közgyűlés jóváhagyó határozatáig az épitkezést nem kezdheti meg.Ilyen esetben a közös képviselő köteles a közgyülést a kifogás megtételét követő 15 napon belül összehivni.Ezen előirást be nem tartó tulajdonos az épitkezésével kapcsolatos minden kárért felelős.

e.,Az épülethez tartozó telek és a közös tulajdonban álló épületrészek birtoklására és használatára-a jogszabályi és hatósági rendelkezések ill.a közgyűlés határozatainak keretei között-a tulajdonostársak mindegyike jogosult,e jogát azonban egyik sem gyakorolhatja a többiek jogának,vagy jogos érdekeinek sérelmére.

f.,A használat tárgyában a tulajdonostársak - közgyülési többségi határozattal-ettől eltérően is megállapodhatnak.A telekrész vagy valamely épületrész kizárólagos használata azonban nem változtathat a vagyonrészek közös tulajdoni jellegén.

67

Ha valamely kizárólagos használatba adható ingatlanrész használati joga valamennyi tulajdonostárs részére tulajdoni illetőségének megfelelő mértékben biztositható,és arról a közgyűlés döntött,akkor ennek kizárólagos használatáért a tulajdonostársak terhére külön használati dijat nem kötelező kikötni.

Bármely kizárólagos használatba adható ingatlanrész bérbeadása eseténben a tulajdonostársakat elővérleti jog illeti meg.Ha két vagy több tulajdonostárs kiván élni előbérleti jogával-azonos bérbevételi ajánlat esetén-az érdekelt tulajdonostársak a társasház közgyűlésén többségi határozattal meghatározott sorrendben élhetnek előbérleti jogukkal.

g., A közös tulajdonú ingatlanrészek fenntartásával hasznositásával kapcsolatos költségek a tulajdonostársakat közös tulajdoni illetőségük mértéke arányában terhelik,valamint illetik meg.

h., A közös tulajdonu ingatlanrészek fenntartásával kapcsolatos költségek fedezetére-a társasházi közgyűlés határozatának megfelelően- a tulajdonostársak közös tulajdonu illetőségüknek megfelelő mértékben kötelesek előleget fizetni.

A tulajdonostársak közgyűlési határozattal dönthetnek a felujitási alap képzéséről mértékéről. A felujitási alapból a hatályos jogszabályok előirásainak betartásával a társasházi közgyűlés által meghatározott és közös tulajdonú ingatlanrészekkel kapcsolatos felujitási,beruházási,korszerűsitési munka igazolt költsége fizethető ki.

Ha a tulajdonostársak fenntartási /felujitás/ előleg fizetési kötelezettségüknek nem tesznek eleget,akkor mindenkori hátralékuk után - a mindenkori rendeletben meghatározott mértékű kamatot kell felszámitani,melyet kötelesek fizetni.

i., A közös tulajdonú ingatlanrészek fenntartási költségének fedezetére hitel csak előzetes közgyűlési határozat alapján veketó fel, a közös tulajdon terhére jelzálog bejegyzés hozzájárulás kizárólag egyhangú közgyűlési határozat alapján adható.

V.

A TÁRSASHÁZ SZERVEI, HATÁSKÖRÖK, MŰKÖDÉSI RENDJÜK

A./ A társasház közösség szervei és azok hatásköre

a., a közgyűlés
b., a közös képviselő
c., a számvizsgáló bizottság

A felsorolt szervek tevékenysége a társasházban a közös tulajdonban álló ingatlanrészek kezelésével kapcsolatos ügyekben - a hatályos jogszabályok / és az alapitó okirat előirásai betartásával- a kötelezettségek teljesitése és a jogok gyakorlása ,valamint az egyéb közös feladatok elvégzése során a tulajdonközösségi érdekek érvényesülését biztositó célszerű megoldások meghatározása és gyakorlati alkalmazására terjed ki.

a.,A közgyűlés hatáskörébe tartozik:

1., A közös képviselő megválasztása,dijazásának meghatározása,visszahivása,lemondásának elfogadása.

2.,A számvizsgáló bizottság elnökének és tagjainak megválasztása,dijazásuk megállapitása,lemondásának elfogadása.

3.,A felujitási alapképzés mértékének megállapitása.

4.,A közös tulajdonú ingatlanrészekből kizárólagos használatba adható ingatlanrészekkel kapcsolatban
- a tulajdonosok részére használati dijtérités nélkül bérbeadható ingatlanrészek meghatározása,
- a hasznositás feltételeinek meghatározása a bérbeadható vagy más módon hasznositható ingatlanrészek esetében.

5.,A társasház fenntartásával kapcsolatban
-az üzembentartási feladatok ellátási módjának és
-az egyéb fenntartási feladatok ellátási módjának meghatározása.

6.,A felszámitható kötbér meghatározása a társasházzal szemben fennálló fizetési kötelezettségek teljesitésének elmaradása esetében.

7.,A társasházközösség gazdálkodására vonatkozó-a hatályos jogszabályi előirások betartását biztositószámviteli és nyilvántartási rend jóváhagyása.

8.,A tárgyévi költségvetés,a felujitásialapképzés és fenntartási előleg fizetési kötelezettség évenkénti jóváhagyása,a tárgyévet megelőző évre vonatkozó zár - számadás elfogadása.

9.,A felujitási alap terhére elvégezhető és egyéb épitési munkák meghatározása.

lo.,Felhatalmazás adása a fenntartási költség fedezéséhez,hitel felvételére.

11.,Jelzálogjog bejegyzését lehetővé tevő megállapodás előzetes jóváhagyása.

12. Alapitó okirat módositását szükségessé tevő intézkedéseket előzetes jóváhagyása.

13.,Az alapitó okirat szerint a közgyűlés hatáskörébe utalt vagy közgyülési döntés alapján hatáskörében fenntartott ügyekben határozathozatal.

14., A közös képviselő vagy a számvizsgáló bizottság tevékenységével kapcsolatban felmerült panasz tárgyában döntéshozatal.

b./A közös képviselő hatásköréhez,feladataihoz tartozik:

1., A tulajdonközösség érdekei érvényesitését lehetővé tevő intézkedés megtétele vagy állápont kialakitása a közgyűlés hatáskörébe nem tertozó kérdésekben.

2., Mindazon jogok és kötelezettségek teljesitése melyekkel a tulajdonosközösség felruházta.

3.,Eljár harmadik személyekkel szemben,képviseli a társasházközösséget bíróságok,hatóságok és más szervek előtt.

4.,Képviseli a társasházközösségeket,az alapitó okiratban,valamint a közgyűlés határozatában meghatározott kötelezettségét nem teljesitő tulajdonos ellen inditott perben,illetve ha valamelyik tulajdonostárs a közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapitása iránt inditott pert.

5.,Ha szükséges,de évente legalább egyszer összehivja a közgyűlést.

6.,Elkészíti és a nem selejtezhető iratok között megőrzi a közgyűlési jegyzőkönyveket.

7.,Megszerzi és folyamatosan végzi az üzembentartási és egyéb fenntartási feladatokat.

8.,A fenntartási feladatokhoz igazodva a költségvetés keretei között beszerzi a szükséges eszközöket, munkavállalókat alkalmaz,szerződéseket köt.

9.,Ellátja a társasház közösség gazdálkodásával összefüggő számviteli és egyéb nyilvántartási feladatokat, az azokkal összefüggő bizonylazokat ,iratokat rendezetten megőrzi.

10.,Gondoskodik a társasházközösségi vagyon rendeltetészerű használatáról,hasznositásáról,felhasználásáról,illetve előirásszerű védelméről.

11., Elkészíti és a közgyűlés elé terjeszti jóváhagyásra
- zárszámadást,
- költségvetési, felujitásialap képzési javaslatot,
- a fenntartási előlegfizetési kötelezettségre vonatkozó javaslatot.

12.,A számvizsgáló bizottság részére biztositja a nyilvántartásokba való betekintést, szükség szerint lehetővé teszi egyes iratokról a másolatkészitést.

13.,A tulajdonostársak részére a társasházközösség gazdálkodásáról-szükség szerint-információt ad, saját folyószámlájuk tekintetében lehetővé tesz a betekintést és a másolatkészitést.

c./ A számvizsgáló bizottság hatáskörébe tartozik:

1.,A közös képviselő tevékenységének ellenőrzése, betekintés bármely iratba, szükség szerint azokról másolat készitése.

2.,Az ellenőrzés során feltárt kisebb hiányosság kiküszöbölése céljából a közös képviselő felhivása a megfelelő intézkedés megtételére.

3.,Az ellenőrzés során a társasházközösség érdekeit sértő hiányosság feltárása esetén kezdeményezheti a közgyűlés összehivását, előterjesztést tehet a szükséges intézkedések megtételére.

4.,A társasházközösség gazdálkodásával kapcsolatos - a közgyűlés napirendjébe felvett-ügyekben különösen a zárszámadás tekintetében köteles véleményét rögziteni, esetleges kiegészitő, vagy módositó javaslatait megtenni.

B./A TÁRSASHÁZKÖZÖSSÉG SZERVEINEK MŰKÖDÉSI RENDJE

a.,A közgyűlés

1.,A közgyűlést a szükségeshez képest, de legalább évente egyszer kell tartani.

2.,A közgyűlést általában a közös képviselő hivja össze.
A közgyűlést jogosult összehivni:
-a számvizsgáló bizottság elnöke, ha a közös képviselő tevékenységének ellenőrzése során a társasházközösség érdekeit sértő hiányosságot állapit meg.
- a tulajdonostársak legalább egyharmada által megbizott tulajdonostárs, ha a közös képviselő nem teljesiti a bármely tulajdonostárs által fontos okból kezdeményezett rendkivüli közgyűlés összehivására vonatkozó kérelmet.

3.,A közgyűlési meghivót a napirendi pontok feltüntetésével-indokolt esetben az egyes napirendi pontokra vonatkozó előterjesztés csatolása mellett- a közgyűlés időpontját megelőzően 8 nappal ki kell küldeni.

4., A közgyűlésről jegyzőkönyvet és jelenléti ivet kell készitenI.A jelenléti ivet a tulajdonostársak-vagy meghatalmazottjuk-kötelesek aláirni. A jelenléti iv a közgyűlési jegyzőkönyv kötelező melléklete. A tulajdonostársak a meghatalmazottak utján is képviseltethetik magukat.

5.,A közgyűlés határozatképességéhez a tulajdonostársak tulajdoni illetőségük arányában számitott legalább kétharmadának jelenléte szükséges.
Ha a közgyűlés határozatképtelen volt, a megismételt közgyűlés- a jelenlévő tulajdonostársak arányától függetlenül határozatképes.

6.,A közgyűlésen megjelent tulajdonostársak a közgyűlés levezetésére elnököt kötelesek választani. Az elnök a megjelent tulajdonostársak közül két személy jegyzőkönyv hitelesitőre tesz javaslatot.A közgyűlésen a határozatképességet meg kell állapitani a jelenléti iv alapján.

7.,A közgyűlés határozatait általában szavazat többséggel hozzaA szavazati jog a tulajdonostársakat tulajdoni illetőségük arányában illeti meg,szavazategyenlőség esetén a közgyűlési elnök szavazata dönt.
Ha az alapitó okiratban tévesen meghatározott valamely ügyben a tulajdonostársak egyhangú döntése szükséges,akkor erre a körülményra a napirendipont megtárgyalása előtt a közgyűlésen megjelentek fi - gyelmét külön fel kell hivni.

8.,Az egyes napirendi pontokat a napirend sor - rendjében külön kell lebonyolitani
- az előterjesztés lehet szóbeli vagy előre kiküldött irásos,melyhez szóbeli kiegészités is fűzhető,
- a megjelentek esetleges kérdéseit közvetlenül az előterjesztés után kell meghallgatni,
- a kérdésekre az előterjesztő szükség szerint válaszolhat,
- a megjelentek észrevételeit jelentkezésük sorrendjében kell meghallgatni,az elnök a felszólalási időt korlátozhatja,
-a felszólalásokat követően az előterjesztő az észrevételekre válaszolhat,határozati javaslatát kiegészitheti illetve módosithatja,
- a felmerült határozati javaslatokat az elnök tételesen bocsátja szavazásra,

- a szavazás eredménye alapján az elfogadott határozati javaslatot határozatként rögziteni kell.

Ha a közgyűlés határozata a jogszabályok,vagy az alapitóokirat rendelkezéseit sérti,illetőleg a kisebbség jogos éedekeinek lényeges sérelmével jár, a határozat érvénytelenségének megállapitása iránt a határozat meghozatalától számitott 6o napon belül bármelyik tulajdonostárs a bírósághoz fordulhat. A birósági eljárás a határozat végrehajtását nem gátolja,a bíróság azonban a végrehajtást felfüggesztheti.

9., A jegyzőkönyvet annak elkészitője és a jegyzőkönyvi hitelesitők kötelesek aláirni.

lo.,A jegyzőkönyveket és mellékleteit a közös képviselő a nem selejtezhető iratok között köteles megőrizni.

b.,A közös képviselő

1.,A közös képviselő tevékenységét meghatározott időtartamu megbizása lejártáig,illetőleg visszahivásáig látja el.

2., Tevékenységi köre ellátása során a közgyűlés hatáskörében fenn nem tartott valamennyi ügyben jogosult dönteni.

3.,A tulajdonostársak nevében a társasház közös tulajdona tekintetében jogokat szerezhet és kötelezettségeket vállalhat.Harmadik személyekkel szemben,birságok hatóságok és más szervek előtt képviseli a társasházközösségeket.
E jogkörének korlátozása harmadik személyekkel szemben hatálytalan.

4.,Ellátja a tevékenységi körébe tartozó feladatokat,gondoskodik a kötelezettségek teljesitéséről, a jogok illetőleg jogigények érvényesitéséről.

5.,Köteles a közgyűléseket szükség szerint és szabályszerűen összehivni.

6.,Gondoskodik a társasház egésze rendeltetésszerű használata ellenőrzéséről,a felmerülő meghibásodások megszüntetéséről,a társasházközösség vagyontárgyai célszerű és rendeltetésszerű hasznositásáról illetőleg felhasználásáról.

7.,Köteles jelentést tenni a közgyűlésnek az előző közgyűlés óta a társasházközösséget érdekköre szempontjából bekövetkezett jelentősebb eseményekről.
8.,Megszervezi és folyamatosan vezeti a tevékenysség ellátásához szükséges nyilvántartási és iratkezelési rendszert.

9.,A közös képviselő a közgyűlésnek köteles elszámolni.

c.,A számvizsgáló bizottság

1.,A számvizsgáló bizottság megválasztásától megbizása meghatározott időtartamának lejártáig,illetőleg lemondásának elfogadásáig,vagy visszahivásáig jogosult és köteles tevékenységét ellátni.

2., A közgyűlésen a számvizsgáló bizottságot az elnök képviseli.Az elnök jogosult a rendkivüli közgyűlés összehivására,és az ellenőrzés során megállapitott hiányosságok kiküszöbölésére a közös képviselő figyelmét felhivni.

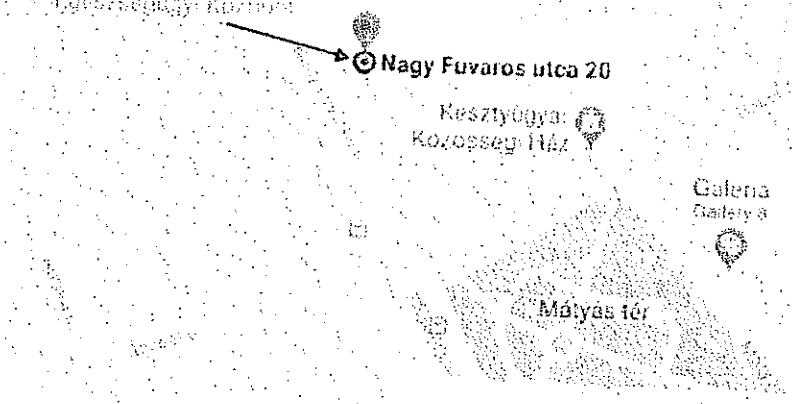
3., Évente legalább két alkalommal köteles ülést tartani.Működését a szávizsgáló bizottság elnöke szervezi meg.

4.,A közös képviselő ügyintézését bármikor ellenőrizheti, az iratokba betekinthet,azokról másolatot készithet.

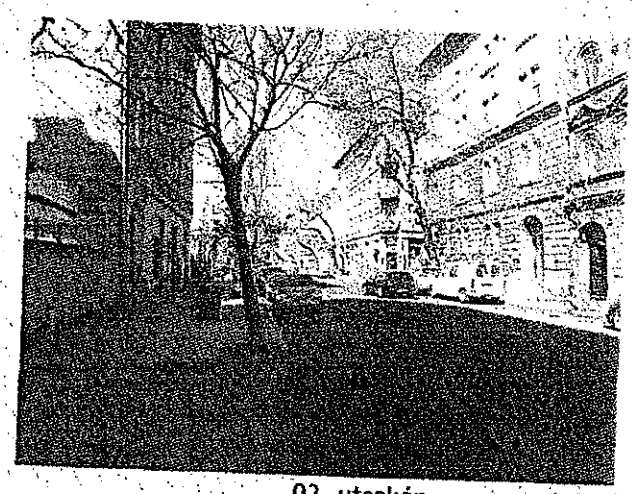
5.,A közgyűlés által tételesen előre meghatározott ellenőrzési kötelezettség teljesitését a vonatkozó ügyiraton a számvizsgáló bizottság elnöke aláirásával igazolja.

6., A társasházközösség gazdálkodása körébe tartozó valamennyi ügyben észrevételeit,kiegészitő és módositó javaslatait,álláspontját köteles rögziteni,a társasházközösség érdekeit sértő hiányosság feltárása esetén arról a közgyűlésen jelentést tenni,az előző közgyűlés óta végzett ellenőrzésekről beszámolni.

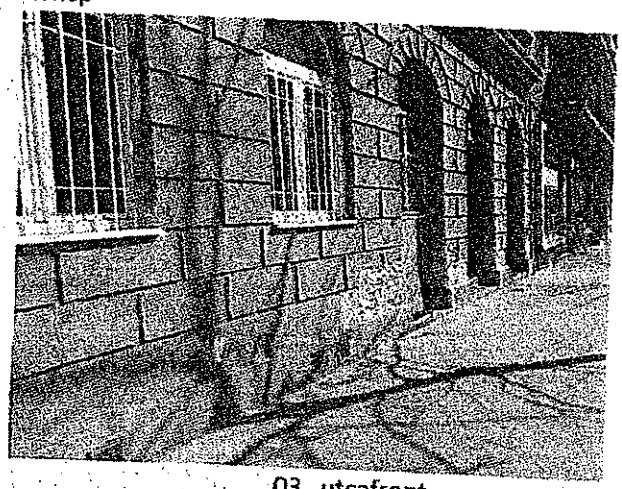
FOTÓMELLÉKLET:	
1084 Budapest, Nagy Fuvaros utca 20. [redacted] Hrsz: [redacted] XVI. közös wc	[redacted]



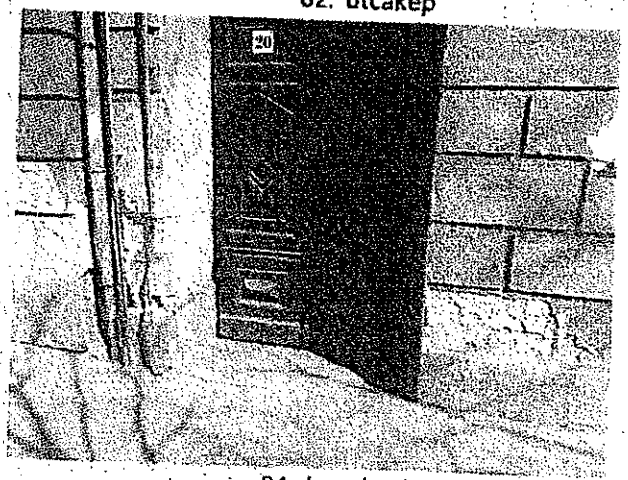
01. térkép



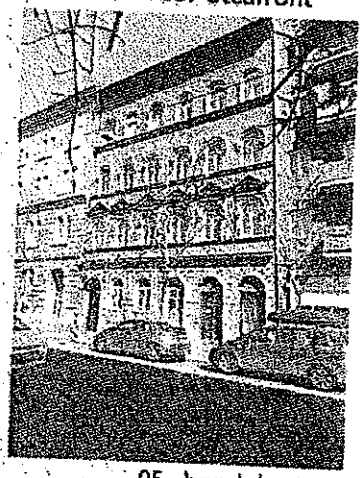
02. utcakép



03. utcafront



04. kapubejárat



05. homlokzat

VI.

EGYÉB RENDELKEZÉSEK

1., Társasházi közös tulajdon megszüntetése

A tulajdonostársak közös célja, hogy a jele alapítóokiratban megállapított feltételek mellett a társash fenntartása érdekében megfelelő együttműködésben járjanak el Ha valamelyik tulajdonostárs ismételten, súlyosan sért magatartást tanúsít, a társasházközösség érdekei, az egye tulajdonostársak érdekei, személye ellen vagy társasházközösséggel szemben fennáló kötelezettségei következetesen nem teljesíti, a tulajdonostársak többség kezdeményezheti a nevezett ellen bírósági eljárás indítását.

2., Az alapító okirat joghatálya

A jelen alapító okiratba foglalt rendelkezések valamenny tulajdonostársra és azok jogutódjára egyaránt érvényesek.

3., Bírósági hatáskör és illetékesség

A tulajdonostársak ezen okiratban megállapított társashá tulajdoni viszonyból felmerülő viták eljárás útján történ eldöntésére kikötik az ingatlan fekvése szerint illeték kerületi bíróság kizárólagos illetékességét.

Budapest, 1996. augusztus.27.

.....
a tulajdonos nevében

Ellenjegyezte:

.....

