

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2023. március 8-i
ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Orczy út 27. szám alatti társasházban a közös tulajdonban álló számú 3 db helyiség eladásával és az 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 (hatályos)
2. számú melléklet: Eladással érintett szintrajzok (hatályos)
3. számú melléklet: Közgyűlési jegyzőkönyv 2022. október 5.
4. számú melléklet: Tájékoztató levél
5. számú melléklet: Írásbeli szavazás eredménymegállapító jegyzőkönyv
6. számú melléklet: Változási vázrajzok
7. számú melléklet: Aktualizált ingatlanforgalmi szakvélemény
8. számú melléklet: Adásvételi szerződés tervezet
9. számú melléklet: Alapító okirat tervezet

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest VIII. kerület, Orczy út 27. szám alatti, 36007 hrsz-ú, 46 db albetétből álló társasházban (továbbiakban: Társasház) a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) 3.204/10.000 arányú tulajdoni hányaddal rendelkezik, amely 2 db lakás és 3 db nem lakás céljára szolgáló ingatlant foglal magába. A Társasház alapító okiratát a földhivatali ingatlan-nyilvántartásba, 1997. február 20. napján jegyezték be.

A Társasház 2022. október 5. napján megtartott közgyűlésének 4. számú napirendi pontja keretében – az alapító okiratban a közös tulajdon körében felsorolt, X. számmal jelölt, az és emeleteken lévő – a Társasház közös tulajdonban álló értékesítését tárgyalta, az előzetes megküldött dokumentumok birtokában, az írásos szavazás lehetőségének felvetésével. A közgyűlésen jelen lévő tulajdonosok – a részletes megvitátást követően – 700.000,- Ft vételárat ajánlottak fel a közös tulajdonú épületrészek megvásárlására. Az Önkormányzat megbízásából a tulajdonosi képviseleti feladatellátással megbízott Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (továbbiakban: JGK Zrt.) részéről tájékoztattuk a jelenlévőket arról, hogy a társasházi közös tulajdonban lévő területek értékesítéséhez történő önkormányzati hozzájárulás megadásához, az önkormányzat illetékes bizottságának döntése szükséges. Az

előterjesztéshez szükséges iratokról a listát átadtuk a társasházi közös képviselő, illetve a közgyűlés lebonyolítását elnöklő Dr. Paprádi Péter ügyvéd részére. Továbbá felhívtuk a figyelmet arra, hogy a helyiségekről aktualizált értékbecslés megküldésére is szükség lesz, a vételár felajánlást minimum ahhoz javasoltuk igazítani.

A közgyűlésen arról született döntés, hogy az alapító okirat módosítás, adás-vételi szerződés megkötésére vonatkozóan az írásos szavazást megnyitják, a szükséges dokumentumok elkészítését megkezdi az illetékes önkormányzati bizottság döntésének meghozatala érdekében, így három hónap időintervallumra hagyva nyitva a leadási határidőt (2022. október 05.-2023. január 05. között).

2022. november 10. napján Társaságunktól hivatalos levelet küldtünk a Társasház közös képviselő részére (Arany Anker Ingatlan Bt. 1084 Budapest Német utca 13.), amelyben a kiírt írásos szavazásra ismételt tájékoztatást küldtünk, az iratanyagok megküldését kértük. Tekintettel azonban arra, hogy a visszajelzést, illetve a szükséges dokumentumokat nem kaptuk meg, ezért 2023. január 2. napján az írásbeli szavazatot a Társasházban képviselt 3.204/10.000 önkormányzati tulajdoni hányad arányában, bizottsági döntés nélkül, tartózkodás döntéssel voltunk kénytelenek leadni.

2023. február 1. napján a közös képviselő részéről hiánytalanul beérkeztek a szükséges dokumentumok. A Társasház alapító okiratának módosítására, az ingatlan adás-vételi szerződés tervezete, a változási rajzok benyújtásra kerültek, amelyet új írásbeli szavazásra írtak ki.

Az adásvételi jogügylet kapcsán a Társasház alapító okirat módosítására vonatkozó javaslatot az alábbiak szerint terjesztjük elő a Tisztelt Bizottság részére.

A 2022. október 25. napján a CPR-Vagyonértékelő Kft. aktualizálta a 1089 Budapest, Orczy út 27. szám alatti tárgyi épületrészek kapcsán a 2020. évben készített ingatlanforgalmi szakvéleményt, és az ügyletben érintett – három szinten, a . emeleteken található – közös helyiségek piaci forgalmi értékét egyöntetűen 1.210.000 Ft összegben állapította meg. A társasházi tulajdonostársak az értékbecslés ismeretében módosították a vételi ajánlatukat, amelyet 1.210.000 Ft-ban határoztak meg.

Az ügyletben érintett új felmérés szerinti vázrajzok szintenként elkészültek a magántulajdonos vevő jelöltek megrendelése alapján, az alábbiak szerint:

- A közös tulajdonban lévő . szám alatt felvet . emeleti . megjelölésű közös tulajdoni, mindösszesen 18,71 m² ingatlanrészről új, külön álló ingatlanként albetétszám alatt), 8 m² alapterülettel kerülne felvételre és tulajdonába a vevőnek.
- A . számú . emeleti részéből a 7,62 m² kerülne csatolásra a hrsz. albetét tulajdonosa részére, amely bővítés következtében az ingatlan alapterülete 31 m²-ről, 39 m² változna
- A . számú közös . emeleti részéből a 7,62 m² kerülne csatolásra a hrsz. albetét tulajdonosa részére, amely bővítés következtében az ingatlan alapterülete 32 m²-ről, 40 m² változna.

A Társasház hatályos alapító okirata . szám alatt 63,23 m² összes alapterülettel jegyzi a . emeleti . helyiségeket. A közös tulajdonú részek szintenként elkülönített módon, a függőfolyosó részekben jobb és bal oldalon helyezkednek el. Az adásvételt követően a . szám alatti közös területű részek 63,23 m²-ről 42,08 m² területre módosulnak a jövőbeni ingatlannyilvántartási bejegyzés során.

A felsorolt módosítások közös tulajdoni hányad változást érintenek minden albetétnél, az említett alapító okirat módosítás ennek megfelelően készült. A Társasházban az önkormányzati

tulajdon aránya az ingatlannyilvántartási bejegyzést követően kismértékben csökkenne 3.204/10.000 tulajdoni hányadról 3.169/10.000 tulajdoni hányadra módosulna.

Az Önkormányzat vagyonáról és 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 Bizottságának döntése szükséges.

Az önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanvagyonnal kapcsolatos vagyongazdálkodási- és vagyonkezelési feladatok ellátásáról szóló éves közszolgáltatási szerződésben foglaltak alapján, a közgyűlési – jelen esetben az alapító okirat módosítással kapcsolatos – napirendi javaslat tárgyában a tulajdonosi joggyakorló döntésének megfelelően lehet szavazni.

A Társasház közgyűlési döntésének meghozatalához szükséges az Önkormányzat jelentős, 3204/10.000 tulajdoni hányadot képviselő szavazatának leadása, tekintettel a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 10. § (3) bekezdésében foglaltakra, mely szerint az összes tulajdoni hányad legalább négyötödét képviselő tulajdonostársaknak a közös tulajdon átruházásáról szóló közgyűlési határozatának támogatása szükséges.

A fentiek alapján kérjük a Tisztelt Bizottságot, hogy járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Orczy út 27. Társasház alapító okirat előterjesztésben foglaltak szerinti módosításához, valamint adjon felhatalmazást a JGK Zrt. részére a Társasház közgyűlésén a tulajdonosi döntésnek megfelelő tartalmú szavazat leadására.

II. A beterjesztés indoka

A kérelem tárgyában történő döntés meghozatala a Tisztelt Bizottság hatáskörébe tartozik.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A jelen előterjesztés célja az adásvételi jogügylet és kapcsolódó alapító okirat módosítására vonatkozó támogató döntés meghozatala. Az alapító okirat módosításának valamennyi költségét a vevők viselik, az Önkormányzatot pénzügyi kiadás nem terheli.