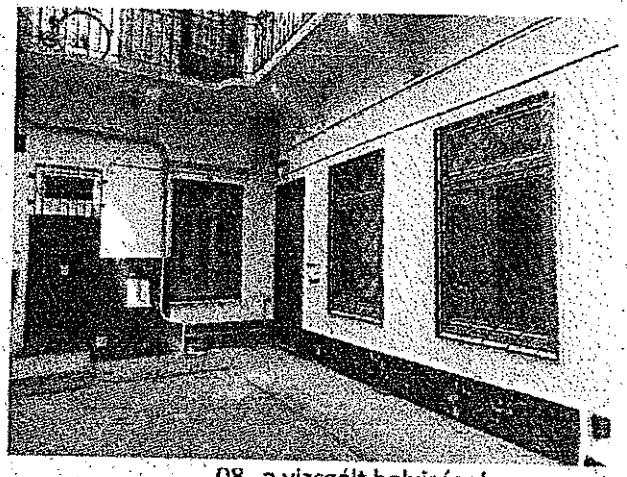
DR. KOVÁCS GIZELLA
ügyvéd
1139 Budapest, Hajdú u. 46.
Tel.: 1409-100/242, 241

76

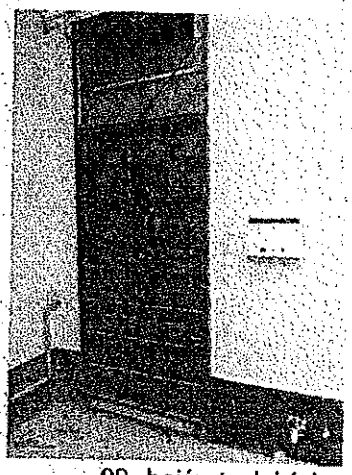
FOTÓMELLÉKLET:	
1084 Budapest, Nagy Fuvaros utca 20. Hrsz: [redacted] és XVI. közös wc	CPR-VAGYONÉRTÉKELŐ Kft.

06. belső udvar

07. függőfolyosó

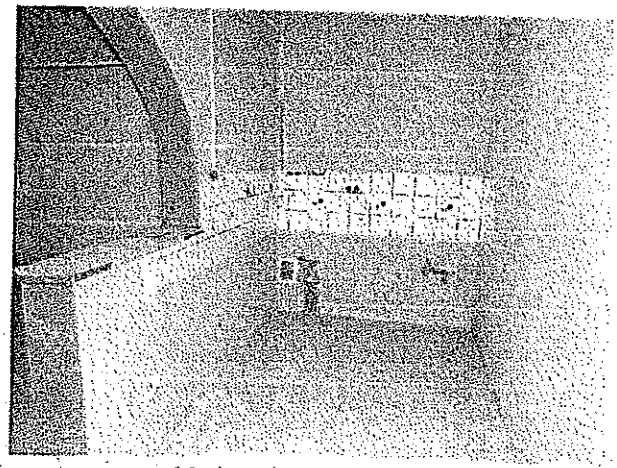


08. a vizsgált helyiségek



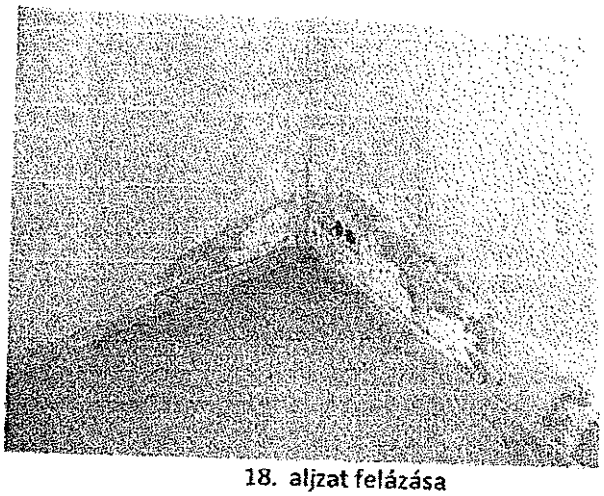
09. bejárat a lakásba

10. befalazott közös wc az átalakítás után

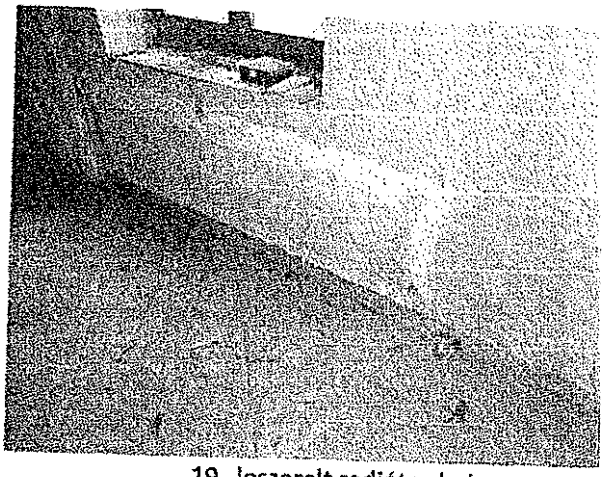


11. konyha, balra a kibontott fal

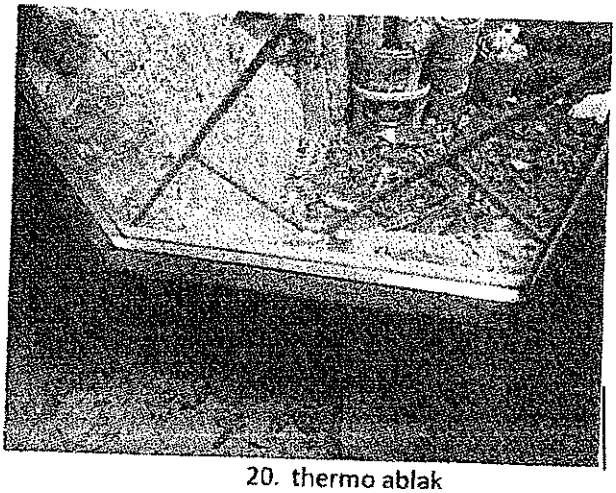
FOTÓMELLÉKLET:	
1084 Budapest, Nagy Fuvaros utca 20[redacted]. Hrsz: [redacted] és XVI. közös wc	[redacted]



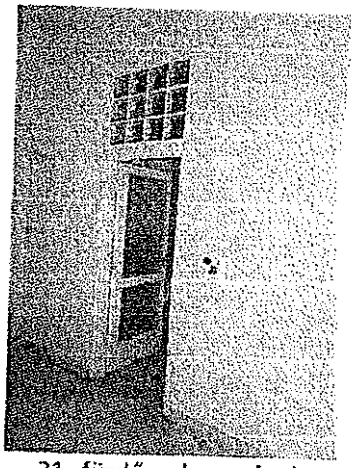
18. aljzat felázása



19. leszerelt radiátor helye

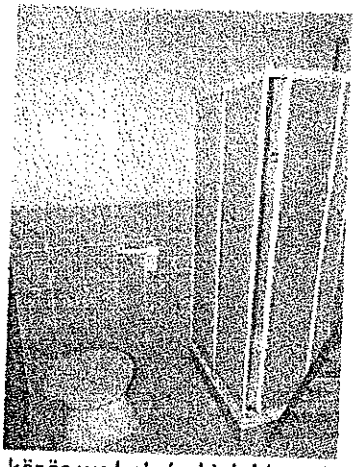


20. thermo ablak



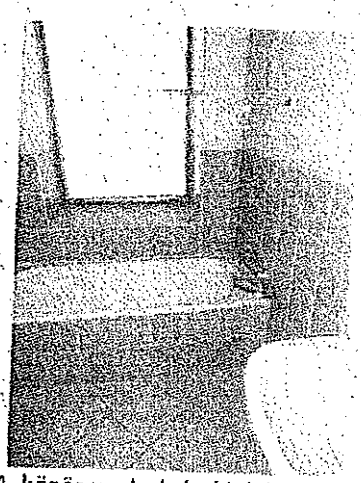
21. fürdőszoba-szoba közti ajtó

22. közös wc helyén kialakított fürdőszoba

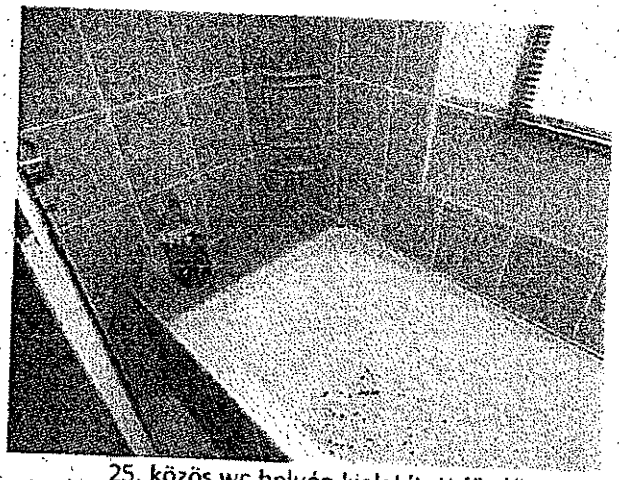


23. közös wc helyén kialakított fürdőszoba

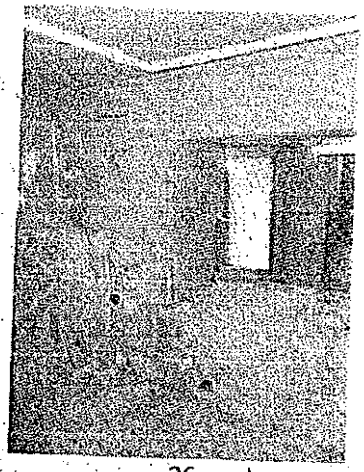
FOTÓMELLÉKLET:	
1084 Budapest, Nagy Fuvaros utca 20. [redacted] Hrsz [redacted] és XVI. közös wc	[redacted]



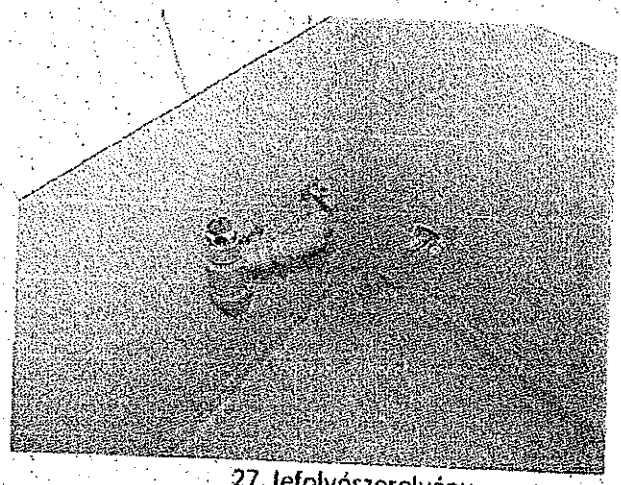
24. közös wc helyén kialakított fürdőszoba



25. közös wc helyén kialakított fürdőszoba



26. szoba



27. lefolyószerelvény

28. villanyóra

29. vízóra

G.sz. MELLÉKLET
TTK/278/2022

CoNoPontWest'97 Kft. - Társasház és Ingatlankezelés

C·O·N·O
TÁRSASHÁZKEZELÉS

Hódi Ágnes
Iroda: 1081 Budapest, Rákóczi út 65, 6/74.
email: iroda@cono.hu
Tel: 06-1-309-7251

2022 -11- 02

Társasház **Nagyfuvaros u. 20**

JGK-0000569557

A Társasház SZMSZ-nek 3.3 pontja alapján 2022. 11. 02-i nappal

Írásbeli közgyűlést

hívok össze

A szavazás kezdete 2022. 11. 03.
A szavazás vége: 2022. 12. 15

A szavazás időtartama elégtelen számú szavazat esetén többször hosszabbítható!

Kérem szavazataik mellett a meghatalmazást, és az adatlapot is visszaküldeni!

Budapest, 2022. 11. 02.

Hódi Ágnes
közös képviselő

CoNoPontWest '97
Társasház- és Ingatlankezelő Kft.
1081 Budapest, Rákóczi út 65, 6/74.
Telefon: 22975401-2-42

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt	
érkeztetési dátum: 2022 -11- 02	érkeztetési szám:
Iktatás dátuma: 2022 -11- 02	Iktatószám: TK/278 - 7 /2022
Ügyintéző:	
melléklet:	

80

C·O·N·O
TÁRSASHÁZKEZELÉS

Társasház és Ingatlankezelés

Hódi Ágnes
Iroda: 1081 Budapest, Rákóczi út 65. VI/74.
email: hodi.agnes@cono.hu

Társasház **1084 Nagyfuvaros utca 20.**

Tisztelt Tulajdonos!

Tájékoztatom Önöket, hogy a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. tv. 40. § (1) bekezdés alapján az alábbi határozati javaslatokat terjesztem elő írásos szavazásra.

Előzmények

1. A belterület 35079 helyrajzi szám alatt felvett és természetben 1084 Budapest, Nagyfuvaros utca 20. szám alatt lévő 578 m² alapterületű, „kivett lakóház, udvar" megjelölésű ingatlan, az ingatlan-nyilvántartásban **166415/1996.09.13.** határozat szám alatt került Társasházként bejegyzésre.

2. Az 1996. augusztus 27. napján kelt társasházi alapító okirat szerint a Társasház osztatlan közös tulajdonát képezi az első lakószint alaprajzán

   - XVI. sorszám alatt felvett 7 m2 alapterületű, közös WC megnevezésű ingatlan a földszinten
   - XXI. sorszám alatt felvett 7 m2 alapterületű, közös WC megnevezésű ingatlan az I. szinten
   - XXIV. sorszám alatt felvett 7,92 m2 alapterületű, közös WC megnevezésű ingatlan a II. szinten
   - XXVII. sorszám alatt felvett 7,92 m2 alapterületű, közös WC megnevezésű ingatlan a III. szinten

3. Társasház, illetve annak tulajdonosai társasházi alapító okiratukat módosítani kívánják, annak érdekében a lakóépület valamennyi szintjén lévő osztatlan közös tulajdonban lévő „közös WC" helyiségek hozzácsatolásra kerülhessenek a mellettük lévő lakásokhoz.

4. A XXI., XXIV., és XXVII. sorszám alatt felvett közös WC megnevezésű ingatlanok bérleti szerződés útján hasznosítva vannak jelenleg a vevőjelöltek részére. A bérleti díj: egyszeri egyösszegű 2.000.000,- Ft, azaz kettőmillió forint, mely 99 évre biztosít kizárólagos használatot a Bérlőnek, így pénzmozgás ezen esetekben nem lesz.

5. XVI. sorszám alatt felvett 7 m2 alapterületű, közös WC megnevezésű ingatlant a földszinten a [redacted] albetét tulajdonosa minden engedély nélkül az ingatlanához kapcsolta, de vállalta, hogy az ingatlant megvásárolja a helyzet rendezése érdekében.

6. A [redacted] albetét tulajdonosa akként döntött, hogy a [redacted] albetét hozzácsatolásra kerül a [redacted] betéthez

7. Mellékletek: záradékolt vázrajz

Az előzőekben leírtaknak megfelelően a Társasház közös képviselője – Hódi Ágnes – a következő határozati javaslatokat terjeszti elő írásbeli szavazásra:

Írásbeli szavazás kezdete: **2022. november 3.**
Írásbeli szavazás befejezése: **2022. december 15.**

Felhívom a tulajdonosok figyelmét, hogy az írásbeli szavazás határideje a szükség esetén meghosszabbítható!

Határozati javaslatok:

2022. ..... /1. sz. határozat
A Budapest, VIII. Nagyfuvaros utca 20. szám alatti Társasház közgyűlése ...% igen, ...% nem és ... % tartózkodás mellett egyhangú határozatával úgy döntött, hogy

- az Alapító Okiratban XVI. számmal jelölt 7.00 m2 alapterületű közös WC megnevezésű helységet **értékesíti Budapest Főváros VIII Kerület Józsefvárosi Önkormányzat** (székhelye: 1082 Budapest VIII. kerület, Baross utca 63-67., adószáma: 15735715-2-42, törzskönyvi azonosító: (PIR) 735715, KSH statisztikai számjel 15735715-8411-321-01, *Államháztartási egyedi azonosító (ÁHTI): 745279: képviseli: Pikó András polgármester)* részére.
  A Vételár **2.000.000-Ft** azaz kétmillió forint. **A terület hozzácsatolásra kerül [redacted]-hrsz-hez.**

- **[redacted] albetét megszüntetésre kerül, és hozzácsatolásra kerül a [redacted]hrsz-hez. A bővítés és a csatolást követően a [redacted] számú albetét területe 57 m2 lesz.**

- az Alapító Okiratban XXI. számmal jelölt 7.00 m2 alapterületű közös WC megnevezésű helységet **értékesíti Trkala Zsófia** tulajdonostárs (szül. név: ....., szül.hely, idő: ....., anyja neve: ..... szem. azonosító száma: .-.....-...., adóazonosító jele: ....., szig. száma: ....., állampolgársága: ....., lakcímkártya *száma: ....., lakhelye: ....., ...részére.*
  A Vételár **2.000.000-Ft** azaz kétmillió forint. A **terület hozzácsatolásra kerül [redacted]-hrsz-hez. A hozzácsatolással az ingatlan területe: 40 m2 lesz.**

- az Alapító Okiratban XXIV. számmal jelölt 7.92 m2 alapterületű közös WC megnevezésű helységet **értékesíti** a Cg.03-09-127347 cégjegyzékszámú **TARTÁLYGYÁR Karbantartó, Gyártó, Ipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** (6238 Imrehegy, külterület 085/2 hrsz.) tulajdonostárs részére.
  A Vételár **2.000.000-Ft** azaz kétmillió forint. A **terület hozzácsatolásra kerül [redacted]hrsz-hez. *A hozzácsatolással az ingatlan területe: 36m2 lakás +8 m2* hozzátartozó tároló lesz, a tulajdoni hányadok számításánál 44 m2 kerül figyelembe vételre**

- az Alapító Okiratban XXVII. számmal jelölt 7.92 m2 alapterületű közös WC megnevezésű helységet **értékesíti Orbán Ambrus** tulajdonostárs (szül. név: ....., szül.hely, idő: ....., anyja neve: ..... szem. azonosító száma: .-.....-...., adóazonosító jele: ....., szig. száma: ....., állampolgársága: ....., lakcímkártya *száma: ....., lakhelye: ....., ...részére.*
  A Vételár **2.000.000-Ft** azaz kétmillió forint. A **terület hozzácsatolásra kerül [redacted]hrsz-hez. A hozzácsatolással az ingatlan területe: 43 m2 lesz**

Budapest Főváros VIII Kerület Józsefvárosi Önkormányzat Vevő a vételárat az adásvételi szerződés aláírásakor egyösszegben köteles megfizetni a Társasház **OTP Bank Nyrt. -nél vezetett 11708001-20091200-00000000** számú számlájára.

82

Dmytro Dorosh, Arina Fadieieva és jogutóda a Cg.03-09-127347 cégjegyzékszámú TARTÁLYGYÁR Karbantartó, Gyártó, Ipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (6238 Imrehegy, külterület 085/2 hrsz.), [redacted] és [redacted] vevők a teljes vételárat már megfizették a bérleti szerződés aláírásakor Társasház OTP Bank Nyrt. -nél vezetett 11708001-20091200 számú számlájára igazoltan.

2022. .... /2. sz. határozat

A Budapest, VIII. Nagyfuvaros utca 20. szám alatti tulajdonostársai ...../10.000 tulajdoni hányadot képviselve (80%+1 kell)

-..... tulajdonostárs (szül.név: ....., szül.hely, idő: ....., anyja neve: ..... szem. azonosító száma: .-.....-...., adóazonosító jele: ....., szig. száma: ....., állampolgársága: ....., lakcímkártya száma: ....., lakhelye: ....., társasházi közös tulajdoni hányad: ...../10000), és

-..... tulajdonostárs (szül.név: ....., szül.hely, idő: ....., anyja neve: ..... szem. azonosító száma: .-.....-...., adóazonosító jele: ....., szig. száma: ....., állampolgársága: ....., lakcímkártya száma: ....., lakhelye: ....., társasházi közös tulajdoni hányad: ...../10000) és

- .....Kft. tulajdonostárs (székhelye: ....., Cg.: ....., adószáma, ..., Ksh számjele, képviseli: .....)
-stb.

úgy döntöttek, hogy az adásvételi szerződéseket és az alapító okirat módosítást a Társasház 1084 Budapest, Nagyfuvaros utca 20. és a tulajdonosok nevében és képviseletében a következő személy jogosult aláírni:

Hódi Ágnest (szül.név: [redacted], szül.hely, idő: [redacted], anyja neve: [redacted], szem. azonosító száma: .-.....-...., adóazonosító jele: ....., állampolgársága: magyar, lakcímkártya száma: ....., lakhelye: 1081 Budapest, [redacted]
meghatalmazzák arra,
hogy a Budapest Nagyfuvaros utca 20. szám alatti Társasház (1084 Budapest, Nagyfuvaros utca 20.) ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges közgyűlési jegyzőkönyvet, írásbeli szavazás eredményét összesítő jegyzőkönyvet, a társasház alapító okiratát módosító okiratot, illetve a társasház alapító okiratának a módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt szövegét, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárás során a jogszabályok által előírt további csatolandó okiratokat, épületfeltüntetési vázrajzot, változási vázrajzot, vektoriális alaprajzot, adásvételi szerződést helyettük és nevükben aláírja, és az ingatlan-nyilvántartási eljárásban teljes jogkörrel képviselje.

A tulajdonostársak meghatalmazzák a meghatalmazottat a teljes jogkörrel történő képviselettel arra az esetre is, amennyiben az ingatlanügyi hatóság az ingatlan-nyilvántartási eljárás során hiánypótlást rendelne el, mely esetben meghatalmazott a tulajdonostársakat a hiánypótlás teljesítése során is teljes jogkörrel és a nevükben történő aláírásra is kiterjedő felhatalmazással képviselheti.

A jelen meghatalmazás kiterjed továbbá azon esetre is, amikor a jelen meghatalmazással meghatalmazott személy kézbesítési meghatalmazottá válik az ingatlan-nyilvántartási és más egyéb kapcsolódó eljárásokban, kiterjedően a bírósági eljárásra is.

Az Önkormányzat nem ad felhatalmazást a helyette történő aláírásra, az önkormányzat képviseletében a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. részéről dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató ír alá.

2022. ..... /3. sz. határozat

A Budapest, VIII. Nagyfuvaros utca 20. szám alatti Társasház közgyűlése ...% igen, ...% *nem és ... % tartózkodás mellett meghozott határozatával úgy döntött, hogy*

a) elfogadja Alapító Okirat további minden olyan pontjának módosítását, amely az új albetét (ingatlan) kialakításához és módosításához szükségesek, továbbá minden, a működésre, és a szervezetre vonatkozó pontok törlését amely az SZMSZ-ben kerül(t) szabályozásra, valamint az új összesítő táblázat, illetve a Tht-ban előírt szabályok kerülnek feltüntetésre.

b) ezzel összefüggésben az ingatlannyilvántartási eljárással és az alapító okirat módosítással kapcsolatos minden költséget a Társasház viseli.

2022. ...../ 4. sz. határozat

A Budapest, VIII. Nagyfuvaros utca 20. szám alatti Társasház közgyűlése ... % igen, ... % nem és ... % tartózkodás mellett meghozott határozatával úgy döntött, hogy meghatalmazza

Dr. Bezsilla Katalin egyéni ügyvédet (székhely: 1121 Budapest, Árnyas út 38-40/J., telefon/fax:+36-1/275-36-60, mobil: +[redacted] e-mail: bezsi@t-online.hu, kamarai azonosító szám (KASZ): 36057595, kamarai nyilvántartási szám: 13568, ügyvédi igazolvány *szerinti nyilvántartási szám és kamara: Budapesti Ügyvédi Kamara, ügyvédi igazolvány száma:* Ü-112572) **hogy az írásbeli szavazás összesítő jegyzőkönyvét, valamint a társasház egységes szerkezetbe foglalt alapító okiratát, valamint a módosítás alapját képező adásvételi szerződést megszerkessze és ellenjegyezze.**

Végezetül:

Tájékoztatás az írásbeli szavazás rendjéről

Tisztelt Tulajdonostársak!

Kérjük az írásbeli szavazólapot **2022. december hó 15. napjáig**

- elektronikus másolatban (pdf, jpg, jpeg) fájlban a közös képviselet iroda@cono.hu elektronikus postafiókjába
- bedobhatják a közös képviselő postaládájába (1084 Budapest, Nagyfuvaros utca 20. Közös *Képviselő*) -
- postai úton is eljuttathatják a közös képviselet címére (1081 Budapest, Rákóczi út 65 VI/74)
- személyesen átadhatják a közös képviselő részére [redacted])

Felhívjuk figyelmét, hogy aláírás nélkül a szavazat érvénytelen!

A Közös Képviselő az írásbeli szavazás eredményéről 8 napon belül írásban tájékoztatja a tulajdonostársakat, és/vagy ugyanezen határidőn belül a szavazás részletes eredményét a Társasház területén kifüggeszti.
Kérdéseikkel kapcsolatban keressék bizalommal 06-1-303-7251 telefonszámon vagy az iroda@cono.hu email címen.

A szavazólapot a címzett részére a közös képviselő a 1084 Budapest, Nagyfuvaros utca 20. szám alatt lévő postaládájába helyezi el, illetve a levelezési címet megadó tulajdonosoknak postai úton is megküldésre kerül, továbbá a megadott e-mail címekre is kiküldi, és ezzel a szavazólap kézbesítettnek minősül.

84

A feltett kérdésre a szavazólap megfelelő szövegrész aláhúzásával, vagy bekarikázásával kell szavazni. (tartózkodó szavazat a „nem" közé kerül elszámolásra)

A kitöltött szavazólapot 2022. december hó 15 napján 17-19 óra között a közös képviselő a társasház földszintjén átveszi, ha addig nem adták volna le.

A szavazás akkor eredményes, ha a leadott, érvényes szavazólap az összes tulajdoni hányad tekintetében 4/5 „Igen" (80% +1) szavazat.

Érvénytelen az a szavazólap: amelyik nem egyértelmű az aláhúzás, a szavazólap át van húzva, összefirkált, eltépett, vagy magyarázó szöveget, véleményt tartalmaz stb.

Az írásbeli szavazás rendjét a hatályos SZMSZ 3.3. pontja tartalmazza. A kiértékelés kiértékelő íven vagy összesítő szavazólapon történik.

A szavazás eredményét a közös képviselő a szavazás befejezését követő 8 napon belül, írásban a tulajdonosok postaládájába helyezi el, illetve azon tulajdonostársak, akik nem laknak a társasházban és levelezési címet adtak meg, részükre megküldésre kerül postai úton, és ezzel a szavazás eredményének kihirdetése kézbesítettnek minősül az SZMSZ 3.4. pontja szerint.

Tájékoztatjuk a tisztelt tulajdonostársakat, hogy az írásbeli szavazólapon szereplő 4 határozatot a Számvizsgáló bizottság egyhangúan támogatja.

A fentiekre tekintettel kérem a tisztelt Tulajdonosokat, a határozati javaslat elfogadását támogassák

Budapest, 2022. november hó 3.napján

.....

CoNoPontWest'97 Kft.
Hódi Ágnes
közös képviselő

Számvizsgáló Bizottság javaslata

Alulírott Balla Ilona, mint a Számvizsgáló Bizottság elnöke a határozati javaslatokat támogatom:

.....

Balla Ilona

Szavazólap
a1084 Budapest VIII. Nagyfuvaros utca 20.. alatti társasház 2022. november hó 3. napján kiírt írásbeli szavazásához

2022...../ 1. sz. határozat

A Budapest, VIII. Nagyfuvaros utca 20. szám alatti Társasház közgyűlése úgy döntött, hogy

- az Alapító Okiratban XVI. számmal jelölt 7.00 m2 alapterületű közös WC megnevezésű helységet **értékesíti Budapest Főváros VIII Kerület Józsefvárosi Önkormányzat** (székhelye: 1082 Budapest VIII. kerület, Baross utca 63-67., adószáma: 15735715-2-42, törzskönyvi azonosító: (PIR) 735715, KSH statisztikai számjel 15735715-8411-321-01, Államháztartási egyedi azonosító (ÁHTI): 745279: képviseli: Pikó András polgármester *részére.*
  A Vételár **2.000.000-Ft** azaz kétmillió forint. **A terület hozzácsatolásra kerül [redacted] hrsz-hez.**

- **[redacted] albetét megszüntetésre kerül, és hozzácsatolásra kerül a [redacted] hrsz-hez. A bővítés és a csatolást követően a [redacted] számú albetét területe 57 m2 lesz.**

- az Alapító Okiratban XXI. számmal jelölt 7.00 m2 alapterületű közös WC megnevezésű helységet **értékesít**[redacted] tulajdonostárs (szül. név: ....., szül.hely, idő: ....., anyja neve: ..... szem. azonosító száma: .-.....-...., adóazonosító jele: ....., szig. száma: ....., állampolgársága: ....., lakcímkártya száma: ....., lakhelye: ....., ...részére.
  A Vételár **2.000.000-Ft** azaz kétmillió forint. A **terület hozzácsatolásra kerül [redacted]-hrsz-hez. A hozzácsatolással az ingatlan területe: 40 m2 lesz.**

- az Alapító Okiratban XXIV. számmal jelölt 7,92 m2 alapterületű közös WC megnevezésű helységet ***értékesíti*** *Cg.03-09-127347 cégjegyzékszámú* **TARTÁLYGYÁR Karbantartó, Gyártó, Ipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** (6238 Imrehegy, külterület 085/2 hrsz.).tulajdonostárs részére.
  A Vételár **2.000.000-Ft** azaz kétmillió forint. A **terület hozzácsatolásra kerül [redacted]-hrsz-hez. A hozzácsatolással az ingatlan területe: 36m2 lakás +8 m2 hozzátartozó tároló lesz, a tulajdoni hányadok számításánál 44 m2 kerül figyelembe vételre.**

- az Alapító Okiratban XXVII. számmal jelölt 7.92 m2 alapterületű közös WC megnevezésű helységet **értékesíti**[redacted] tulajdonostárs (szül. név: ....., szül.hely, idő: ....., anyja neve: ..... szem. azonosító száma: .-.....-...., adóazonosító jele: ....., szig. száma: ....., állampolgársága: ....., lakcímkártya száma: ....., lakhelye: ....., ...részére. A Vételár **2.000.000-Ft** azaz kétmillió forint. A **terület hozzácsatolásra kerül [redacted] hrsz-hez. A hozzácsatolással az ingatlan területe: 43 m2 lesz.**

- **Budapest Főváros VIII Kerület Józsefvárosi Önkormányzat** Vevő a vételárat az adásvételi *szerződés aláírásakor egyösszegben köteles megfizetnia Társasház* **OTP Bank Nyrt. -nél vezetett 11708001-20091200-00000000** számú számlájára.
- **Dmytro Dorosh, Arina Fadieieva jogutóda a TARTÁLYGYÁR Karbantartó, Gyártó, Ipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság Orbán Ambrus és Trkala Zsófia vevők a teljes vételárat már megfizették a bérleti szerződés aláírásakor** Társasház **OTP Bank Nyrt. -nél vezetett 11708001-20091200-00000000** számú számlájára igazoltan.

Igen Nem Tartózkodom

86

2022...../ 2. sz. határozat

A Budapest, VIII. Nagyfuvaros utca 20. szám alatti Társasház közgyűlése úgy döntött, hogy az adásvételi szerződést és az alapító okirat módosítást a Társasház 1084 Budapest, Nagyfuvaros utca 20. és a tulajdonosok nevében és képviseletében a következő személy jogosult aláírni:

Hódi Ágnest (szül.név[redacted], szül.hely, idő:[redacted], anyja neve:[redacted] szem. azonosító száma: .-....-...., adóazonosító jele: ....., állampolgársága: magyar, lakcímkártya száma: ....., lakhelye:[redacted]) meghatalmazzák arra,
hogy a Budapest Nagyfuvaros utca 20. szám alatti Társasház (1084 Budapest, Nagyfuvaros utca 20.) ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges közgyűlési jegyzőkönyvet, írásbeli szavazás eredményét összesítő jegyzőkönyvet, a társasház alapító okiratát módosító okiratot, illetve a társasház alapító okiratának a módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt szövegét, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárás során a jogszabályok által előírt további csatolandó okiratokat, épületfeltüntetési vázrajzot, változási vázrajzot, vektoriális alaprajzot, adásvételi szerződést helyettük és nevükben aláírja, és az ingatlan-nyilvántartási eljárásban teljes jogkörrel képviselje.

A tulajdonostársak meghatalmazzák a meghatalmazottat a teljes jogkörrel történő képviselettel arra az esetre is, amennyiben az ingatlanügyi hatóság az ingatlan-nyilvántartási eljárás során hiánypótlást rendelne el, mely esetben meghatalmazott a tulajdonostársakat a hiánypótlás teljesítése során is teljes jogkörrel és a nevükben történő aláírásra is kiterjedő felhatalmazással képviselheti.

A jelen meghatalmazás kiterjed továbbá azon esetre is, amikor a jelen meghatalmazással meghatalmazott személy kézbesítési meghatalmazottá válik az ingatlan-nyilvántartási és más egyéb kapcsolódó eljárásokban, kiterjedően a bírósági eljárásra is.

Az Önkormányzat nem ad felhatalmazást a helyette történő aláírásra, az önkormányzat képviseletében a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. részéről dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató ír alá.

Igen **Nem** **Tartózkodom**

2022...../ 3. sz. határozat

A Budapest, VIII. Nagyfuvaros utca 20. szám alatti Társasház közgyűlése úgy döntött, hogy

- elfogadja Alapító Okirat további minden olyan pontjának módosítását, amely az új albetét (ingatlan) kialakításához és módosításához szükségesek, továbbá minden, a működésre, és a szervezetre vonatkozó pontok törlését amely az SZMSZ-ben kerül(t) szabályozásra, valamint az új összesítő táblázat, illetve a Tht-ban előírt szabályok kerülnek feltüntetésre.
- ezzel összefüggésben az ingatlannyilvántartási eljárással és az alapító okirat módosítással kapcsolatos minden költséget a Társasház viseli.

Igen **Nem** **Tartózkodom**

87

2022...../4. sz. határozat

A Budapest, VIII. Nagyfuvaros utca 20. szám alatti Társasház közgyűlése úgy döntött, hogy meghatalmazza Dr. Bezsilla Katalin egyéni ügyvédet (székhely: 1121 Budapest, Árnyas út 38-40/J., telefon/fax:+36-1/275-36-60, mobil: [redacted] e-mail: bezsi@t-online.hu, kamarai azonosító szám (KASZ): 36057595, kamarai nyilvántartási szám: 13568, ügyvédi igazolvány szerinti nyilvántartási szám és kamara: Budapesti Ügyvédi Kamara, ügyvédi igazolvány száma: Ü-112572) **hogy az írásbeli szavazás összesítő jegyzőkönyvét, valamint a társasház egységes szerkezetbe foglalt alapító okiratát, valamint a módosítás alapját képező adásvételi szerződést megszerkessze és ellenjegyezze.**

Igen **Nem** **Tartózkodom**

A megfelelő aláhúzandó vagy bekarikázandó, enélkül érvénytelen a szavazat!
A tartózkodás a nem szavazatok közé kerül az összesítés során.

NÉV _____ emelet, ajtó _____ tulajdoni hányad _____

aláírás _____

88

Jakab Ildikó

Feladó: [redacted] <iroda@cono.hu>
Küldve: szerda 2022. november 2 13:10
Címzett: undisclosed-recipients:
Tárgy: Nagyfuvaros u. 20. - Írásbeli szavazás
Mellékletek: N20_Írásbeli szavazás meghívója_20221103-20221215.pdf

Tisztelt Tulajdonosok!

Hódi Ágnes közös képviselő asszony megbízásából csatoltan megküldöm a holnapi napon induló írásbeli szavazás meghívóját, melyet papír alapon is eljuttatunk Önöknek.

Felhívjuk figyelmüket, hogy a szavazólapokat, a meghatalmazást, és az adatlapot csak a lakás tulajdonosai tölthetik ki, a meghatalmazottak által aláírtat nem tudjuk elfogadni.

Amennyiben az adott lakásnak több tulajdonosa van, akkor minden tulajdonosnak külön-külön kell kitölteniük a szavazólapokat, a meghatalmazást és az adatlapot.

Kérjük Önöket, hogy a csatolt fájl 7-13 oldalait szíveskedjenek kitöltve visszaküldeni részünkre.

--
Köszönettel

Ferenczi - [redacted]
titkárnő

CoNoPontWest '97 Kft.
1081 Bp. Rákóczi út 65. VI. em. 74.
Tel.: 1/303-7251
iroda@cono.hu

89

Közös képviseleti Iroda Vállalkozásban
Tárgyalva

2021 -11- 04

C·O·N·O
TÁRSASHÁZKEZELÉS

Józsefvárosi Gazdálkodási Köz
Iktatási dátum: 2021 OKT 28.
Érkeztetési szá
Iktatás dátuma: 2021 OKT 28.
Iktatószám: TR/991-4/2021
Ügyintéző:
Melléklet: Jegyzőkönyv

JGK-0000321801

Társasház: VIII. Nagyfuvaros utca 20

VIII. Nagyfuvaros utca 20. számú Társasház megismételt éves záró közgyűléséről

Helye és ideje: 2021. 08. 30. – 18: 00 óra
Közös képviseleti iroda terme (1081 Budapest Rákóczi út 65. 100. kapukód)

Jelen vannak: a mellékelt jelenléti ív szerint a megjelent tulajdonosok, illetve a meghatalmazottak 42,96 %-ban jelentek meg, a közgyűlés határozatképes.

Hódi Ágnes
közös képviselő

Ügyrendi határozat:
Levezető elnök: Hódi Ágnes
Jegyzőkönyvvezető: Hódi Ágnes
Jegyzőkönyv hitelesítő tulajdonostársak: Balla Ilona, és Tóth Levente

Mellette: **4296 /10000** Ellene: 0/10000 Tartózkodó: 0/10000
Határozathozatalkor jelen van 42,96 % tulajdoni hányadot képviselő tulajdonosok, ill. meghatalmazottaik.

Levezető elnök: köszönti a megjelenteket, megállapítja, hogy a közgyűlési meghívók szabályosan lettek kiosztva. A megjelent tulajdonostársak nevét, tulajdoni hányadát, továbbá a távol lévő tulajdonostárs által meghatalmazott személy nevét az eredeti jegyzőkönyvhöz mellékelt jelenléti ív tartalmazza. A közgyűlés résztvevői a hangfelvétel készítéséhez hozzájárultak.

Meghirdetett napirendi pontok elfogadása

1. 2020. év gazdálkodásáról szóló beszámoló- határozathozatallal
2. 2021. évi költségvetés ismertetése, tervezet előterjesztése – határozathozatallal
3. Fizetendő közös költség meghatározása – határozathozatallal
   a) Vízórás közös költség meghatározása
   b) Vízóra nélküli közös költség meghatározása
4. Ügyvédi megbízás az Alapító Okirat módosítás elkészítésére
5. Egyebek, határozathozatal nélkül

A közgyűlés a meghirdetett napirendi pontokat egyhangúan elfogadja.

Mellette: **4296 /10000** Ellene: 0/10000 Tartózkodó: 0/10000
Határozathozatalkor jelen van 42,96 % tulajdoni hányadot képviselő tulajdonosok, ill. meghatalmazottaik.

1. **napirendi pont: 2020. év gazdálkodásáról szóló beszámoló- határozathozatallal**

Előzetesen megküldte a közös képviselő a tulajdonostársak számára a gazdasági beszámolót.

4.942.325.-Ft volt a közösség nyitóegyenlege, melyhez 5.859.169.-Ft bevétel érkezett, melynek jelentős részét a közös költség alkotja. Az egyenleg csatolva lett a tulajdonostársak részére. LTP állami támogatás, kamat és biztosítási kártérítés, valamint végrehajtásból származó bevétel lett még lekönyvelve a bevételek között. A bérleti díj a 2021-es évben érkezett be.

4.046.716.-Ft volt a kiadások teljes összege.
42.675.-Ft volt az anyagköltség, 895.472.-Ft a közművek díja (hátralék nem mutatkozik), 75.099.-Ft volt a bankköltségek összege. 13.000.-Ft volt a postai csekkbefizetés díja, mely kiadás megtakarítható lenne banki befizetéssel/ átutalással történő közös költség befizetés esetén.
732.800.-Ft volt az adók-járulékok után fizetett adó.
Ügyviteli költségek, személyi jellegű ráfordítások, szakértői díj merült fel, és a közös helyiségek takarításának költsége. Ez utóbbi alacsony összegű volt, mert a takarító személyében váltás történt, több hónapig nem volt takarítás az épületben.
Karbantartási költségek káresemények és javítások kapcsán merültek fel. 364.380.-Ft volt az épületbiztosítás díja.

6.754.778.-Ft volt a zárópénzeszköz, 1.812.000.-Ft-tal növekedett a Társasház vagyona.

A SZVB a tavalyi évet is tételesen ellenőrizte.

2013 óta a rezsicsökkentés által kimutatott összeg: 795.740.-Ft

1/2021. 08. 30. számú határozat: A közgyűlés a 2020. év gazdasági beszámolóját elfogadta, Hódi Ágnes közös képviselő számára a felmentvényt megadja.

Mellette: **4296 /10000** Ellene: 0/10000 Tartózkodó: 0/10000
Határozathozatalkor jelen van 42,96 % tulajdoni hányadot képviselő tulajdonosok, ill. meghatalmazottaik.

2/2021. 08. 30. számú határozat: A közgyűlés a rezsicsökkentéssel kimutatott összeget elfogadja.

Mellette: **4296 /10000** Ellene: 0/10000 Tartózkodó: 0/10000
Határozathozatalkor jelen van 42,96 % tulajdoni hányadot képviselő tulajdonosok, ill. meghatalmazottaik.

2. **napirendi pont: 2021. évi költségvetés ismertetése, tervezet előterjesztése – határozathozatallal**

Az idei év költségvetési tervezete a megszokott osztásban és a fogyasztási szokások ismeretében történt.
A képviseleti díj és a takarító díjának kis mértékű emelése az SZVB támogatása mellett került tervezésre. Víz- és csatornajavítási, villanyszerelési, valamint a vízszerelésekhez kapcsolódó helyreállítási munkák kerültek betervezésre, valamint a tető kisebb javítása szerepel a tervezetbe. A közgyűlési anyag kiküldését követően történt egy újabb csőtörés a pincében, melynek javítása mentén a képviselet árajánlatot kért a szükséges munkálatokra. A teljes nyomó-és strangvezetékek cseréje 2.800.000.-Ft-ba kerülne. A lefolyónál a mostani káreseményhez kapcsolódóan felmerülő szerelési költségek ajánlata 570.000.-Ft lenne. Az ajánlatot tevő vállalkozó többször dolgozott az épületben, ismeri. A képviselet javaslata, hogy a költségvetést ezen összegekkel egészítse ki a közgyűlés, tehát a felújítások költsége 4.900.000.- Ft-ra legyen emelve, a költségvetési terv záróösszege pedig 10.520.000.-Ft-ra változik.
6.800.000.-Ft-ja volt december 31-én a háznak, melyhez azóta 2 millió Ft-os bérleti díj is befolyt, tehát a szükséges munkálatok elvégezhetőek.