A döntés eredményeként a Társasházban lévő, önkormányzati közös tulajdoni hányadú terület aránya csökkenni fog, ugyanakkor az Önkormányzat a kerületben élő állampolgárok, magántulajdonosok érdekeit szem előtt tartva jár el a hozzájárulás megadásával. A jelenleg leromlott műszaki állapotú közös tulajdonú részek karbantartását, felújítását a továbbiakban nem a Társasháznak kell pénzügyileg finanszíroznia. Az Önkormányzatra eső társasházi pénzügyi kötelezettségű előírások csökkenését eredményezi a közös tulajdonú részek elidegenítése, tekintettel arra, hogy a Társasházban a tulajdoni hányad arányú pénzügyi teherviselés szabályai az irányadóak. A megkötendő adásvételi szerződésből eredő, a tulajdonosokat, mint eladókat terhelő személyi jövedelemadó kötelezettségnek a Társasház tesz eleget.

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogsabályi 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 (továbbiakban: SZMSZ) 7. melléklet 3.1.17.1. alpontja alapján a tárgyi döntés meghozatala a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság hatáskörébe tartozik.

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (továbbiakban Thtv.) 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 hatóságoknak.

A Thtv. 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 Thtv. 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 többször módosított 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 17. § (1) bekezdés a) pontja alapján a nettó 150 millió Ft-ot meg nem haladó értékű- az Önkormányzat törzsvagyonába nem tartozó – vagyon tulajdonjogának átruházása, és a nettó 500 millió Ft-ot meg nem haladó értékű vagyon hasznosítása esetében a tulajdonosi joggyakorló a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság, illetve a Rendelet 50. § (2) bekezdés a) pontja alapján a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság hozzájárulásával lehet a társasházi alapító okirat olyan módosításához hozzájárulni, ha annak eredményeként az Önkormányzat külön tulajdonának értéke csökken. ”

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Mötv.) 60. § alapján a bizottság ülésének működésére, nyilvánosságára, határozatképességére és határozathozatalára, döntésének végrehajtására a képviselő-testületre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni. Az Mötv. 46. § (1) bekezdése alapján a bizottság ülése nyilvános. Az SZMSZ 30. § (1) bekezdése alapján a határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Fenti rendelkezések alapján javaslom a Tisztelt Bizottság részére az alábbi határozat elfogadását.

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága/2023. (III.08.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Orczy út 27. szám alatti társasházban a közös tulajdonban álló , számú 3 db közös eladásával és az alapító okirat módosításával kapcsolatos döntés meghozatalára

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

- 1.) **hozzájárul** a Budapest VIII. kerület, Orczy út 27. szám (36007 hrsz.) szám alatti Társasház alapító okiratának – a jelen előterjesztés 9. számú melléklete szerinti – módosításához.
- 2.) **felhatalmazza** a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonos nevében és képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t, hogy az 1. pontban írt Társasház közös képviselője által összehívásra kerülő közgyűlésen, a társasházi alapító okirat módosításának jogügylete kapcsán az előterjesztés 8. számú melléklete szerinti módosítására vonatkozóan a támogató szavazatát leadja.
- 3.) **felkéri** a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonos nevében és képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a társasházi alapító okirat módosítás és a kapcsolódó dokumentumok aláírására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója



- Határidő: 1.) pont esetében: 2023. március 8.
2.) pont esetében: a társasházi közgyűlés időpontja.
3.) pont esetében: az iratok aláírásra történő benyújtását követő 5. munkanap.


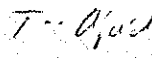
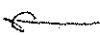
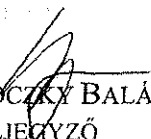
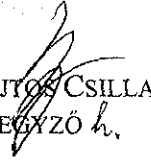
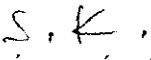
A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

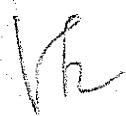
A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2023. március 1.



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. LEHOCZKY BALÁZS ALJEJYZŐ 	
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:	JÓVÁHAGYTA:
DR. SAJTÓCSILLA JEJYZŐ 	VERES GÁBOR  A TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE



Társasháztulajdont alapító okirat

Budapest, VIII. ker. Orczy út 27. (Sárkány u. 15.)
(Hrsz.: 36007, tul. lapsz.: 1371.)

FKFH 1997.02.20.
02912440001997



1996

Budapest VIII. ker. Önkormányzat

Vk
6

Társasháztulajdont alapító okirat

Budapest, VIII.ker. Orczy út 27.
(Sárkány u. 15.)