<u>Felmerülő kérdések a napirendi pont kapcsán:</u>
Van érvényben lévő pályázat?
Nincs, sajnos.

3/2021. 08. 30. számú határozat: A közgyűlés a 2021-es költségvetést a fenti módosítással elfogadja.

Mellette: **4296 /10000** Ellene: 0/10000 Tartózkodó: 0/10000
Határozathozatalkor jelen van 42,96 % tulajdoni hányadot képviselő tulajdonosok, ill. meghatalmazottaik.

3. **napirendi pont: Fizetendő közös költség meghatározása – határozathozatallal**

a) A közös költség 395 Ft/m²/hó.
b) Vízórával nem rendelkező albetétek esetén a vízdíj 86.-Ft/m²/hó
c) Minden tulajdonra 100,-Ft/hó úgynevezett technikai vízdíj kerül előírásra, amely a takarítás használatára fizetendő vízdíj költsége.

A közös költség emelését nem javasolja a képviselet, ahogyan a csökkentését sem.

4/2021. 08. 30. számú határozat: A közgyűlés a közös költség összegén nem változtat.

Mellette: **4296 /10000** Ellene: 0/10000 Tartózkodó: 0/10000

Határozathozatalkor jelen van 42,96 % tulajdoni hányadot képviselő tulajdonosok, ill. meghatalmazottaik.

4. napirendi pont: Ügyvédi megbízás az Alapító Okirat módosítás elkészítésére

4 db közös tulajdoni WC-t értékesít, értékesített a Társasház, bérbe ad, ezért van szükség az Okirat módosítására.

A 4 helyiséget az Önkormányzat használja, elfalazta, kádat tett be a múltban, mely nem felel meg a jogszabályoknak, ezért várhatóan akadály nélkül átmegy a szerződés megkötése.

Két helyiség megfizetése már megtörtént.

5/2021. 08. 30. számú határozat: A Társasház az Alapító Okirat módosításáról döntött a folyosói közös WC-k eladásakor. A módosítás elkészítésére dr. Bezsilla Katalin Ügyvédasszony felkérése mellett írásbeli közgyűlés kerül kiírásra.

Mellette: **4296 /10000** Ellene: 0/10000 Tartózkodó: 0/10000

Határozathozatalkor jelen van 42,96 % tulajdoni hányadot képviselő tulajdonosok, ill. meghatalmazottaik.

5. Egyebek, határozathozatal nélkül

- A kapu felújításának legnagyobb akadálya a szakember hiány, és a faanyag árának megemelkedése.
- Felmerül a klímabeszerelés engedélyezése.
- A II. emelet 17-es számú albetétben önkormányzati bérlemény ellenőrzést kér a közgyűlés, az engedély nélküli klímafelszerelés és a szellőző szabálytalan kivezetése kapcsán. E mellett a II. emeleti WC-ből kipakolt tárgyakat, lomokat a közös helyiségekbe pakolta ki a bérlő. Balesetveszélyes, és zavaró, valamint a szomszédos albetét nyílászáróinál dohányoznak.
- A korláthoz rögzített tárgyakat le kell szedetni, mert a korlát is felújításra szorul.
- A III. emeleten, két beteg gyermeket nevelő édesanya egyre inkább nehezen oldja meg a lépcsőzést, a gyermekek mozgatását. Minden tőle telhetőt megtesz a gyermekek ellátásért, az épületben élő tulajdonostársak azt kérik az Önkormányzattól, hogy a család könnyebb mindennapjaiért próbáljon meg megoldást találni arra, hogy egy földszinti, vagy liftel bíró házban bérelhessen az anyuka lakást.

További kérdés, és felmerült probléma nem hangzott el, ezért a levezető elnök a közgyűlést lezárta.

K.m.f.

jegyzőkönyvvezető

levezető elnök

A jegyzőkönyv nem szó szerint készült, de a közgyűlési szándékot, a tulajdonosok akaratát jól tükrözi, ezért hiteles: A jegyzőkönyv eredeti példánya a közös képviselőnél megtekinthető.

jegyzőkönyv hitelesítő

jegyzőkönyv hitelesítő

02

7. sz. MELLÉKLET

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

[redacted] (születési neve: [redacted] születési helye, ideje: ..... [redacted] ....., anyja születési neve: [redacted] személyi igazolvány szám: ....., adóazonosító jel: ....., személyi szám: ....., állampolgársága: ....., lakcímkártya száma: ....., lakcíme: [redacted].

[redacted] (születési neve: [redacted] születési helye, ideje: ..... [redacted] ....., anyja születési neve: [redacted], személyi igazolvány szám: ....., adóazonosító jel: ....., személyi szám: ....., állampolgársága: magyar, lakcímkártya száma: ....., lakcíme: [redacted]

[redacted] (születési neve: [redacted], születési helye, ideje: ..... [redacted] ....., anyja születési neve [redacted], személyi igazolvány szám: ....., adóazonosító jel: ....., személyi szám: ....., állampolgársága: magyar, lakcímkártya száma: ....., lakcíme [redacted]

név: [redacted] (születési neve: [redacted], születési helye, ideje: ..... [redacted] ....., anyja születési neve: [redacted] személyi igazolvány szám: ....., adóazonosító jel: ....., személyi szám: ....., állampolgársága: magyar, lakcímkártya száma: ....., lakcíme: [redacted]

név: [redacted] (születési neve: [redacted] születési helye, ideje: ..... [redacted] ....., anyja születési neve: [redacted] személyi igazolvány szám: ....., adóazonosító jel: ....., személyi szám: ....., állampolgársága: magyar, lakcímkártya száma: ....., lakcíme: [redacted].

név: [redacted] (születési neve: [redacted] születési helye, ideje: ..... [redacted] ....., anyja születési neve: [redacted] személyi igazolvány szám: ....., adóazonosító jel: ....., személyi szám: ....., állampolgársága: magyar, lakcímkártya száma: ....., lakcíme: [redacted]

név: [redacted] (születési neve: [redacted] születési helye, ideje: ..... [redacted] ....., anyja születési neve: [redacted] személyi igazolvány szám: ....., adóazonosító jel: ....., személyi szám: ....., állampolgársága: magyar, lakcímkártya száma: ....., lakcíme: [redacted]

Budapest Főváros VIII Kerület Józsefvárosi Önkormányzat nevében és képviseletében dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató
eladó

tulajdonosok/eladók
nevében és képviseletében meghatalmazással

Hódi Ágnes közös képviselő	Budapest Főváros VIII Kerület Józsefvárosi Önkormányzat nevében és képviseletében dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató
meghatalmazott	vevő

Ellenjegyzem: Dr. Bezsilla Katalin (KASZ: 36057595)

93

név: [redacted] (születési neve: [redacted], születési helye, ideje: ..... [redacted] ....., anyja születési neve: [redacted] személyi igazolvány szám: ....., adóazonosító jel: ....., személyi szám: ....., állampolgársága: magyar, lakcímkártya száma: ....., lakcíme: [redacted]

név: [redacted] (születési neve: [redacted], születési helye, ideje: ..... [redacted] ....., anyja születési neve: [redacted] személyi igazolvány szám: ....., adóazonosító jel: ....., személyi szám: ....., állampolgársága: magyar, lakcímkártya száma: ....., lakcíme: [redacted]

név: [redacted] (születési neve: [redacted] születési helye, ideje: ..... [redacted] ....., anyja születési neve: [redacted] személyi igazolvány szám: ....., adóazonosító jel: ....., személyi szám: ....., állampolgársága: magyar, lakcímkártya száma: ....., lakcíme: [redacted]

név: [redacted] (születési neve: [redacted] születési helye, ideje: ..... [redacted] ....., anyja születési neve: [redacted] személyi igazolvány szám: ....., adóazonosító jel: ....., személyi szám: ....., állampolgársága: magyar, lakcímkártya száma: ....., lakcíme: [redacted]

név: [redacted] (születési neve: [redacted] születési helye, ideje: ..... [redacted] ....., anyja születési neve: [redacted] személyi igazolvány szám: ....., adóazonosító jel: ....., személyi szám: ....., állampolgársága: magyar, lakcímkártya száma: ....., lakcíme: [redacted]

név: [redacted] tulajdonostárs (szül. név: [redacted], szül.hely, idő: [redacted] anyja neve: [redacted] szem. azonosító száma: .-.....-...., adóazonosító jele: ....., szig. száma: ....., állampolgársága: magyar, lakcímkártya száma: ....., lakhelye: [redacted]

név: [redacted] (születési neve: [redacted] születési helye, ideje: ..... [redacted] ....., anyja születési neve: [redacted] személyi igazolvány szám: ....., adóazonosító jel: ....., személyi szám: ....., állampolgársága: magyar, lakcímkártya száma: ....., lakcíme: [redacted]

név: [redacted] (születési neve: [redacted] születési helye, ideje: ..... [redacted] ....., anyja születési neve: [redacted], személyi igazolvány szám: ....., adóazonosító jel: ....., személyi szám: ....., állampolgársága: magyar, lakcímkártya száma: ....., lakcíme: [redacted]

név: [redacted] (születési neve: [redacted] születési helye, ideje: ..... [redacted] ....., anyja születési neve: [redacted] személyi igazolvány szám: ....., adóazonosító jel:

Budapest Főváros VIII Kerület Józsefvárosi Önkormányzat nevében és képviseletében dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató
eladó

tulajdonosok/eladók
nevében és képviseletében meghatalmazással

Hódi Ágnes közös képviselő	Budapest Főváros VIII Kerület Józsefvárosi Önkormányzat nevében és képviseletében dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató
meghatalmazott	vevő

Ellenjegyzem: Dr. Bezsilla Katalin (KASZ: 36057595)

94

....., személyi szám: ....., állampolgársága: magyar, lakcímkártya száma: ....., lakcíme[redacted]

né[redacted]a (születési neve:[redacted]születési helye, ideje: .....[redacted]....., anyja születési neve:[redacted] személyi igazolvány szám: ....., adóazonosító jel: ....., személyi szám: ....., állampolgársága: magyar, lakcímkártya száma: ....., lakcíme:[redacted]

név:[redacted] (születési neve:[redacted], születési helye, ideje: .....[redacted]....., anyja születési neve:[redacted] személyi igazolvány szám: ....., adóazonosító jel: ....., személyi szám: ....., állampolgársága: magyar, lakcímkártya száma: ....., lakcíme:[redacted]

név:[redacted] (születési neve:[redacted] születési helye, ideje: .....[redacted]....., anyja születési neve:[redacted], személyi igazolvány szám: ....., adóazonosító jel: ....., személyi szám: ....., állampolgársága: magyar, lakcímkártya száma: ....., lakcíme:[redacted]

név:[redacted]a (születési neve:[redacted], születési helye, ideje: .....[redacted]. ....., anyja születési neve:[redacted], személyi igazolvány szám: ....., adóazonosító jel: ....., személyi szám: ....., állampolgársága: magyar, lakcímkártya száma: ....., lakcíme:[redacted]

név:[redacted] (születési neve:[redacted], születési helye, ideje: .....[redacted]....., anyja születési neve:[redacted], személyi igazolvány szám: ....., adóazonosító jel: ....., személyi szám: ....., állampolgársága: magyar, lakcímkártya száma: ....., lakcíme:[redacted]

név: **TARTÁLYGYÁR Karbantartó, Gyártó, Ipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** székhelye: 6238 Imrehegy, külterület 085/2 hrsz., adószáma: ..... KSH jelzőszáma:....., cégjegyzékszáma: 03-09-127347, képviselő: ..... ügyvezető

név:[redacted] (születési neve:[redacted]születési helye, ideje: .....[redacted]....., anyja születési neve:[redacted] személyi igazolvány szám: ....., adóazonosító jel: ....., személyi szám: ....., állampolgársága: magyar, lakcímkártya száma: ....., lakcíme:[redacted]

név:[redacted] (születési neve:[redacted]születési helye, ideje: .....[redacted]....., anyja születési neve:[redacted] személyi igazolvány szám: ....., adóazonosító jel: ....., személyi szám: ....., állampolgársága: magyar, lakcímkártya száma: ....., lakcíme:[redacted]

Budapest Főváros VIII Kerület Józsefvárosi Önkormányzat nevében és képviseletében dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató
eladó

tulajdonosok/eladók
nevében és képviseletében meghatalmazással

Hódi Ágnes közös képviselő	Budapest Főváros VIII Kerület Józsefvárosi Önkormányzat nevében és képviseletében dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató
meghatalmazott	vevő

Ellenjegyzem: Dr. Bezsilla Katalin (KASZ: 36057595)

35

[redacted] (születési neve[redacted] születési helye, ideje: .....[redacted] anyja születési neve[redacted] személyi igazolvány szám: ....., adóazonosító jel: ....., személyi szám: ....., állampolgársága: magyar, lakcímkártya száma: ....., lakcíme[redacted]

[redacted] (születési neve:[redacted] születési helye, ideje: .....[redacted] ....., anyja születési neve:[redacted] személyi igazolvány szám: ....., adóazonosító jel: ....., személyi szám: ....., állampolgársága: magyar, lakcímkártya száma: ....., lakcíme:[redacted]

[redacted] születési neve: [redacted] születési helye, ideje: .....[redacted] anyja születési neve: [redacted] személyi igazolvány szám: ....., adóazonosító jel: ....., személyi szám: ....., állampolgársága: magyar, lakcímkártya száma: ....., lakcíme: [redacted]

név: [redacted] (születési neve: [redacted], születési helye, ideje: .....[redacted] ....., anyja születési neve: [redacted] személyi igazolvány szám: ....., adóazonosító jel: ....., személyi szám: ....., állampolgársága: magyar, lakcímkártya száma: ....., lakcíme: [redacted].

név[redacted] (születési neve: [redacted] születési helye, idej[redacted] anyja születési neve[redacted] személyi igazolvány szám: ....., adóazonosító jel: [redacted], személyi szám: [redacted] állampolgársága: magyar, lakcímkártya száma: ....., lakcíme: [redacted]

nevükben és képviseletükben meghatalmazással:

Hódi Ágnes (szül.név:[redacted], szül.hely, idő:[redacted] anyja neve:[redacted] szem. azonosító száma: .-.....-...., adóazonosító jele: ....., állampolgársága: magyar, lakcímkártya száma: ....., lakhelye:[redacted], mint eladó

Budapest Főváros VIII Kerület Józsefvárosi Önkormányzat (székhelye: 1082 Budapest VIII. kerület, Baross utca 63-67., adószáma: 15735715-2-42, törzskönyvi azonosító: (PIR) 735715, KSH statisztikai számjel 15735715-8411-321-01, Államháztartási egyedi azonosító (ÁHTI): 745279: képviseli: Pikó András polgármester
nevében és képviseletében bizottsági felhatalmazással – a dokumentumok aláírója a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. részéről (székhelye 1084 Budapest, Őr u. 8., KSH: 25292499-6832-114-01), dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató
mint eladó,

a továbbiakban: mint **Eladók**

Budapest Főváros VIII Kerület Józsefvárosi Önkormányzat nevében és képviseletében dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató
eladó

tulajdonosok/eladók
nevében és képviseletében meghatalmazással

Hódi Ágnes közös képviselő	Budapest Főváros VIII Kerület Józsefvárosi Önkormányzat nevében és képviseletében dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató
meghatalmazott	vevő

Ellenjegyzem: Dr. Bezsilla Katalin (KASZ: 36057595)

9b

másrészről

Budapest Főváros VIII Kerület Józsefvárosi Önkormányzat (székhelye: 1082 Budapest VIII. kerület, Baross utca 63-67., adószáma: 15735715-2-42, törzskönyvi azonosító: (PIR) 735715, KSH statisztikai számjel 15735715-8411-321-01, Államháztartási egyedi azonosító (ÁHTI): 745279: képviseli: Pikó András polgármester
nevében és képviseletében bizottsági felhatalmazással - a dokumentumok aláírója a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. részéről (székhelye 1084 Budapest, Őr u. 8., KSH: 25292499-6832-114-01), dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató, mint vevő a továbbiakban **Vevő**

között, alulírott helyen és időben, az alábbi feltételekkel:

Preambulum:

Szerződő Felek rögzítik, a Társasház közgyűlése ..... **napján** az ..... számú határozatával hozzájárult ahhoz, hogy az alapító okiratban a közös tulajdoni részek között a ***XVI. szám alatt nyilvántartott 7 m2 alapterületű közös WC*** értékesítésre és hozzácsatolásra kerüljön a [redacted] ***albetéthez.***

Szerződő Felek rögzítik, a Társasház közgyűlése ..... napján az ..... számú határozatával hozzájárult ahhoz is, [redacted] **Hrsz-ú, lakás megnevezésű albetét megszüntetésre kerüljön és a [redacted] Hrsz-ú, lakás megnevezésű albetéthez hozzácsatolásra kerüljön.** Mindkét albetét Budapest Főváros VIII Kerület Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 tulajdonát képezi. A hozzácsatolás már megtörtént. A hivatkozott két módosítást követően az albetét területe 57 m2 lesz.

Az alapító okirat módosítással a vevő tulajdonszerzése bejegyzésre kerülhessen Felek az alábbi szerződést kötik.

1. A szerződés tárgya

1.1 Eladók eladják, Vevő megveszi az Eladók tulajdonát képező, a Budapest Főváros Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya I. kerületi ingatlan-nyilvántartásában a Budapest VIII. Ker. Belterület [redacted] **Hrsz.** alatt felvett és közigazgatásilag 1084 Budapest, nagyfuvaros utca 20. [redacted] szám alatt található **7 m2** alapterületű ingatlanhányadot.

A Tulajdonostársak akként döntöttek, hogy az Alapító Okiratban hogy az alapító okiratban a közös tulajdoni részek között a ***XVI. szám alatt nyilvántartott 7 m2 alapterületű közös WC-t*** a közös tulajdonból kiemelik, a tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonába utalják az eddigi tulajdoni hányadaik arányában, valamint ezzel egyidejűleg értékesítik, és az értékesítést követően hozzácsatolásra kerül a vevő tulajdonát képező [redacted] ***albetéthez.***

Budapest Főváros VIII Kerület Józsefvárosi Önkormányzat nevében és képviseletében dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató
eladó

tulajdonosok/eladók
nevében és képviseletében meghatalmazással

Hódi Ágnes közös képviselő	Budapest Főváros VIII Kerület Józsefvárosi Önkormányzat nevében és képviseletében dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató
meghatalmazott	vevő

Ellenjegyzem: Dr. Bezsilla Katalin (KASZ: 36057595)

97

Az értékesítést és a hozzácsatolásokat követően a [redacted] **Hrsz-ú, lakás megnevezésű albetét Budapest Főváros VIII Kerület Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 tulajdonát fogja képezni, amely** . áll konyha, ***fürdő***, 2 szoba helységekből összesen: ***57 m2***, alapterülettel, valamint a közös tulajdonból hozzá tartozó ***502/10.000*-ed** közös tulajdoni hányaddal.

1.2. Eladók a jelen szerződéssel az ingatlan tulajdonjogát és az ingatlan birtokát is átruházzák Vevő részére.

2. A szerződési szándék és a vételár

2.1. Szerződő Felek a 7 m2 alapterületű Ingatlanhányad vételárát a kölcsönösen elfogadott **2.000.000,- Ft**-ban azaz kétmillió forintban állapítják meg, az Ingatlan megismert és megtekintett állapotára tekintettel.

2.2. Felek kijelentik, hogy az ingatlan vételára az ingatlan megtekintése, állapotának felmérése és a forgalmi értéket befolyásoló valamennyi tényező figyelembevételével egyező akaratuk alapján került megállapításra hivatalos értékbecslés alapján.

Felek rögzítik, hogy az ingatlan vételára az ingatlan valós forgalmi értékét tükrözi, azt közösen, az ingatlan akkori állapotát megismerve, azt figyelembe véve állapították meg, így a vételár az ingatlan forgalmi értékével teljes mértékével arányos, a Felek kifejezetten méltányosnak és értékarányosnak fogadják el.

2.3. Felek jelen adásvételi szerződésnek értékaránytalanság jogcímén történő megtámadási jogát kizárják. (PTK.6:98.§.(2))

3. A vételár, és annak megfizetésének szabályai

Vevő az jelen szerződés aláírásával egyidejűleg **a teljes vételárat, 2.000.000,- Ft** azaz kétmillió forint összeget megfizette Eladóknak **átutalással az alábbiak szerint:**

Vevő a vételárat a jelen szerződés aláírásakor egyösszegben megfizette Társasház **OTP Bank Nyrt. -nél vezetett 11708001-20091200** számú számlájára.

A vételár teljes egészében visszafizetendő **Budapest Főváros VIII Kerület Józsefvárosi Önkormányzat vevő** részére, amennyiben az illetékes Budapest Főváros Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya a benyújtott iratok alapján a bejegyzés iránti kérelmet elutasítja.

Eladók az ezen számlára történő teljesítést saját kezeikhez történő teljesítésnek ismerik el, és kifejezetten kérték, hogy ezen számlákra teljesítsen a Vevő.

Budapest Főváros VIII Kerület Józsefvárosi Önkormányzat nevében és képviseletében dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató
eladó

tulajdonosok/eladók
nevében és képviseletében meghatalmazással

Hódi Ágnes közös képviselő	Budapest Főváros VIII Kerület Józsefvárosi Önkormányzat nevében és képviseletében dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató
meghatalmazott	vevő

Ellenjegyzem: Dr. Bezsilla Katalin (KASZ: 36057595)

4. A birtokba lépés, a birtok átruházása

4.1. Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy jelen szerződés tárgyát képező, Vevő által ismert és megtekintett ingatlan birtokát a teljes vételár kiegyenlítésével egyidejűleg, vagyis a mai napon a Vevőre átruházzák és a Vevő birtokba lépnek. (PTK 6:215.§.(2))

Az Eladók a birtokátruházás napján kötelesek az ingatlant per, teher, igény és szolgalommentesen, valamint bármelyik 3. személyt megillető jogtól mentesen a Vevő részére átruházni.

Szerződő felek rögzítik, hogy a Vevő a birtokátruházás napjától kezdve szedi a dolog hasznait, viseli terheit és a dologban beállott azt a kárt, amelynek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni. (PTK. 6:217. §)

4.2. A birtokbaadás akkor szerződésszerű, ha az Eladók az ingatlant az ingatlanhoz tartozó valamennyi kulccsal, együtt Vevő részére átadják.

4.3. A birtokátruházási jegyzőkönyv a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény („Ptk.") 5:3 § szerinti birtok-átruházási megállapodásnak minősül.

5. Cselekvőképesség, jogképesség

5.1. Eladók teljes cselekvőképességgel rendelkező magyar, állampolgárok, illetve Magyarországon bejegyzett jogi személyek, akiknek ügyleti és szerződéskötési képessége nem korlátozott.

5.2. Vevő kijelenti, hogy Magyarországon bejegyzett jogi személy, szerződéskötési képessége semmilyen korlátozás alá nem esik. Vevőnek az ingatlan- szerzési képessége korlátozva nincs.

5.3. Felek kijelentik, hogy jogosultak jelen szerződés megkötésére, így a jelen szerződésben általuk vállalt kötelezettségek érvényesek és végrehajthatóak.

6. Szavatosság

6.1. Eladók szavatosságot vállalnak az Ingatlan per-, teher-, igény-, illeték- és szolgalommentességéért, valamint azért, hogy azt adó, vagy adójellegű tartozás nem terheli, továbbá kijelentik, hogy az ingatlanon harmadik személynek nincs olyan joga, amely a tulajdonjog átruházását, illetve az ingatlan birtokának átruházását akadályozná.

6.2. Az Eladók kijelentik, hogy az Ingatlan mentes mindenféle tehertől, jelzálogtól, szolgalmi jogtól, elővásárlási jogtól, haszonélvezeti jogtól, joghátránytól, jogi igénytől, követeléstől, valamint harmadik személy bármely más jogától.

Budapest Főváros VIII Kerület Józsefvárosi Önkormányzat nevében és képviseletében dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató
eladó

tulajdonosok/eladók
nevében és képviseletében meghatalmazással

Hódi Ágnes közös képviselő	Budapest Főváros VIII Kerület Józsefvárosi *Önkormányzat nevében és képviseletében dr. Szirti* Tibor vagyongazdálkodási igazgató
meghatalmazott	vevő

Ellenjegyzem: Dr. Bezsilla Katalin (KASZ: 36057595)

99

Az Ingatlannal kapcsolatban nem áll fenn olyan tény vagy körülmény, amely akadályozná, sértené vagy késleltetné az Ingatlan tulajdonjogának teher és/vagy korlátozásmentes megszerzését és/vagy amely akadályozná vagy sértené a tulajdonjog szabad gyakorlását. Az Ingatlant nem terhelik adók, adók módjára behajtandó köztartozás, és számlákból eredő fizetési kötelezettség.

6.3. Felek tudomással bírnak arról, hogy mivel a szerződés alapján szolgáltatott dolog ingatlan, a kellékszavatossági igény a teljesítés időpontjától számított öt év alatt évül el. (PTK. 6:163. § (3) bekezdése)

6.4. Eladók szavatolják, hogy nincs tudomásuk olyan, az ingatlan-nyilvántartásban nem szereplő szolgalmi- és/vagy egyéb használati jogról, amely az 1.1. pontban írt ingatlant terheli, illetve olyan jogokra, kötelezettségekre, tényekre vagy ezekre vonatkozó bejegyzési kérelmekről, amelyek a jelen szerződés 1. számú mellékletét képező nem hiteles tulajdoni lapok másolatain nincsenek feltüntetve.

6.5. Eladók kijelentik és szavatolják, hogy az 1.1. pontban írt ingatlan rendeltetésszerű használatra alkalmas és rendelkezik valamennyi törvényes és jelen szerződésben írt kellékkel, tartozékkal, alkatrésszel.

6.6. Az Eladók kijelentik, hogy az Ingatlan rejtett hibájáról nincs tudomásuk, az Ingatlan az akkor hatályos építésügyi előírások szerint épült, nem lett engedély- vagy bejelentés köteles építési munka engedély vagy bejelentés nélkül végezve, és hogy a Vevőt tájékoztatták az Ingatlannal kapcsolatos minden lényeges körülményről.

Eladók kijelentik, hogy tudomásuk szerint az Ingatlan területe megegyezik az Ingatlan tekintetében az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett területtel; illetve tudomásuk szerint az Ingatlannal kapcsolatban nincs olyan hatósági kötelezés, amely bírság megfizetésére vagy egyéb jogcselekmény végzésére kötelezné az Eladókat.

Az Eladók kijelentik továbbá, hogy az Ingatlan használatban lévő kéményei megfelelnek az előírásoknak, az szabályszerűen működnek.

6.7. Eladók úgy nyilatkoznak, hogy az Ingatlannak **ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa, jogosultja nincsen**. Az Eladók kijelentik, hogy a Társasház Alapító Okirata elővásárlási jogot nem biztosít.

6.8. Az Eladók kijelentik, hogy a jogszabályban foglalt tájékoztatási kötelezettségüknek eleget tettek. (PTK. 6:62.§.).

Budapest Főváros VIII Kerület Józsefvárosi Önkormányzat nevében és képviseletében dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató
eladó

tulajdonosok/eladók
nevében és képviseletében meghatalmazással

Hódi Ágnes közös képviselő	Budapest Főváros VIII Kerület Józsefvárosi Önkormányzat nevében és képviseletében dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató
meghatalmazott	vevő

Ellenjegyzem: Dr. Bezsilla Katalin (KASZ: 36057595)

100

7. A tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges engedély

7.1. Az Eladók a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg kijelentik, hogy szavatolnak a tulajdonjog átruházásáért, a **jelen szerződés aláírásával egyidejűleg feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezésüket** adják ahhoz, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanhányad (7m2) tulajdonjoga a Vevő javára 1/1 arányban – vétel jogcímén – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

8. A szerződés megszegésének jogkövetkezményei

8.1. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésből eredő kötelezettségeiket kötelesek betartani, mert amennyiben a felek nem szerződésszerűen teljesítenek, úgy a feleket megilleti a jelen szerződéstől való elállás joga.

8.2. A felek az elállás jogát csak akkor gyakorolhatják, ha szerződésszegés esetén írásban felszólították a másik felet a szerződésszerű teljesítésre, és az az írásbeli felszólítás kézhezvételétől számított 15, azaz tizenöt napon belül a felszólításban foglaltaknak nem tesz eleget.

9. Költségek

9.1. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárásban fizetendő igazgatási szolgáltatási díj a Vevőket terheli.
A visszterhes vagyonátruházási illeték a Vevőket terheli

10. Meghatalmazás, egyéb nyilatkozatok

10.1 Szerződő felek jelen okirat szerkesztésével és ellenjegyzésével megbízzák, illetőleg az ingatlan-nyilvántartási eljárásban felek képviseletével, valamint a B400 NAV adatlap kitöltésével és aláírásával meghatalmazzák, Dr. Bezsilla Katalin (1121 Budapest, Árnyas út 38-40/J., ig. szám: Ü-112572, KASZ: 36057595) egyéni ügyvédet, aki e megbízást és a meghatalmazást elfogadja. Felek tudomásul veszik, hogy jelen okirattal érintett ügyben külön tényvázlat nem készül, azt jelen szerződés tartalmazza.

Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben ügyleti szándékukat az ellenjegyző ügyvéd helyesen foglalta írásba, a jelen okiratban foglaltak teljes egészében megfelelnek akaratuknak, ezáltal a szerződés tartalmával szemben kifogást nem emelnek.

10.2. Szerződő felek elismerik, hogy a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd megfelelő tájékoztatást adott a vonatkozó összes hatályos jogszabályról (különösképpen Ptk., Illetéktörvény, Ingatlan-nyilvántartásról szóló tv., Díjtörvény), széleskörű tájékoztatást adott az ügymenetről, továbbá tudomásul veszik, hogy a jelen szerződésben foglaltak valamennyi, az adásvétellel kapcsolatos tényállási elemet tartalmazzák.

Budapest Főváros VIII Kerület Józsefvárosi Önkormányzat
nevében és képviseletében dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató
eladó

tulajdonosok/eladók
nevében és képviseletében meghatalmazással

Hódi Ágnes közös képviselő	Budapest Főváros VIII Kerület Józsefvárosi Önkormányzat nevében és képviseletében dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató
meghatalmazott	vevő

Ellenjegyzem: Dr. Bezsilla Katalin (KASZ: 36057595)

101

10.2.1.Felek tudomással bírnak a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény 63. § (1) és 8§ (1) bekezdésében foglaltakra, mely szerint az ingatlan és vagyoni értékű jog átruházásából származó jövedelem után az adó mértéke 15 százalék.

Az adót a magánszemélynek adóbevallásában kell megállapítania és az adóbevallás benyújtására előírt határidőig kell megfizetnie.

10.3. A fentieken túl a Felek tudomásul veszik, hogy az illeték ügyosztály az illeték alapjául a 2.1. pontban meghatározott vételártól eltérő értéket állapíthat meg, ezért a Felek megerősítik, hogy az illeték ügyosztály által ilyen módon meghatározott érték nem ad alapot a vételár felemelésére, vagy leszállítására.

Az okiratot szerkesztő ügyvéd a Vevő rendelkezésére bocsátja a kötelezően kitöltendő, és az illetékes földhivatalba történő benyújtáskor csatolandó NAV B400 jelű Adatlapot is.

10.4. Szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló **2017. évi LIII. törvény** és az ügyvédi kamara vonatkozó előírásainak megfelelően a szerződő felek személyes adatait rögzítse, a személyazonosító igazolványról fénymásolatot készítsen, és a másolatot irattárában a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló jogszabályban megjelölt határidő keretei között megőrizze..

10.5. Felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak, hogy eljáró ügyvéd az ügyvédi tevékenységről szóló **2017. évi LXXVIII. törvény** 32.§-a alapján a személyi adat- és lakcímnyilvántartásból, a járművezetői engedély-nyilvántartásból, az útiokmány-nyilvántartásból és a központi idegenrendészeti nyilvántartásból elektronikus úton a 32.§ (3) bekezdésében meghatározott adatokat igényeljen az okirati ellenjegyzéshez szükséges adat-azonosítás és okmányellenőrzés végett, valamint a 33.§ alapján az azonosított jogi személyekről és más szervezetekről vezetett nyilvántartást vezessen, valamint az ügyvéd a 33.§ (2) és a (4) bekezdésben meghatározott adatokat a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvényben meghatározott ideig kezelje.

10.5.1. Felek adatait eljáró ügyvéd az Európai Parlament és a Tanács 2016. április 27-i (EU) 2016/679 Rendelete a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről (Általános adatvédelmi rendelet) rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

Budapest Főváros VIII Kerület Józsefvárosi Önkormányzat nevében és képviseletében dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató
eladó

tulajdonosok/eladók
nevében és képviseletében meghatalmazással

Hódi Ágnes közös képviselő	Budapest Főváros VIII Kerület Józsefvárosi Önkormányzat nevében és képviseletében dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató
meghatalmazott	vevő

Ellenjegyzem: Dr. Bezsilla Katalin (KASZ: 36057595)

10.6. A szerződő Felek a jelen szerződés aláírásával tanúsítják, hogy őket az eljáró ügyvéd a Pénzmosási Szabályzat rendelkezéseivel összhangban, annak megfelelően azonosította. A szerződő Felek és az eljáró ügyvéd kijelentik, hogy a jelen szerződés a Pénzmosási Szabályzat alapján megkövetelt adatokat tartalmazza.

10.7. Felek tudomásul veszik, hogy eljáró ügyvéd az okirati ellenjegyzés vonatkozásában a közreműködést köteles megtagadni, ha a személyazonosság megállapításához a Felek nem szolgáltatnak adatot, vagy nem tudnak bemutatni érvényes igazolványt, vagy az ellenőrzés során az állapítható meg, hogy az igazolvány elvesztését, ellopását vagy megsemmisülését bejelentették és megtalálásának vagy megkerülésének ténye nincs nyilvántartva.

10.8. Felek rögzítik, hogy jelen szerződés aláírásával a jelen szerződés tárgyában tett minden esetleges szóbeli vagy írásbeli megállapodásuk, minden erre vonatkozó javaslatuk, ajánlatuk, vagy nyilatkozatuk hatályát veszti, és azokra a továbbiakban kellő alappal egyik fél sem hivatkozhat.

Felek megállapodnak, hogy valamennyi egymás fentiekben megjelölt lakcímére küldött, ajánlott tértivevényes küldemény útján közölt információt hatályosan kézbesítettnek tekintenek az igazolt feladást követő 5. napon.

10.8.1. Felek tudomásul veszik, hogy a felek kötelesek a szerződéskötési tárgyalások alatt, a szerződés megkötésénél, fennállása alatt és megszüntetése során együttműködni és tájékoztatni egymást a szerződést érintő lényeges körülményekről.

10.8.2. Egyik fél sem hivatkozhat a tájékoztatási kötelezettség megsértésére olyan jogokkal, tényekkel és adatokkal kapcsolatban, amelyeket ismert, vagy közhiteles nyilvántartásból vagy más forrásból ismernie kellett. Ha a szerződés létrejön, az a fél, aki 10.8.1. bekezdésben foglalt kötelezettségét megszegi, köteles a másik fél ebből származó kárát a szerződésszegéssel okozott károkért való felelősség általános szabályai szerint megtéríteni.

10.9. A Ptk. 6:63.§ (5) bekezdése szerint a szerződés tartalmává válik minden szokás, amelynek alkalmazásában a felek korábbi üzleti kapcsolatukban megegyeztek, és minden gyakorlat, amelyet egymás között kialakítottak. A szerződés tartalmává válik továbbá minden, az adott üzletágban a hasonló jellegű szerződés alanyai által széles körben ismert és rendszeresen alkalmazott szokás, kivéve, ha annak alkalmazása a felek között - korábbi kapcsolatukra is figyelemmel - indokolatlan volna.

Fentiekre figyelemmel a Felek megállapodnak, hogy **minden korábbi szokás, korábbi gyakorlat, hasonló jellegű szerződés alanyai által széles körben ismert és rendszeresen alkalmazott szokás alkalmazását kizárják.**

Budapest Főváros VIII Kerület Józsefvárosi Önkormányzat nevében és képviseletében dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató
eladó

tulajdonosok/eladók
nevében és képviseletében meghatalmazással

Hódi Ágnes közös képviselő	Budapest Főváros VIII Kerület Józsefvárosi Önkormányzat nevében és képviseletében dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató
meghatalmazott	vevő

Ellenjegyzem: Dr. Bezsilla Katalin (KASZ: 36057595)

10.10. Eladók kijelentik, hogy az ingatlant beépített tartozékaival, berendezési és felszerelési tárgyaival, bocsátják Vevők rendelkezésére Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlanokban található kapcsolók, csatlakozók, kilincsek, szaniterek, nyílászárók az ingatlanokban maradnak, azok külön vételár megállapodás nélkül a vevők tulajdonába kerülnek.

10.11. Szerződő felek megállapodnak, hogy az ingatlant terhelő közterhek tekintetében egymással elszámolnak. Eladók vállalják, bogy a közüzemi díjak hátralékmentes állapotát számlakivonattal igazolják. (A birtokbaadási jegyzőkönyv alapján az abban megjelölt óraállásig Eladónak számláz a szolgáltató, az adott óraállástól pedig – az új szerződés megkötésétől – a Vevőnek, mint új tulajdonosnak)

10.12. Vevő bejelenti, hogy az illetékeztetési és telekkönyvi eljárás lebonyolításának megindítására kötelezettséget vállal a megbízott ügyvéd útján.

10.13. Amennyiben a jelen szerződés bármely rendelkezése érvénytelennek bizonyulna, vagy bármely vonatkozásban nem lenne végrehajtható, ez nem érinti a szerződés más rendelkezéseit. Ebben az esetben a felek kötelesek a rendelkezést haladéktalanul egy új, törvényes és végrehajtható szabállyal pótolni, amelynek következménye és üzleti célzata azonos, vagy szorosan közel áll az érvénytelen, vagy végre nem hajtható rendelkezéshez.

10.14. A Felek esetleges jogvitájuk rendezése érdekében a Pp. általános szabályai szerint hatáskörrel és illetékességgel rendelkező bírósághoz fordulnak.

10.15. Felek megállapodnak, hogy jelen szerződéssel kapcsolatban mindennemű nyilatkozat, illetve módosítás kizárólag írásban érvényes, szóbeli megállapodásra sikerrel egyik Fél sem hivatkozhat. Felek megállapodnak továbbá, hogy jelen szerződésben foglalt nyilatkozatok módosítására illetve visszavonására, valamint jelen szerződéstől történő elállásra kizárólag közös megegyezéssel jogosultak

11. Záró rendelkezések

11.1 A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései irányadók.

11.2 Felek tudomásul veszik, hogy 2012. január hó 1. napjától az energetikai tanúsítvány megszerzése kötelező a meglévő épület vagy lakás eladásakor, átírásakor, illetve egy évnél hosszabb bérbeadáskor az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. Rendelet szabályai szerint.
E jogszabályi rendelkezés alapján az Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg átadja, a Vevők pedig átveszik az adásvétel tárgyát képező ingatlanra vonatkozó **HET-.....** számú energetikai tanúsítványt.

Budapest Főváros VIII Kerület Józsefvárosi Önkormányzat nevében és képviseletében dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató
eladó

tulajdonosok/eladók
nevében és képviseletében meghatalmazással

Hódi Ágnes közös képviselő	Budapest Főváros VIII Kerület Józsefvárosi Önkormányzat nevében és képviseletében dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató
meghatalmazott	vevő

Ellenjegyzem: Dr. Bezsilla Katalin (KASZ: 36057595)

A 176/2008. (VI. 30.) Korm. Rendelet 3.§ (4) bek b) pontja szerint t nem kell tanúsítványt készíteni ha ugyanabban az ingatlanban résztulajdonnal rendelkező tulajdonos szerez ellenérték fejében további tulajdonrészt;

11.3. Felek a jelen adásvételi szerződés aláírásával kérik az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy az Inytv. 52. § (1) bek. b) és c) pontja alapján a jogok és tények bejegyzéséről, adatok átvezetéséről szóló határozatot – a változás tulajdoni lapon történő átvezetése után – az eljáró ügyvéden kívül kézbesítse annak is, aki a bejegyzés folytán jogosulttá vált, illetőleg akinek érdekében a jogot vagy tényt bejegyezték, valamint annak, akinek bejegyzett joga módosult vagy megszűnt, illetőleg akinek érdekében a bejegyzett jog vagy tény módosult vagy megszűnt.

11.4. Jelen szerződés 10 egymással mindenben megegyező eredeti példányban készült és valamennyi példány 14 (tizennégy) számozott, összefűzött oldalból áll.
Szerződő Felek a szerződés 1-1 eredeti példányát és annak mellékleteit átvették.

Szerződő felek jelen szerződést annak minden oldalának elolvasása és megértése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, sajátkezűleg, jóváhagyólag

Kelt: Budapesten, 2022. ..... hó ..... napján

Budapest Főváros VIII Kerület Józsefvárosi Önkormányzat nevében és képviseletében dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató
eladó

Tulajdonosok/Eladók
nevében és képviseletében meghatalmazással

Hódi Ágnes közös képviselő meghatalmazott

Budapest Főváros VIII Kerület Józsefvárosi Önkormányzat nevében és képviseletében dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató
vevő

Ellenjegyzem: Budapesten, 2022. ..... hó .... napján
Dr. Bezsilla Katalin egyéni ügyvéd

Budapest Főváros VIII Kerület Józsefvárosi Önkormányzat nevében és képviseletében dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató
eladó

tulajdonosok/eladók
nevében és képviseletében meghatalmazással

Hódi Ágnes közös képviselő	Budapest Főváros VIII Kerület Józsefvárosi Önkormányzat nevében és képviseletében dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató
meghatalmazott	vevő

Ellenjegyzem: Dr. Bezsilla Katalin (KASZ: 36057595)

105

székhely: 1121 Budapest, Árnyas út 38-40/J.
telefon/fax: +36-1/275-36-60
mobil: [redacted]
e-mail: bezsi@t-online.hu
kamarai azonosító szám. (KASZ): 36057595
lajstromszám: 13568
ügyvédi igazolvány szerinti nyilvántartási szám és kamara: Budapesti Ügyvédi Kamara
ügyvédi igazolvány száma: Ü-112572

Budapest Főváros VIII Kerület Józsefvárosi Önkormányzat nevében és képviseletében dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató
eladó

tulajdonosok/eladók
nevében és képviseletében meghatalmazással

Hódi Ágnes közös képviselő	Budapest Főváros VIII Kerület Józsefvárosi Önkormányzat nevében és képviseletében dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató
meghatalmazott	vevő

Ellenjegyzem: Dr. Bezsilla Katalin (KASZ: 36057595)

10b

8.12. MELLÉKLET

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (módosításokkal egységes szerkezetben)

I.

Általános rendelkezések

Alulírottak, mint a Budapest, VIII. kerület 35079 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 578 m2 területű, természetben a 1084 Budapest, Nagyfuvaros utca 20. szám alatti társasház ingatlan tulajdonosai:

Budapest Főváros VIII Kerület Józsefvárosi Önkormányzat (székhelye: 1082 Budapest VIII. kerület, Baross utca 63-67., adószáma: 15735715-2-42, törzskönyvi azonosító: (PIR) 735715, KSH statisztikai számjel 15735715-8411-321-01, Államháztartási egyedi azonosító (ÁHTI): 745279: képviseli: Pikó András polgármester
nevében és képviseletében bizottsági felhatalmazással – a dokumentumok aláírója a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. részéről (székhelye 1084 Budapest, Őr u. 8., KSH: 25292499-6832-114-01), dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató

[redacted] (születési neve: [redacted], születési helye, ideje: [redacted], anyja születési neve: [redacted], személyi igazolvány szám: ....., adóazonosító jel: ....., személyi szám: ....., állampolgársága: ....., lakcímkártya száma: ....., lakcíme: [redacted]

[redacted] (születési neve: [redacted] születési helye, ideje: [redacted], anyja születési neve: [redacted] személyi igazolvány szám: ....., adóazonosító jel: ....., személyi szám: ....., állampolgársága: magyar, lakcímkártya száma: ....., lakcíme: [redacted]

[redacted] (születési neve: [redacted] születési helye, ideje: [redacted], anyja születési neve: [redacted] személyi igazolvány szám: ....., adóazonosító jel: ....., személyi szám: ....., állampolgársága: magyar, lakcímkártya száma: ....., lakcíme: [redacted]

név: [redacted] (születési neve: [redacted], születési helye, ideje: [redacted], anyja születési neve: [redacted] személyi igazolvány szám: ....., adóazonosító jel: ....., személyi szám: ....., állampolgársága: magyar, lakcímkártya száma: ....., lakcíme: [redacted].

név: [redacted] (születési neve: [redacted] születési helye, ideje: [redacted], anyja születési neve: [redacted] személyi igazolvány szám: ....., adóazonosító jel: ....., személyi szám: ....., állampolgársága: magyar, lakcímkártya száma: ....., lakcíme: [redacted]

Hódi Ágnes közös képviselő, meghatalmazott	Budapest VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzata a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. részéről (székhelye 1084 Budapest, Őr u. 8., KSH: 25292499-6832-114-01), dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató tulajdonos	Budapest VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzata a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. részéről (székhelye 1084 Budapest, Őr u. 8., KSH: 25292499-6832-114-01), dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató vevő

Trkala Zsófia tulajdonos, vevő	Orbán Ambrus tulajdonos, vevő	TARTÁLYGYÁR Karbantartó, Gyártó, Ipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság tulajdonos, vevő

név: [redacted] (születési neve: [redacted] születési helye, ideje: [redacted], anyja születési neve: [redacted] személyi igazolvány szám: ....., adóazonosító jel: ....., személyi szám: ....., állampolgársága: magyar, lakcímkártya száma: ....., lakcíme: [redacted]

név: [redacted] (születési neve: [redacted], születési helye, ideje: [redacted], anyja születési neve: [redacted] személyi igazolvány szám: ....., adóazonosító jel: ....., személyi szám: ....., állampolgársága: magyar, lakcímkártya száma: ....., lakcíme: [redacted]

név: [redacted] (születési neve: [redacted] születési helye, ideje: [redacted], anyja születési neve: [redacted], személyi igazolvány szám: ....., adóazonosító jel: ....., személyi szám: ....., állampolgársága: magyar, lakcímkártya száma: ....., lakcíme: [redacted]

név: [redacted] (születési neve: [redacted] születési helye, ideje: [redacted], anyja születési neve: [redacted] személyi igazolvány szám: ....., adóazonosító jel: ....., személyi szám: ....., állampolgársága: magyar, lakcímkártya száma: ....., lakcíme: [redacted]

név: [redacted] (születési neve: [redacted], születési helye, ideje: [redacted], anyja születési neve: [redacted] személyi igazolvány szám: ....., adóazonosító jel: ....., személyi szám: ....., állampolgársága: magyar, lakcímkártya száma: ....., lakcíme: [redacted]

név: [redacted] (születési neve: [redacted] születési helye, ideje: [redacted], anyja születési neve: [redacted] személyi igazolvány szám: ....., adóazonosító jel: ....., személyi szám: ....., állampolgársága: magyar, lakcímkártya száma: ....., lakcíme: [redacted]

név: [redacted] tulajdonostárs (szül. név: [redacted] szül.hely, idő: [redacted], anyja neve: [redacted] szem. azonosító száma: .-.....-...., adóazonosító jele: ....., szig. száma: ....., állampolgársága: magyar, lakcímkártya száma: ....., lakhelye: [redacted]

név: [redacted] (születési neve: [redacted] születési helye, ideje: [redacted], anyja születési neve: [redacted] személyi igazolvány szám: ....., adóazonosító jel: ....., személyi szám: ....., állampolgársága: magyar, lakcímkártya száma: ....., lakcíme: [redacted]

Hódi Ágnes közös képviselő, meghatalmazott	Budapest VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzata a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. részéről (székhelye 1084 Budapest, Őr u. 8., KSH: 25292499-6832-114-01), dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató tulajdonos	Budapest VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzata a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. részéről (székhelye 1084 Budapest, Őr u. 8., KSH: 25292499-6832-114-01), dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató vevő

Tekala Zsófia tulajdonos, vevő	Orbán Ambrus tulajdonos, vevő	TARTALYGYÁR Karbantartó, Gyártó, Ipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság tulajdonos, vevő

név[redacted](születési neve:[redacted]letési helye, ideje: .....[redacted]....., anyja születési neve:[redacted], személyi igazolvány szám: ....., adóazonosító jel: ....., személyi szám: ....., állampolgársága: magyar, lakcímkártya száma: ....., lakcíme:[redacted]

név:[redacted](születési neve: [redacted] születési helye, ideje: .....[redacted]....., anyja születési neve: [redacted] személyi igazolvány szám: ....., adóazonosító jel: ....., személyi szám: ....., állampolgársága: magyar, lakcímkártya száma: ....., lakcíme:[redacted]

név:[redacted](születési neve:[redacted]zületési helye, ideje: .....[redacted]....., anyja születési neve[redacted], személyi igazolvány szám: ....., adóazonosító jel: ....., személyi szám: ....., állampolgársága: magyar, lakcímkártya száma: ....., lakcíme:[redacted]

név[redacted](születési neve:[redacted], születési helye, ideje: .....[redacted]....., anyja születési neve: [redacted]személyi igazolvány szám: ....., adóazonosító jel: ....., személyi szám: ....., állampolgársága: magyar, lakcímkártya száma: ....., lakcíme:[redacted]

név:[redacted](születési neve:[redacted]iletési helye, ideje: .....[redacted]....., anyja születési neve:[redacted]személyi igazolvány szám: ....., adóazonosító jel: ....., személyi szám: ....., állampolgársága: magyar, lakcímkártya száma: ....., lakcíme:[redacted]

név:[redacted](születési neve:[redacted]születési helye, ideje: .....[redacted]....., anyja születési neve:[redacted]személyi igazolvány szám: ....., adóazonosító jel: ....., személyi szám: ....., állampolgársága: magyar, lakcímkártya száma: ....., lakcíme:[redacted]

név:[redacted](születési neve:[redacted]születési helye, ideje: .....[redacted]....., anyja születési neve:[redacted], személyi igazolvány szám: ....., adóazonosító jel: ....., személyi szám: ....., állampolgársága: magyar, lakcímkártya száma: ....., lakcíme:[redacted]

név: **TARTÁLYGYÁR Karbantartó, Gyártó, Ipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** székhelye: 6238 Imrehegy, külterület 085/2 hrsz., adószáma: ..... KSH jelzőszáma:....., cégjegyzékszáma: 03-09-127347, képviselő: ..... ügyvezető

Hódi Ágnes közös képviselő, meghatalmazott	Budapest VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzata a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. részéről (székhelye 1084 Budapest, Őr u. 8., KSH: 25292499-6832-114-01), dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató tulajdonos	Budapest VIII. kerület Józsefváros Önkormányzata a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. részéről (székhelye 1084 Budapest, Őr u. 8., KSH: 25292499-6832-114-01), dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató vevő

Trkala Zsófia tulajdonos, vevő	Orbán Ambrus tulajdonos, vevő	TARTÁLYGYÁR Karbantartó, Gyártó, Ipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság tulajdonos, vevő

név: [redacted] születési neve: [redacted], születési helye, ideje: [redacted], anyja születési neve: [redacted] személyi igazolvány szám: ....., adóazonosító jel: ....., személyi szám: ..... állampolgársága: magyar, lakcímkártya száma: ....., lakcíme: [redacted]

né[redacted] születési neve[redacted] születési helye, ideje: [redacted], anyja születési neve: [redacted] személyi igazolvány szám: ....., adóazonosító jel: ....., személyi szám: ....., állampolgársága: magyar, lakcímkártya száma: ....., lakcíme[redacted]

[redacted] (születési neve[redacted] születési helye, ideje: [redacted] anyja születési neve: [redacted] személyi igazolvány szám: ....., adóazonosító jel: ....., személyi szám: ....., állampolgársága: magyar, lakcímkártya száma: ....., lakcíme[redacted]

[redacted] (születési neve: [redacted] születési helye, ideje: [redacted] ....., anyja születési neve: [redacted] személyi igazolvány szám: ....., adóazonosító jel: ....., személyi szám: ....., állampolgársága: magyar, lakcímkártya száma: ....., lakcíme: [redacted]

[redacted] születési helye, ideje: [redacted] anyja születési neve: [redacted] személyi igazolvány szám: ....., adóazonosító jel: ....., személyi szám: ....., állampolgársága: magyar, lakcímkártya száma: ....., lakcíme: [redacted]

név: [redacted] (születési neve: [redacted] születési helye, ideje: [redacted] ....., anyja születési ne[redacted] személyi igazolvány szám: ....., adóazonosító jel: ....., személyi szám: ....., állampolgársága: magyar, lakcímkártya száma: ....., lakcíme: [redacted]

né[redacted] születési neve[redacted] születési helye, ideje: [redacted] anyja születési neve: [redacted] személyi igazolvány szám: ....., adóazonosító jel: [redacted] személyi szám: [redacted] állampolgársága: magyar, lakcímkártya száma: ....., lakcím[redacted]

a Budapesten, 1996. augusztus hó 27. napján kelt, Társasház Tulajdont Alapító Okiratát és annak összes eddigi módosítását a jelenlegi módosítással együtt egységes szerkezetbe foglalják az alábbiak szerint.

A társasház öröklakásai és egyéb külön tulajdonba kerülő helyiségek jelen Alapító Okirat rendelkezésének megfelelően, mint öröklakások, a közös tulajdonban maradó telek, épületrész-berendezések és felszerelések közös használatának az egyes tulajdonosok külön tulajdonába kerülnek azzal, hogy mindenkori tulajdontársak egymás közötti jogviszonyát a 2003. évi CXXXIII.

Hódi Ágnes közös képviselő, meghatalmazott	Budapest VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzata a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. részéről (székhelye 1084 Budapest, Őr u. 8., KSH: 25292499-6832-114-01), dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató tulajdonos	Budapest VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzata a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. részéről (székhelye 1084 Budapest, Őr u. 8., KSH: 25292499-6832-114-01), dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató vevő

Trkala Zsófia tulajdonos, vevő	Orbán Ambrus tulajdonos, vevő	TARTÁLYGYÁR karbantartó, Gyártó, Ipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság tulajdonos, vevő

törvény rendelkezései, az Alapító Okiratban foglaltak és társasház szervezeti és működési szabályzata szabályozzák.

A társasház elnevezése: Budapest, VIII. kerület Nagyfuvaros utca 20. szám alatti Társasház.

II.
Közös és külön tulajdon

A társasház öröklakásai és nem lakás céljára szolgáló helyiségei az alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek a tulajdonostársak külön tulajdonában, a külön tulajdonként meg nem határozott telek, épületrészek, berendezések és felszerelések a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak.

A.) Közös tulajdon
A tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonában maradnak a közös telken lévő, alább felsorolt, építményrészek, berendezések és felszerelések a tervrajz és a műszaki leírás szerint:

I. Az ingatlanhoz tartozó földrészlet 578 m2 területtel a beépítetlen részben lévő burkolattal együtt
II. Alapozás, felmenő falak, a külső homlokzat és lábazatok, pillérek, közbenső födém, zárófödém burkolattal, kiváltások, kémények szigetelések, tetőzet és egyedi közös rendeltetésű szerkezetek
III. Bejárati kapu
IV. Lépcsőház lépcsőzettel, függőfolyosók és egyéb közlekedő folyosók
V. Az épületben lévő közművezetékek
- elektromos hálózat, a közműbekötéstől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztás mérőjéig
- gázvezeték hálózat, a közműbekötéstől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztás berendezéséig
- szennyvízcsatorna hálózat a közműbekötéstől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig
- a közös tulajdonú helységek teljes közműhálózata

Közös területek:

Pinceszinten:

VI.	feljáró	13,50 m2
VII.	közlekedő	10,66 m2
VIII.	tároló 1	38,64 m2
IX.	tároló 2	110,92 m2
X.	tároló 3	42,93 m2
XI.	tároló 5	62,37 m2
XII.	tároló 6	9,69 m2

Hódi Ágnes közös képviselő, meghatalmazott	Budapest VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzata a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. részéről (székhelye 1084 Budapest, Őr u. 8., KSH: 25292499-6832-114-01), dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató tulajdonos	Budapest VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzata a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. részéről (székhelye 1084 Budapest, Őr u. 8., KSH: 25292499-6832-114-01), dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató vevő

Trkala Zsófia tulajdonos, vevő	Orbán Ambrus tulajdonos, vevő	TARTÁLYGYÁR Karbantartó, Gyártó, Ipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság tulajdonos, vevő

111

Földszinten

XIII.	udvar	182,00 m2
XIV.	kapualj	11,56 m2
XV.	lépcsőház	14,56 m2
~~XVI.~~	~~közös WC~~	~~7,00 m2~~ ***törölve lsd: 35079/0/A/6 albetéthez***
XVII.	légudvar 1	10,64 m2
XVIII.	légudvar 2	1,04 m2

1. emeleten

XIX.	lépcsőház	14,56 m2
XX.	függőfolyosó	39,40 m2
XXI.	~~közös WC~~	~~7,00 m2~~ ***törölve lsd: 35079/0/A/14 albetéthez***

2. emeleten

XXII.	lépcsőház	14,56 m2
XXIII.	függőfolyosó	39,40 m2
XXIV.	~~közös WC~~	~~7,92 m2~~ ***törölve lsd: 35079/0/A/21 albetéthez***

3. emeleten

XXV.	lépcsőház	14,56 m2
XXVI.	függőfolyosó	39,40 m2
XXVII.	~~közös WC~~	~~7,92 m2~~ ***törölve lsd: 35079/0/A/28 albetéthez***

Tetőszinten

XXVIII.	feljáró	2,00 m2
XXIX.	padlástér	367,20 m2

Minden, ami nem tartozik külön tulajdonba, és minden olyan egyéb berendezési és felszerelési tárgy, amelyet a jövőben közös költségen és közös számlára szereznek be.

A közös tulajdon 10.000/10.000 azaz tízezred/tízezred eszmei hányadrészből áll.

A Közös tulajdonjog a telek, és a fentebb felsorolt közös tulajdonban maradó épületrészek tekintetében az egyes öröklakások és a külön albetétben feltüntetett nem lakás céljára szolgáló helység együttesek mindenkori tulajdonosait a B. pontban a külön tulajdonba kerülő lakások és egyéb helységek felsorolásánál feltüntetett hányadrész arányában illeti meg.

A közös tulajdoni hányad meghatározásának módja: A tulajdoni hányadok számításának elve a telekingatlanon lévő lakóépületben a külön tulajdonba kerülő lakásoknak és egyéb helyiségeknek az egész épülethez viszonyított nagysága és értéke.

A tulajdoni hányadok számításánál a loggiák, garázsok, alagsori helységek alapterületét 0,5 szorzóval a pinceszinten lévő helységeketv0,4, a nyitott erkélyeket és teraszokat 0,2 szorzóval veszi figyelembe.
Az egyes helységegyüttesek összes alapterülete m2-re kerekített.

Hódi Ágnes közös képviselő, meghatalmazott	Budapest VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzata a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt részéről (székhelye 1084 Budapest, Őr u. 8., KSH: 25292499-6832-114-01), dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató tulajdonos	Budapest VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzata a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. részéről (székhelye 1084 Budapest, Őr u. 8., KSH: 25292499-6832-114-01), dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató vevő

Trkala Zsófia tulajdonos, vevő	Orbán Ambrus tulajdonos, vevő	TARTÁLYGYÁR Karbantartó, Gyártó, Ipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság tulajdonos, vevő

B.) Külön tulajdon

A tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek a közös tulajdonból a tulajdonostársakat megillető hányaddal együtt az egyes öröklakások alkotórészeikkel, tartozékaikkal együtt, ideértve a külön tulajonhoz tartozó nyílászáró szerkezeteket, fal- és egyéb burkolatokat, az öröklakásokon belül a közmű ágvezetékeket. A külön tulajdon Szerződő feleket – a közös tulajdonból való hányaddal együtt – az alábbiak szerint illeti meg:

1. sz. különlap: [redacted] helyrajzi számú, [redacted] lakás
[redacted] 1/1 arányban illeti (konyha, kamra, szoba helységekből álló) lakás

összesen: **33 m2,** valamint a közös tulajdonból hozzá tartozó ***291/10.000*-ed** közös tulajdoni hányad.

2. *számú* különlap [redacted] helyrajzi számú, [redacted] lakás
[redacted] 1/1 arányban illeti (konyha, kamra, szoba helységekből álló) lakás

összesen: **23 m2,** valamint a közös tulajdonból hozzá tartozó ***203/10.000*-ed** közös tulajdoni hányad

3. *számú* különlap [redacted] helyrajzi számú, [redacted] lakás
[redacted] 1/1 arányban illeti (konyha, szoba félszoba helységekből álló) lakás

összesen: **40 m2,** valamint a közös tulajdonból hozzá tartozó ***352/10.000*-ed** közös tulajdoni hányad

4. *számú* különlap [redacted] helyrajzi számú, földszint 5. lakás
[redacted] 1/1 arányban illeti (konyha, fürdőszoba, szoba helységekből álló) lakás

összesen: **28 m2,** valamint a közös tulajdonból hozzá tartozó ***247/10.000*-ed** közös tulajdoni hányad

~~***5. számú különlap [redacted] helyrajzi számú, [redacted] lakás törölve***~~

6. *számú* különlap [redacted] helyrajzi számú [redacted] lakás
Budapest VIII. kerület Józsefváros Önkormányzatát 1/1 arányban illeti (konyha, ***fürdő***, 2 szoba helységekből álló) lakás

összesen: ***57 m2,*** valamint a közös tulajdonból hozzá tartozó ***502/10.000*-ed** közös tulajdoni hányad

Hódi Ágnes közös képviselő, meghatalmazott	Budapest VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzata a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. részéről (székhelye 1084 Budapest, Őr u. 8., KSH: 25292499-6832-114-01), dr. Szirtl Tibor vagyongazdálkodási igazgató tulajdonos	Budapest VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzata a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. részéről (székhelye 1084 Budapest, Őr u. 8., KSH: 25292499-6832-114-01), dr. Szirtl Tibor vagyongazdálkodási igazgató vevő

Trkala Zsófia tulajdonos, vevő	Orbán Ambrus tulajdonos, vevő	TARTÁLYGYÁR Karbantartó, Gyártó, Ipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság tulajdonos, vevő

113

7. **számú különlap [redacted] helyrajzi számú, [redacted] lakás** [redacted] 1/1 arányban illeti (konyha, kamra, szoba helységekből álló) lakás

összesen: **33 m2,** valamint a közös tulajdonból hozzá tartozó ***291/10.000*-ed** közös tulajdoni hányad

8. **számú különlap [redacted] helyrajzi számú, [redacted] lakás** [redacted] 1/1 arányban illeti (konyha, kamra, 2 szoba helységekből álló) lakás [redacted] haszonélvezeti jogával terhelten

összesen: **45 m2,** valamint a közös tulajdonból hozzá tartozó ***396/10.000*-ed** közös tulajdoni hányad

9. **számú különlap [redacted] helyrajzi számú, [redacted] lakás** [redacted] 1/1 arányban illeti (konyha, kamra, 2 szoba, alkóv helységekből álló) lakás

összesen: **76 m2,** valamint a közös tulajdonból hozzá tartozó ***670/10.000*-ed** közös tulajdoni hányad

10. **számú különlap [redacted] helyrajzi számú, [redacted] lakás** [redacted] 1/1 arányban illeti (konyha, szoba helységekből álló) lakás

összesen: **31 m2,** valamint a közös tulajdonból hozzá tartozó ***273/10.000*-ed** közös tulajdoni hányad

11. **számú különlap [redacted] helyrajzi számú, [redacted]** [redacted] 1/1 arányban illeti (konyha, szoba helységekből álló) lakás

összesen: **29 m2,** valamint a közös tulajdonból hozzá tartozó ***255/10.000*-ed** közös tulajdoni hányad

12. **számú különlap [redacted] helyrajzi számú, [redacted] lakás** [redacted] **és** [redacted] /2-1/2 arányban illeti (konyha, szoba helységekből álló) lakás

összesen: **29 m2,** valamint a közös tulajdonból hozzá tartozó ***255/10.000*-ed** közös tulajdoni hányad

13. **számú különlap [redacted] helyrajzi számú, [redacted] lakás** [redacted] 1 arányban illeti (konyha, szoba helységekből álló) lakás

összesen: **32 m2,** valamint a közös tulajdonból hozzá tartozó ***282/10.000*-ed** közös tulajdoni hányad

Hódi Ágnes közös képviselő, meghatalmazott	Budapest VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzata a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. részéről (székhelye 1084 Budapest, Őr u. 8., KSH: 25292499-6832-114-01), dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató tulajdonos	Budapest VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzata a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. részéről (székhelye 1084 Budapest, Őr u. 8., KSH: 25292499-6832-114-01), dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató vevő

Trkala Zsófia tulajdonos, vevő	Orbán Ambrus tulajdonos, vevő	TARTÁLYGYÁR Karbantartó, Gyártó, Ipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság tulajdonos, vevő

14. számú különla[redacted]helyrajzi számú,[redacted]lakás
[redacted]1/1 arányban illeti (konyha, fürdő, szoba, ***gardrób*** helységekből álló) lakás

összesen: ***40 m2,*** valamint a közös tulajdonból hozzá tartozó ***352/10.000*-ed** közös tulajdoni hányad

15. számú különlap[redacted]elyrajzi számú,[redacted]
[redacted]1/1 arányban illeti (konyha, előtér, fürdőszoba, WC, 2 szoba helységekből álló) lakás

összesen: **46 m2,** valamint a közös tulajdonból hozzá tartozó ***405/10.000*-ed** közös tulajdoni hányad

16. számú különlap[redacted]elyrajzi számú[redacted]akás
[redacted] **és** [redacted]/2-1/2 arányban illeti (konyha, kamra, alkóv, 2 szoba helységekből álló) lakás

összesen: **78 m2,** valamint a közös tulajdonból hozzá tartozó ***687/10.000*-ed** közös tulajdoni hányad

17. számú különlap[redacted]helyrajzi számú,[redacted]akás
Budapest Főváros VIII Kerület Józsefvárosi Önkormányzatot 1/1 arányban illeti (konyhaszoba helységekből álló) lakás

összesen: **34 m2,** valamint a közös tulajdonból hozzá tartozó ***300/10.000*-ed** közös tulajdoni hányad

18. számú különla[redacted]lyrajzi számú,[redacted]lakás
[redacted]/2 arányban illeti (konyha, szoba helységekből álló) lakás

összesen: **31 m2,** valamint a közös tulajdonból hozzá tartozó ***273/10.000*-ed** közös tulajdoni hányad

19. számú különlap[redacted]helyrajzi számú,[redacted]lakás
[redacted]t **és**[redacted]t 1/2-1/2 arányban illeti (konyha 2 szoba helységekből álló) lakás

összesen: **31 m2,** valamint a közös tulajdonból hozzá tartozó ***273/10.000*-ed** közös tulajdoni hányad

Hódi Ágnes közös képviselő, meghatalmazott	Budapest VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzata a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. részéről (székhelye 1084 Budapest, Őr u. 8., KSH: 25292499-6832-114-01), dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató tulajdonos	Budapest VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzata a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. részéről (székhelye 1084 Budapest, Őr u. 8., KSH: 25292499-6832-114-01), dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató vevő

Trkala Zsófia tulajdonos, vevő	Orbán Ambrus tulajdonos, vevő	TARTÁLYGYÁR Karbantartó, Gyártó, Ipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság tulajdonos, vevő

115

20. számú különlap [redacted]**helyrajzi számú,** [redacted]**kás** [redacted]**1/1** arányban illeti (konyha, szoba helységekből álló) lakás

összesen: **34 m2,** valamint a közös tulajdonból hozzá tartozó ***300/10.000*-ed** közös tulajdoni hányad

21. számú különlap [redacted]**helyrajzi számú,** [redacted]**lakás** **TARTÁLYGYÁR Karbantartó, Gyártó, Ipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaságot 1/1** arányban illeti (konyha, kamra, szoba helységekből álló) lakás

összesen: **36 m2, *és 8 m2 tároló*** valamint a közös tulajdonból hozzá tartozó ***388/10.000*-ed** közös tulajdoni hányad

22. számú különlap [redacted]**helyrajzi számú,** [redacted]**ás** **Budapest Főváros VIII Kerület Józsefvárosi Önkormányzatot** 1/1 arányban illeti (konyha, kamra, 2 szoba helységekből álló) lakás

összesen: **47 m2,** valamint a közös tulajdonból hozzá tartozó ***414/10.000*-ed** közös tulajdoni hányad

23. számú különlap [redacted]**elyrajzi számú** [redacted]**lakás** [redacted]**/1** arányban illeti (konyha, kamra, alkóv, 2 szoba helységekből álló) lakás

összesen: **78 m2,** valamint a közös tulajdonból hozzá tartozó ***687/10.000*-ed** közös tulajdoni hányad

24. számú különla[redacted]**helyrajzi számú,** [redacted]**lakás** **Budapest Főváros VIII Kerület Józsefvárosi Önkormányzatot** 1/1 arányban illeti (konyha, szoba helységekből álló) lakás

összesen: **33 m2,** valamint a közös tulajdonból hozzá tartozó ***291/10.000*-ed** közös tulajdoni hányad

25. számú különlap [redacted]**helyrajzi számú,** [redacted]**lakás** [redacted]**és** [redacted]**-/2-1/2** arányban illeti (konyha, szoba helységekből álló) lakás

összesen: **31 m2,** valamint a közös tulajdonból hozzá tartozó ***273/10.000*-ed** közös tulajdoni hányad

26. számú különlap [redacted]**helyrajzi számú,** [redacted]**lakás** [redacted]**1/1** arányban illeti (konyha, szoba helységekből álló) lakás

összesen: **31 m2,** valamint a közös tulajdonból hozzá tartozó ***273/10.000*-ed** közös tulajdoni hányad

Hódi Ágnes közös képviselő, meghatalmazott	Budapest VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzata a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. részéről (székhelye 1084 Budapest, Őr u. 8., KSH: 25292499-6832-114-01), dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató tulajdonos	Budapest VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzata a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. részéről (székhelye 1084 Budapest, Őr u. 8., KSH: 25292499-6832-114-01), dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató vevő

Trkala Zsófia tulajdonos, vevő	Orbán Ambrus tulajdonos, vevő	TARTÁLYGYÁR Karbantartó, Gyártó, Ipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság tulajdonos, vevő

27. számú különlap [redacted] helyrajzi számú [redacted] lakás
[redacted] 1/1 arányban illeti (konyha, szoba helységekből álló) lakás

összesen: **34 m2,** valamint a közös tulajdonból hozzá tartozó ***300/10.000*-ed** közös tulajdoni hányad

28. számú különlap [redacted] helyrajzi számú, [redacted] s
[redacted] 1/1 arányban illeti (konyha, kamra, szoba, ***gardrób*** helységekből álló) lakás

összesen: ***43 m2,*** valamint a közös tulajdonból hozzá tartozó ***379/10.000*-ed** közös tulajdoni hányad

29. számú különlap 35079/0/A/29 helyrajzi számú, földszint műhely
Budapest Főváros VIII Kerület Józsefvárosi Önkormányzatot 1/1 arányban illeti (műhely, raktár helységekből álló) ingatlan

összesen: **44 m2,** valamint a közös tulajdonból hozzá tartozó ***388/10.000*-ed** közös tulajdoni hányad

III.
Az ingatlan nyilvántartásra vonatkozó rendelkezések

A társasház tulajdonosai és alapítói kérik és egyben ***feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat*** adják ahhoz, hogy a jelen alapító okiratot a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya – ***társasház alapító okirat módosítás jogcímén*** - bejegyezze, ennek során a II./A pont szerint közös tulajdonban maradó telket, építményrészeket, berendezéseket és felszereléseket a társasház törzslapján nyilvántartási jogi egységgé egyesítve, a II./B pont alatt felsorolt egyes lakásokat és egyéb helyiségeket pedig a közös tulajdonból megillető hányaddal együtt önálló ingatlanként, mint külön tulajdon, az ingatlan-nyilvántartásba jegyezze be.

- XVI. sorszám alatt felvett 7 m2 alapterületű, közös WC megnevezésű ingatlant a földszinten a közös tulajdoni elemekből törölje, és csatolja [redacted] albetéthez adásvétel jogcímén, továbbá
- a 35079/0/A/5 hrsz albetétet szüntesse meg és szintén csatolja a [redacted] albetéthez, így az ingatlan alapterülete a hozzácsatolásokkal **57 m2** lesz
- XXI. sorszám alatt felvett 7 m2 alapterületű, közös WC megnevezésű ingatlant a I. szinten a közös tulajdoni elemekből törölje, és csatolja [redacted] albetéthez adásvétel jogcímén így az ingatlan alapterülete a hozzácsatolással **40 m2** lesz
- XXVII. sorszám alatt felvett 7 m2 alapterületű, közös WC megnevezésű ingatlant a III. szinten a közös tulajdoni elemekből törölje, és csatolja [redacted] lbetéthez adásvétel jogcímén így az ingatlan alapterülete a hozzácsatolással **43 m2** lesz
- XXIV. sorszám alatt felvett 7,92 m2 alapterületű, közös WC megnevezésű ingatlant a II. szinten a közös tulajdoni elemekből törölje, és rendelje [redacted] albetéthez

Hédi Ágnes közös képviselő, meghatalmazott	Budapest VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzata a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. részéről (székhelye 1084 Budapest, Ór u. 8., KSH: 25292499-6832-114-01), dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató tulajdonos	Budapest VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzata a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. részéről (székhelye 1084 Budapest, Ór u. 8., KSH: 25292499-6832-114-01), dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató vevő

Trkala Zsófia tulajdonos, vevő	Orbán Ambrus tulajdonos, vevő	TARTÁLYGYÁR Karbantartó, Gyártó, Ipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság tulajdonos, vevő

117

adásvétel jogcímén, így az ingatlan alapterülete **36 m2 a hozzátartozó 8 m2 alapterületű tárolóval**

- az egyes albetétek tekintetében az osztatlan közös tulajdonban maradó részeket módosítsa az alábbi táblázat szerint:

hrsz.	megjelölés	m2 változás előtt	tul. hányad változás előtt	m2 változás után	tul. hányad változás után
[redacted]	[redacted]	33	303	33	***291***
[redacted]	[redacted]	23	211	23	***203***
[redacted]	[redacted]	40	365	40	***352***
[redacted]	[redacted]	28	257	28	***247***
[redacted]	[redacted]	~~19~~	~~172~~	~~19~~	-
[redacted]	[redacted]	31	284	[redacted]	***502***
[redacted]	[redacted]	33	297	33	***291***
[redacted]	[redacted]	45	403	45	***396***
[redacted]	[redacted]	76	690	76	***670***
[redacted]	[redacted]	31	279	31	***273***
[redacted]	[redacted]	29	262	29	***255***
[redacted]	[redacted]	29	259	29	***255***
[redacted]	[redacted]	32	285	32	***282***
[redacted]	[redacted]	33	298	[redacted]	***352***
[redacted]	[redacted]	46	417	46	***405***
[redacted]	[redacted]	78	706	78	***687***
[redacted]	[redacted]	34	304	34	***300***
[redacted]	[redacted]	31	280	31	***273***
[redacted]	[redacted]	31	278	31	***273***
[redacted]	[redacted]	34	306	34	***300***

Hódi Ágnes közös képviselő, meghatalmazott	Budapest VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzata a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. részéről (székhelye 1084 Budapest, Őr u. 8., KSH: 25292499 6832-114-01), dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató tulajdonos	Budapest VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzata a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. részéről (székhelye 1084 Budapest, Őr u. 8., KSH: 25292499-6832-114-01), dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató vevő

Trkala Zsófia tulajdonos, vevő	Orbán Ambrus tulajdonos, vevő	TARTÁLYGYÁR Karbantartó, Gyártó, Ipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság, tulajdonos, vevő

118

[redacted]	[redacted]	36	327	[redacted]	***388***
[redacted]	[redacted]	47	425	47	***414***
[redacted]	[redacted]	78	710	78	***687***
[redacted]	[redacted]	33	295	33	***291***
[redacted]	[redacted]	31	279	31	***273***
[redacted]	[redacted]	31	297	31	***273***
[redacted]	[redacted]	34	304	34	***300***
[redacted]	[redacted]	36	323	[redacted]	***379***
[redacted]	[redacted]	44	402	44	***388***
		1.106		**1.135**	***10.000/10.000***

IV.
A tulajdonostársak egymás közti jogviszonya

A tulajdonostársak egymás közötti viszonyaira vonatkozó IV. pontban meghatározott szabályokat Társasház közgyűlése által ***2004. május hó 19. napján*** elfogadott Szervezeti és Működési Szabályzata tartalmazza

V.
A társasház szervei, hatáskörök, működési rendjük

A társasház szerveire, hatáskörökre, működési rendjükre vonatkozó V. pontban meghatározott szabályokat Társasház közgyűlése által ***2004. május hó 19. napján*** elfogadott Szervezeti és Működési Szabályzata tartalmazza

VI.
Egyéb rendelkezések

1. Jelen Alapító Okirat rendelkezései kiterjednek az ingatlan mindenkori tulajdonosaira, illetve jogutódjaikra, ezért a mindenkori tulajdonostársak kötelezik magukat, hogy az alapító okiratban foglaltakat esetleges bérlőjükkel, vagy a használat átengedése esetén a használóval is ismertetik és elfogadtatják, amire nézve egymással szemben teljes szavatosságot vállalnak.

2. A Társasház megszüntetését, illetve az Alapító Okirat módosítását – az erre vonatkozó határozat meghozatalától számított 30 napon belül – a Társasház fekvése szerint illetékes Földhivatalhoz kell bejelenteni.

Hódi Ágnes közös képviselő, meghatalmazott	Budapest VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzata a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. részéről (székhelye 1084 Budapest, Őr u. 8., KSH: 25292499-6832-114-01), dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató tulajdonos	Budapest VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzata a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. részéről (székhelye 1084 Budapest, Őr u. 8., KSH: 25292499-6832-114-01), dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató vevő

Trkala Zsófia tulajdonos, vevő	Orbán Anbrus tulajdonos, vevő	TARTÁLYGYÁR Karbantartó, Gyártó, Ipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság tulajdonos, vevő

119

3. Szerződő felek kijelentik, hogy **magyar állampolgárok,** Magyarországon bejegyzett gazdasági társaságok ingatlan értékesítési és szerzési képességük korlátozva nincs. ***(állampolgársági nyilatkozat)***

4. A társasház-tulajdonnak jelen alapító okiratban szerződésben nem szabályozott kérdéseire a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény, valamint a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

5. A tulajdonostársak a társasház tulajdoni viszonyból felmerült perek eldöntésére kikötik az ingatlan fekvése szerinti járásbíróság kizárólagos illetékességét.

6. Az alapító okirat módosításához - ha törvény másként nem rendelkezik - valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges; a változást be kell jelenteni a földhivatalnak.

7. A társasház tulajdonostársainak közössége (a továbbiakban: közösség) az általa viselt közös név alatt az épület fenntartása és a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézése során jogokat szerezhet és kötelezettségeket vállalhat, önállóan perelhet és perelhető, gyakorolja a közös tulajdonnal kapcsolatos tulajdonosi jogokat, viseli a közös tulajdon terheit.

   A perbeli cselekvőképesség a közösképviselőt (az intézőbizottság elnökét) illeti meg. A társasháznak vagy a tulajdonostársaknak ezzel ellentétes rendelkezése harmadik személyekkel szemben hatálytalan.

8. A közösség egészét terhelő kötelezettség teljesítéséért a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk - vagy a szervezeti-működési szabályzatban ettől eltérően meghatározott mérték - szerint felelnek az egyszerű (sortartásos) kezesség szabályai szerint.

9. A nem lakás célú helyiségekre a lakásokra vonatkozó rendelkezéseket megfelelően alkalmazni kell.

10. Ha az alapító okirat rendelkezése nyilvánvaló elírás folytán tévedést tartalmaz, bármelyik tulajdonostárs keresettel kérheti a bíróságtól annak kijavítását.

11. A közös tulajdonra vonatkozó, az egyes tulajdonostársakat megillető tulajdoni hányad és a lakásra (helyiségre) vonatkozó tulajdonjog egymástól függetlenül nem ruházható át és nem terhelhető meg.

12. Szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény és az ügyvédi kamara vonatkozó előírásainak megfelelően a szerződő felek személyes adatait rögzítse, a személyazonosító igazolványról fénymásolatot készítsen, és a másolatot irattárában a vonatkozó jogszabályban megjelölt határidő keretei között megőrizze.

Hódi Ágnes közös képviselő, meghatalmazott	Budapest VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzata a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. részéről (székhelye 1084 Budapest, Őr u. 8., KSH: 25292499-6832-114-01), dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató tulajdonos	Budapest VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzata a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. részéről (székhelye 1084 Budapest, Őr u. 8., KSH: 25292499-6832-114-01), dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató vevő

Trkala Zsófia tulajdonos, vevő	Orbán Ambrus tulajdonos, vevő	TARTÁLYGYÁR Karbantartó, Gyártó, Ipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság tulajdonos, vevő

12.1. Felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak, hogy eljáró ügyvéd az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 32.§-a alapján a személyiadat- és lakcímnyilvántartásból, a járművezetőiengedély-nyilvántartásból, az útiokmány-nyilvántartásból és a központi idegenrendészeti nyilvántartásból elektronikus úton a 32.§ (3) bekezdésében meghatározott adatokat igényeljen az okirati ellenjegyzéshez szükséges adat-azonosítás és okmányellenőrzés végett, valamint a 33.§ alapján az azonosított jogi személyekről és más szervezetekről vezetett nyilvántartást vezessen, valamint az ügyvéd a 33.§ (2) és a (4) bekezdésben meghatározott adatokat a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvényben meghatározott ideig kezelje.

12.3. A szerződő Felek a jelen szerződés aláírásával tanúsítják, hogy őket az eljáró ügyvédi iroda képviselője a Pénzmosási Szabályzat rendelkezéseivel összhangban, annak megfelelően azonosította. A szerződő Felek és az eljáró ügyvédi iroda képviselője kijelentik, hogy a jelen szerződés a Pénzmosási Szabályzat alapján megkövetelt adatokat tartalmazza.

12.4. Felek tudomásul veszik, hogy eljáró ügyvéd az okirati ellenjegyzés vonatkozásában a közreműködést köteles megtagadni, ha a személyazonosság megállapításához a Felek nem szolgáltatnak adatot, vagy nem tudnak bemutatni érvényes igazolványt, vagy az ellenőrzés során az állapítható meg, hogy az igazolvány elvesztését, ellopását vagy megsemmisülését bejelentették és megtalálásának vagy megkerülésének ténye nincs nyilvántartva.

12.5. A tulajdonostársak adatait eljáró ügyvéd az Európai Parlament és a Tanács 2016. április 27-i (EU) 2016/679 Rendelete a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről (Általános adatvédelmi rendelet) rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

13. Amennyiben a jelen Alapító Okirat valamely jogszabályra hivatkozik, úgy annak megváltozása esetén - amennyiben a jogszabály eltérően nem rendelkezik - a jelen Alapító Okirat jogszabály-módosulással érintett kikötései helyébe közgyűlés általi módosítás nélkül is a megváltozott jogszabály rendelkezései lépnek.

14. A szervezeti-működési szabályzat
A közösség szervei, azok hatásköre, jogai és kötelezettségei, a közös költség viselésének szabályai a közösség szervezeti-működési szabályzatában kerültek megállapításra.

15. Az Alapító jelen okirat aláírásával meghatalmazza Dr. Bezsilla Katalin egyéni ügyvédet(székhely:1121 Budapest, Árnyas út 38-40/J., telefon/fax:+36-1/275-36-60, mobil: +36-70/4545507, e-mail: bezsi@t-online.hu, kamarai azonosító szám (KASZ): 36057595, lajstromszám: 13568, ügyvédi igazolvány szerinti nyilvántartási szám és kamara: Budapesti Ügyvédi Kamara, ügyvédi igazolvány száma: Ü-112572), hogy az Alapítókat, illetve a Társasházat, a ***Budapest Főváros Kormányhivatal Földhivatali***

Hódi Ágnes közös képviselő, meghatalmazott	Budapest VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzata a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. részéről (székhelye 1084 Budapest, Őr u. 8., KSH: 25292499-6832-114-01), dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató tulajdonos	Budapest VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzata a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. részéről (székhelye 1084 Budapest, Őr u. 8., KSH: 25292499-6832-114-01), dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató vevő

Trkola Zsófia tulajdonos, vevő	Orbán Ambrus tulajdonos, vevő	TARTÁLYGYÁR Karbantartó, Gyártó, Ipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság tulajdonos, vevő

12

Főosztálya előtt, a társasház ingatlan-nyilvántartási bejegyzése iránti eljárásokban, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 32. § (2) bekezdés d) pontja alapján, az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvényben meghatározott teljes jogkörrel képviselje.

A meghatalmazott ügyvéd a megbízást és a meghatalmazást elfogadja.

Szerződő Felek jelen okiratot elolvasták, megértették, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták:

Kelt, Budapesten, 2022. ..... hó .... napján

Tulajdonosok meghatalmazók helyett nevükben és képviseletükben:

Hódi Ágnes
meghatalmazott

Budapest VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
képviseli: Pikó András polgármester
nevében és képviseletében bizottsági felhatalmazással – a dokumentumok aláírója a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. részéről (székhelye 1084 Budapest, Őr u. 8., KSH: 25292499-6832-114-01), dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató
tulajdonos és vevő

TARTÁLYGYÁR Karbantartó, Gyártó, Ipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság
ügyvezető
tulajdonos és vevő

Orbán Ambrus
tulajdonos és vevő

Trkala Zsófia
tulajdonos és vevő

Hódi Ágnes közös képviselő, meghatalmazott	Budapest VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzata a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. részéről (székhelye 1084 Budapest, Őr u. 8., KSH: 25292499-6832-114-01), dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató tulajdonos	Budapest VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzata a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. részéről (székhelye 1084 Budapest, Őr u. 8., KSH: 25292499-6832-114-01), dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató vevő

Trkala Zsófia tulajdonos, vevő	Orbán Ambrus tulajdonos, vevő	TARTÁLYGYÁR Karbantartó, Gyártó, Ipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság tulajdonos, vevő

Ellenjegyzem: Budapesten, 2022. ..... hó ..... napján

Dr. Bezsilla Katalin egyéni ügyvéd
székhely: 1121 Budapest, Árnyas út 38-40/J.
telefon/fax: +36-1/275-36-60
mobil: [redacted]
e-mail: bezsi@t-online.hu
kamarai azonosító szám. (KASZ): 36057595
lajstromszám: 13568
ügyvédi igazolvány szerinti nyilvántartási szám és kamara: Budapesti Ügyvédi Kamara
ügyvédi igazolvány száma: Ü-112572

Hódi Ágnes közös képviselő, meghatalmazott	Budapest VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzata a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. részéről (székhelye 1084 Budapest, Őr u. 8., KSH: 25292499-6832-114-01), dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató tulajdonos	Budapest VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzata a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. részéről (székhelye 1084 Budapest, Őr u. 8., KSH: 25292499-6832-114-01), dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató vevő

Trkala Zsófia tulajdonos, vevő	Orbán Ambrus tulajdonos, vevő	TARTÁLYGYÁR Karbantartó, Gyártó, Ipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság tulajdonos, vevő

123

9.82. Melléklet

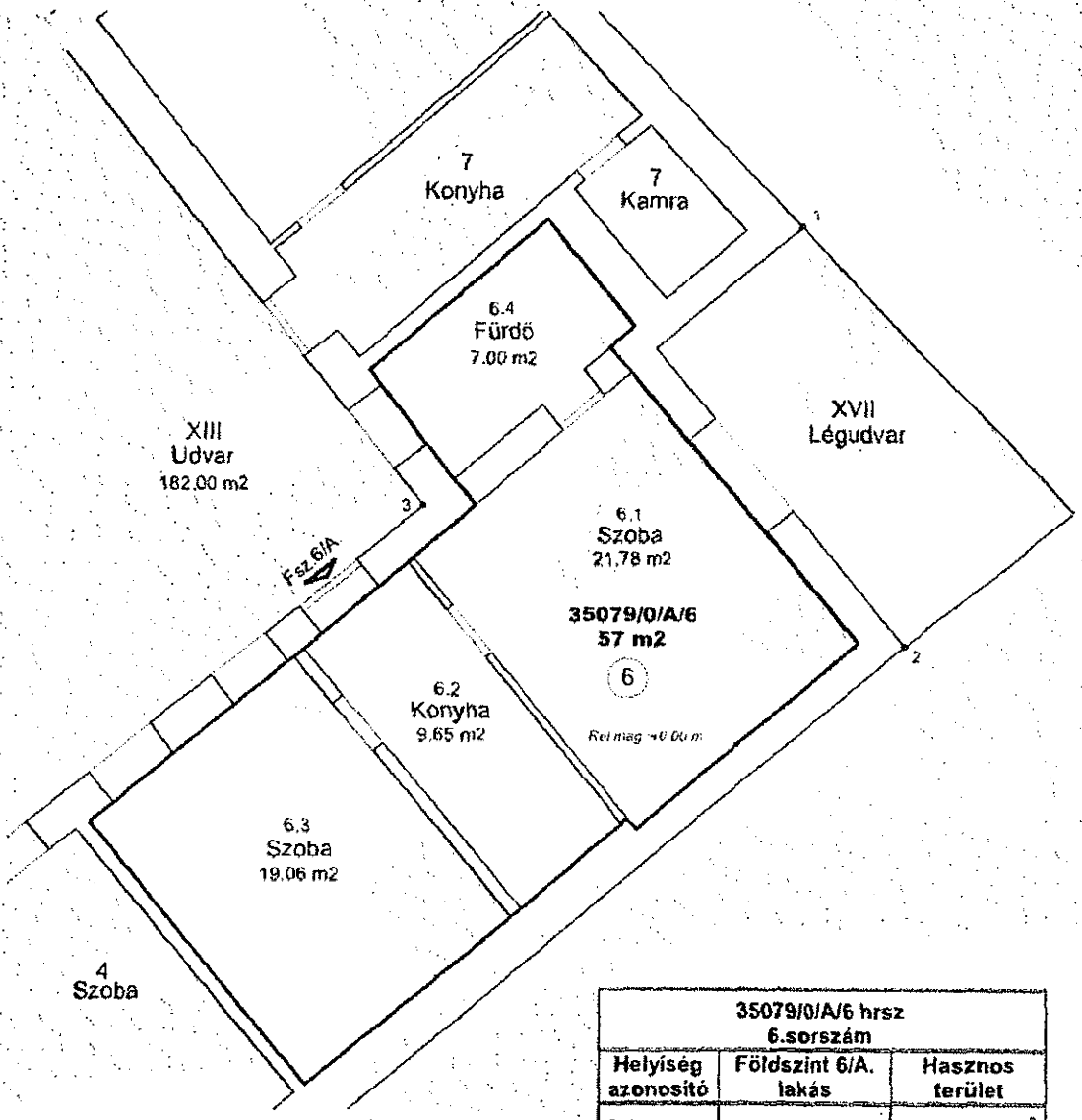
Liszkai Szilvia
1064 Budapest
Rózsa u. 94/b.

Geodéziai vállalkozás neve

Változási vázrajz

A 35079 helyrajzi számú földrészleten létesített épület társasház alapító okirat módosításához
Budapest, VIII.ker. Nagyfuvaros utca 20.
Földszinti alaprajz
M=1:100

Adatszolg.száma: 7206/4157/2021.
Munkaszám: 08_th_35079_2022



35079/0/A/6 hrsz EÖI (lakás): **57 m²**

Címkoordináta:				
	Psz	Y	X	Kód
35079	1	652338	238768	5412
35079/0/A/6	1	652338	238768	5412
35079/0/A/14	1	652338	238768	5412
35079/0/A/21	1	652338	238768	5412
35079/0/A/28	1	652338	238768	5412

35079/0/A/6 hrsz 6.sorszám		
Helyiség azonosító	**Földszint 6/A. lakás**	**Hasznos terület**
6.1	Szoba	21.78 m²
6.2	Konyha	9.65 m²
6.3	Szoba	19.06 m²
6.4	Fürdő	7.00 m²
	Összesen:	**57.49 m²**

Az alaprajz méretek levételére nem alkalmas.

Az alaprajz megfelel a tartalmi követelményeknek. Nyilvántartásba véve!

Budapest, 2022. április 20.

Budapest, 2022. .....

Készítő és minőségtanusító:.....
Liszkai Szilvia
Ing.rend.min.száma: 1791/2002
Földmérő ig.szám:7270

.....

124

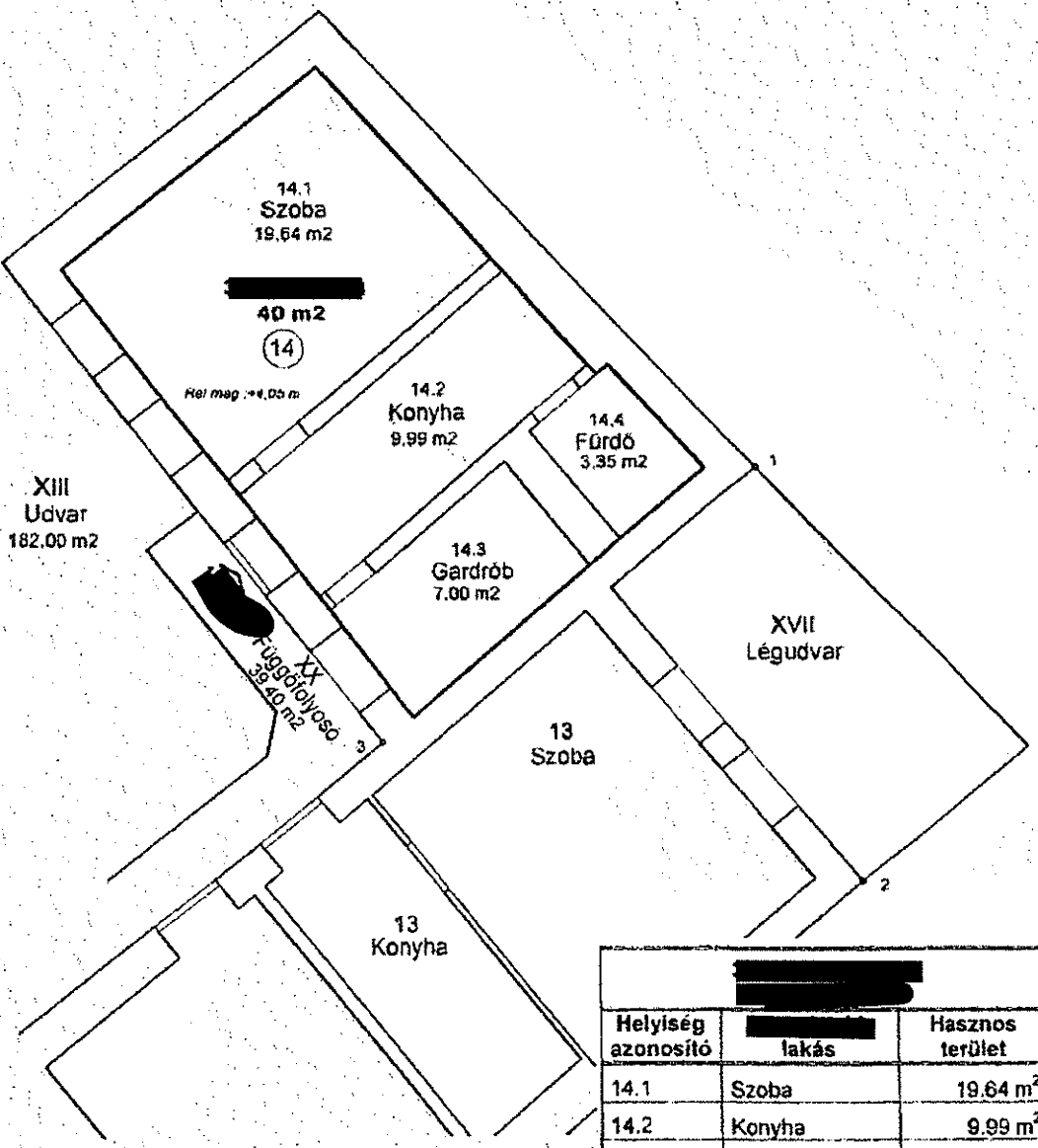
Liszkai Szilvia
1064 Budapest
Rózsa u. 94/b.

Geodéziai vállalkozás neve

Változási vázrajz

A [redacted] helyrajzi számú földrészleten létesített épület társasház alapító okirat módosításához
Budapest, VIII.ker. Nagyfuvaros utca 20.
[redacted] alaprajz
M=1:100

Adatszolg.száma: 7206/4157/2021.
Munkaszám: 08_th_35079_2022



[redacted]

Helyiség azonosító	[redacted] lakás	Hasznos terület
14.1	Szoba	19,64 m²
14.2	Konyha	9,99 m²
14.3	Gardrób	7,00 m²
14.4	Fürdő	3,35 m²
	Összesen:	39,98 m²

[redacted]hrsz EÖI (lakás): 40 m²

Az alaprajz méretek levételére nem alkalmas.

Az alaprajz megfelel a tartalmi követelményeknek. Nyilvántartásba vétel

2022 MÁJ 19.

Budapest, 2022. április 20.

LISZKAI SZILVIA
Földmérő mérnök
IRM: 1791/2002
Tel.: 06-20/235-[illegible]

Készítő és minőségbiztosító:

Liszkai Szilvia
Ing.rend.min száma: 1791/2002
Földmérő ig.szám:7270

Budapest, 2022. .....

Dózsa Szilvia
IRM sz.: 2274/2015

125

Liszkai Szilvia
1064 Budapest
Rózsa u. 94/b.

Geodéziai vállalkozás neve

Változási vázrajz

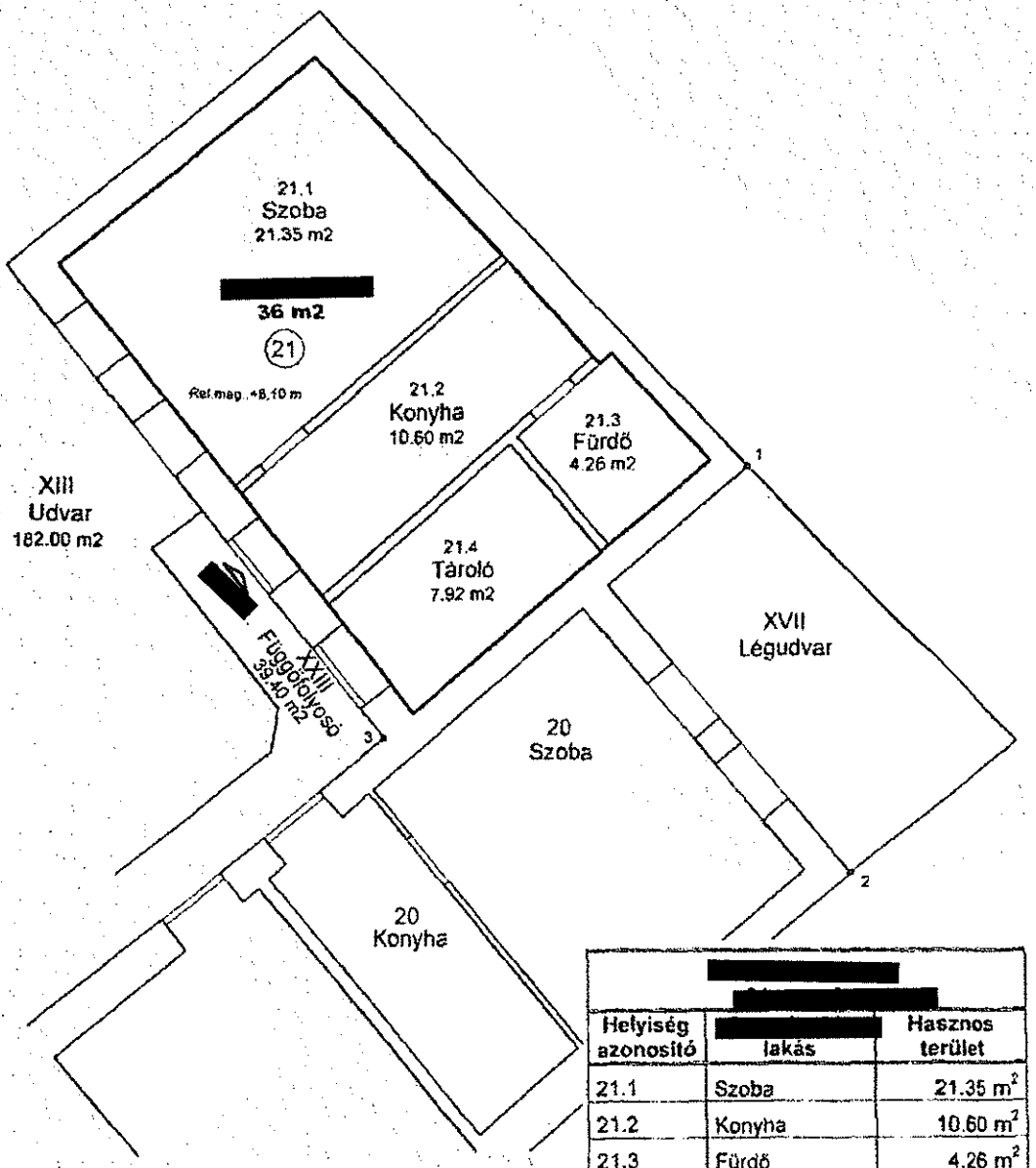
[redacted] helyrajzi számú földrészleten létesített épület társasház alapító okirat módosításához

Budapest, VIII.ker. Nagyfuvaros utca 20.

2.emeleti alaprajz

M=1:100

Adatszolg.száma: 7206/4157/2021.
Munkaszám: 06_th_35079_2022



[redacted]hrsz EÖI (lakás): 36 m² + 8 m² tároló

[redacted]

Helyiség azonosító	[redacted] lakás	Hasznos terület
21.1	Szoba	21.35 m²
21.2	Konyha	10.60 m²
21.3	Fürdő	4.26 m²
	Összesen:	36,21 m²

Hozzátartozó:
21.4 Tároló 7.92 m2

Az alaprajz méretek levételére nem alkalmas.

Budapest, 2022. április 20.

LISZKAI SZILVIA
Földmérő mérnök
IRM: 1791/2002
[illegible]

Készítő és minőségtanusító:.....
Liszkai Szilvia
Ing.rend.min.száma: 1791/2002
Földmérő ig.szám:7270

Az alaprajz megfelel a tartalmi követelményeknek. Nyilvántartásba véve!

Budapest, 2022. MÁJ 19.

Dózsa Szilvia
BFM sz.: 2274/2015

126

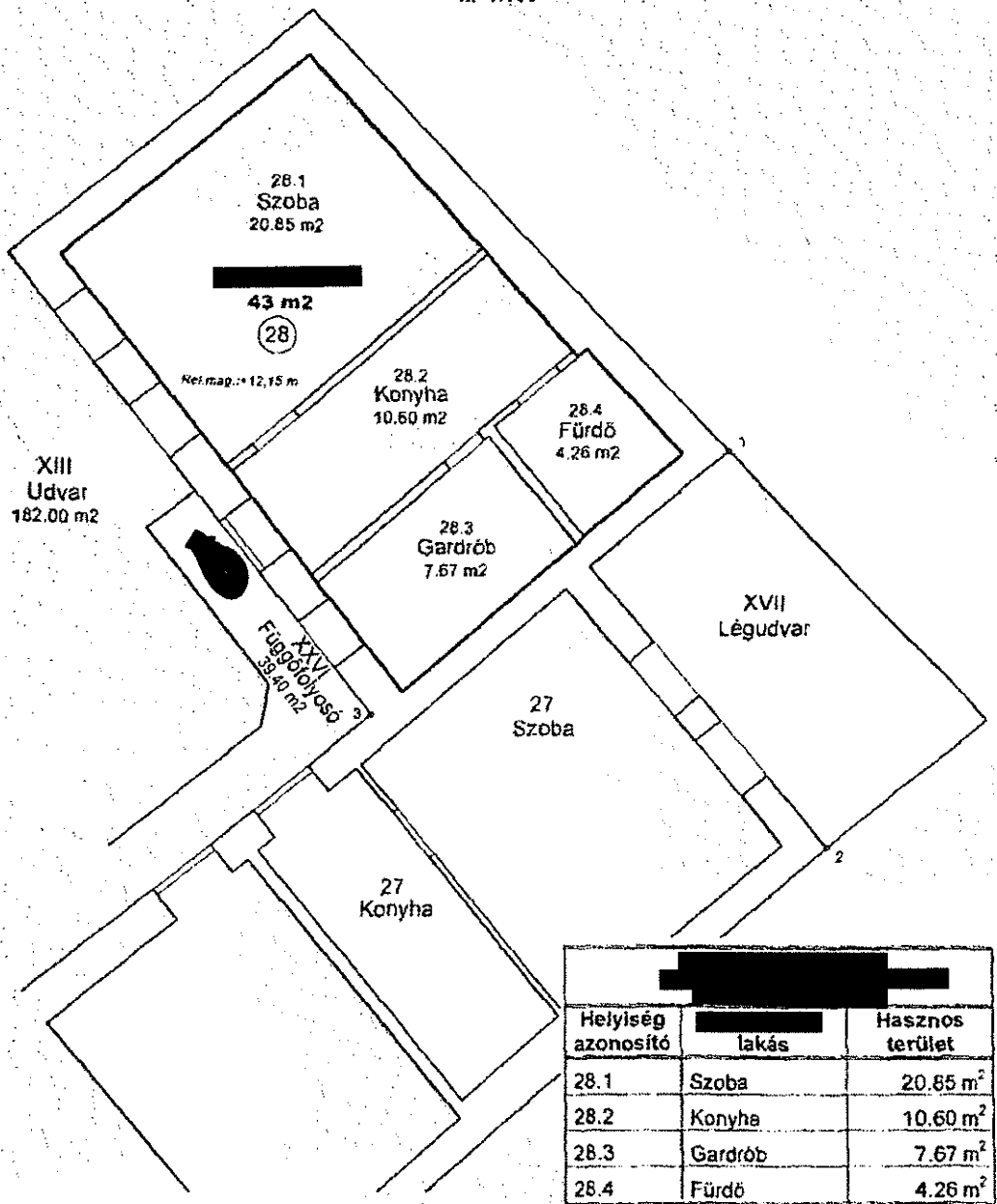
Liszkai Szilvia
1064 Budapest
Rózsa u. 94/b.

Geodéziai vállalkozás neve

Változási vázrajz

A [redacted] helyrajzi számú földrészleten létesített épület társasház alapító okirat módosításához
Budapest, VIII.ker. Nagyfuvaros utca 20.
[redacted] alaprajz
M=1:100

Adatszolg.száma: 7206/4157/2021
Munkaszám: 08_th_35079_2022



[redacted]		
Helyiség azonosító	[redacted] lakás	Hasznos terület
28.1	Szoba	20.85 m²
28.2	Konyha	10.60 m²
28.3	Gardrób	7.67 m²
28.4	Fürdő	4.26 m²
	Összesen:	43,38 m²

[redacted] sz EÖI (lakás): **43 m²**

Az alaprajz méretek levételére nem alkalmas.

Budapest, 2022. április 20.

LISZKAI SZILVIA
Földmérő mérnök
IRM: 1791/2002
Tel.: 06-20/ 235-7990

Készítő és minőségtanusító

Liszkai Szilvia
Ing.rend.min.száma: 1791/2002
Földmérő ig.szám:7270

Az alaprajz megfelel a tartalmi követelményeknek. Nyilvántartásba véve!

Budapest, 2022. 2022 MÁJ 19
Dózsa Szilvia
IRM sz: 2274/2015

927