I. Általános rendelkezések

Józsefvárosi Vagyonkezelő KFT. (1084. Bp. VIII.ker. Ór u. 8.sz.) a helyi önkormányzat képviselőtestülete 1993 X. 26-án kelt határozata alapján - mint a helyi önkormányzat tulajdonát képező lakóépület kezelője - az ingatlannyilvántartásban a Budapest VIII. ker. 1371 számú tulajdoni lapon, 36007 hrsz. alatt szereplő, természetben a Budapest, VIII. ker., Orczy út 27. (Sárkány u. 15.) szám alatti házingatlant - az 1993. LXXVIII. törvény és az azt módosító 1994. évi XVII. törvény, illetve a 4/1995. (II. 28.) önkormányzati rendelet rendelkezése alapján - a jelen alapító okiratban, továbbá az 1977. évi 11. sz. tvr-ben és a mellékelt alaprajzokban foglaltaknak megfelelően társasházzá alakítja át.

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

II. A közös és külön tulajdon

az ingatlanrészek elhatárolása és meghatározása,
valamint egyes külön tulajdonú ingatlanokra nézve elővásárlási jog megállapítása

A. Közös tulajdonú ingatlanrészek:

1. A tulajdonostársak közös tulajdonában marad:

a mellékelt terveken feltüntetett és a műszaki leírásban körülírt

I.	Telek:	875.00 m ²
II.	Közlekedők (pince):	104.49 m ²
III.	Rekeszek (pince):	220.78 m ²
IV.	Főlépcső:	
	- pince:	4.16 m ²
	- fsz.:	18.23 m ²
	- I. em.:	18.23 m ²
	- II. em.:	18.23 m ²
	- III. em.:	18.23 m ²

V.	Mellék lépcső;	- pince:	2.09 m ²
		- fsz.:	9.03 m ²
		- I. em.:	9.03 m ²
		- II. em.:	9.03 m ²
		- III. em.:	9.03 m ²
		- padlás:	6.37 m ²
VI.	Kapualj;		20.79 m ²
VII.	Údvar;		184.05 m ²
VIII.	Raktár;		23.36 m ²
IX.	Légudvar;	- fsz.:	2.38 m ²
X.	Közös WC;	- fsz.:	7.10 m ²
		- I. em.:	18.71 m ²
		- II. em.:	18.71 m ²
		- III. em.:	18.71 m ²
XI.	Függőfolyosó;	- I. em.:	47.04 m ²
		- II. em.:	47.04 m ²
		- III. em.:	47.04 m ²
XII.	Átjáró;	- I. em.:	6.42 m ²
		- II. em.:	6.42 m ²
		- III. em.:	6.42 m ²
XIII.	Padlás;		565.08 m ²
	ebből hasznos:		510.03 m ²
XIV.	Tároló;	- I. em.:	8.54 m ²
		- II. em.:	8.54 m ²
XV.	Alap- és felmenőfalak, kémények;		
XVI.	Pince-, közbenső- és zárófödém;		
XVII.	Tetőszerkezet tetőhéjalással;		
XVIII.	Homlokzat;		
XIX.	Tetőn kívüli szerkezetek, felszerelések;		
XX.	Víz-, csatornavezeték a külön tulajdon leágazó vezetékéig;		
XXI.	Gázvezeték a külön tulajdon leágazó vezetékéig;		
XXII.	Elektromos fővezeték a külön tulajdon leágazó vezetékéig;		

Vh 8

2. Az közös tulajdon 10000/10000, azaz tízezer/tízezer tulajdoni hányadból áll.

A társasházhoz összesen 46 db külön tulajdonú ingatlan tartozik.

B. Külön tulajdonú ingatlanok

Az egyes tulajdonostársak különtulajdonába kerülnek a következő, természetben megosztott helyiségegyüttesek azok tartozékaival, továbbá a közös tulajdonú ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt.

1. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 1. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. mű tulajdoni lapon z. alatt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. Orczy út 27. (Sárkány u. 15.) alapterületű nem lakás célú helyiség (Üzlet I.) a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 2172/10000 hányad.
2. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 2. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. mű tulajdoni lapon z. alatt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. Orczy út 27. (Sárkány u. 15.) alapterületű nem lakás célú helyiség (Üzlet II.) a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 555/10000 hányad.
3. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 3. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. mű tulajdoni lapon z. alatt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. Orczy út 27. (Sárkány u. 15.) alapterületű nem lakás célú helyiség (Üzlet III.) a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 281/10000 hányad.
4. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 4. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. mű tulajdoni lapon hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. Orczy út 27. (Sárkány u. 15.) alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 143/10000 hányad.
5. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 5. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. mű tulajdoni lapon z. alatt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. Orczy út 27. (Sárkány u. 15.) 1 szobás, 29 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 139/10000 hányad.
6. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 6. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. mű tulajdoni lapon z. alatt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. Orczy út 27. (Sárkány u. 15.) 1+1/2 szobás, 34 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 163/10000 hányad.

7. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 7. számmal jelölt, Budapest VIII.ker.
 27. (Sárkány u. 15.)
 mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 134/10000 hányad.
8. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 8. számmal jelölt, Budapest VIII.ker.
 27. (Sárkány u. 15.)
 mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 138/10000 hányad.
9. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 9. számmal jelölt, Budapest VIII.ker.
 27. (Sárkány u. 15.)
 mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 125/10000 hányad.
10. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 10. számmal jelölt, Budapest VIII.ker.
 út 27. (Sárkány u. 15.)
 mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 145/10000 hányad.
11. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 11. számmal jelölt, Budapest VIII.ker.
 út 27. (Sárkány u. 15.)
 mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 227/10000 hányad.
12. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 12. számmal jelölt, Budapest VIII.ker.
 út 27. (Sárkány u. 15.)
 mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 210/10000 hányad.
13. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 13. számmal jelölt, Budapest VIII.ker.
 út 27. (Sárkány u. 15.)
 mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 403/10000 hányad.
14. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 14. számmal jelölt, Budapest VIII.ker.
 út 27. (Sárkány u. 15.)
 mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 140/10000 hányad.

10/12

15. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 15. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. [számu] mű tulajdoni lapon [számu] sz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. Orczy út 27. (Sárkány u. 15.) [számu] alatti 1 szobás, 42 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 206/10000 hányad.
16. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 16. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. [számu] mű tulajdoni lapon [számu] sz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. Orczy út 27. (Sárkány u. 15.) [számu] alatti 1 szobás, 26 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 127/10000 hányad.
17. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 17. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. [számu] mű tulajdoni lapon [számu] sz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. Orczy út 27. (Sárkány u. 15.) [számu] alatti 1 szobás, 28 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 137/10000 hányad.
18. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 18. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. [számu] mű tulajdoni lapon [számu] sz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. Orczy út 27. (Sárkány u. 15.) [számu] alatti 1 szobás, 26 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 125/10000 hányad.
19. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 19. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. [számu] mű tulajdoni lapon [számu] sz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. Orczy út 27. (Sárkány u. 15.) [számu] szobás, 30 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 140/10000 hányad.
20. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 20. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. [számu] mű tulajdoni lapon [számu] sz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. Orczy út 27. (Sárkány u. 15.) [számu] alatti 1 szobás, 31 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 153/10000 hányad.
21. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 21. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. [számu] mű tulajdoni lapon [számu] sz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. Orczy út 27. (Sárkány u. 15.) [számu] alatti 1 szobás, 26 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 128/10000 hányad.
22. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 22. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. [számu] mű tulajdoni lapon [számu] sz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. Orczy út 27. (Sárkány u. 15.) [számu] szobás, 32 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 104/10000 hányad.

23. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 23. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. mű tulajdoni lapon alatt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. Orczy út 27. (Sárkány u. 15.) 2 szobás, 49 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 237/10000 hányad.
24. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 24. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. tulajdoni lapon alatt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. Orczy út 27. (Sárkány u. 15.) álti 1 szobás, 29 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 142/10000 hányad.
25. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 25. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. tulajdoni lapon alatt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. Orczy út 27. (Sárkány u. 15.) álti 1 szobás, 41 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 199/10000 hányad.
26. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 26. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. mű tulajdoni lapon alatt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. Orczy út 27. (Sárkány u. 15.) álti 1 szobás, 30 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 146/10000 hányad.
27. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 27. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. mű tulajdoni lapon alatt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. Orczy út 27. (Sárkány u. 15.) álti 1 szobás, 32 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 156/10000 hányad.
28. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 28. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. mű tulajdoni lapon alatt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. Orczy út 27. (Sárkány u. 15.) álti 2 szobás, 54 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 262/10000 hányad.
29. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 29. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. tulajdoni lapon alatt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. Orczy út 27. (Sárkány u. 15.) álti 2 szobás, 46 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 223/10000 hányad.
30. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 30. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. mű tulajdoni lapon alatt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. Orczy út 27. (Sárkány u. 15.) álti 1 szobás, 29 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 142/10000 hányad.

31. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 31. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. számú tulajdoni lapon 131/10000 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. Orczy út 27. (Sárkány u. 15.) alatti 1 szobás, 26 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 127/10000 hányad.
32. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 32. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. számú tulajdoni lapon 132/10000 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. Orczy út 27. (Sárkány u. 15.) alatti 1 szobás, 31 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 153/10000 hányad.
33. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 33. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. számú tulajdoni lapon 133/10000 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. Orczy út 27. (Sárkány u. 15.) alatti 1 szobás, 32 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 154/10000 hányad.
34. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 34. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. számú tulajdoni lapon 134/10000 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. Orczy út 27. (Sárkány u. 15.) alatti 1 szobás, 27 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 132/10000 hányad.
35. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 35. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. számú tulajdoni lapon 135/10000 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. Orczy út 27. (Sárkány u. 15.) alatti 1 szobás, 31 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 152/10000 hányad.
36. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 36. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. számú tulajdoni lapon 136/10000 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. Orczy út 27. (Sárkány u. 15.) alatti 2 szobás, 49 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 236/10000 hányad.
37. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 37. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. számú tulajdoni lapon 137/10000 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. Orczy út 27. (Sárkány u. 15.) alatti 1 szobás, 30 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 147/10000 hányad.
38. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 38. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. számú tulajdoni lapon 138/10000 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. Orczy út 27. (Sárkány u. 15.) alatti 1+1/2 szobás, 42 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 203/10000 hányad.

VH 13

39. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 39. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. számú tulajdoni lapon hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. Orczy út 27. (Sárkány u. 15.) em. sz. alatti 1 szobás, 30 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 145/10000 hányad.
40. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 40. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. számú tulajdoni lapon hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. Orczy út 27. (Sárkány u. 15.) em. sz. alatti 1 szobás, 32 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 155/10000 hányad.
41. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 41. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. számú tulajdoni lapon hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. Orczy út 27. (Sárkány u. 15.) em. sz. alatti 2 szobás, 54 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 260/10000 hányad.
42. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 42. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. számú tulajdoni lapon hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. Orczy út 27. (Sárkány u. 15.) em. sz. alatti 2 szobás, 46 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 225/10000 hányad.
43. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 43. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. számú tulajdoni lapon hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. Orczy út 27. (Sárkány u. 15.) em. sz. alatti 1 szobás, 28 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 134/10000 hányad.
44. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 44. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. számú tulajdoni lapon hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. Orczy út 27. (Sárkány u. 15.) em. sz. alatti 1 szobás, 26 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 127/10000 hányad.
45. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 45. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. számú tulajdoni lapon hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. Orczy út 27. (Sárkány u. 15.) em. sz. alatti 1 szobás, 31 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 151/10000 hányad.
46. A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a terveken 46. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. számú tulajdoni lapon hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. Orczy út 27. (Sárkány u. 15.) em. sz. alatti 1/2 szobás, 8 m² alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 41/10000 hányad.

III. Az ingatlanyilvántartásra vonatkozó rendelkezések

A tulajdonostársak hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a társasház megalakítását a Földhivatal ingatlanyilvántartásba bejegyezze. Ennek során tehát

- az alapító okirat II. fejezete A. pontjában foglaltaknak megfelelően I-XXII. sorszám alatt felsorolt köztulajdonú ingatlanrészeket egyesítve, annak egészére vonatkozó tulajdoni hányad és a társasház tartozó külön tulajdonú ingatlanok száma megjelölésével, továbbá az ingatlan egészét eddig megillető, illetőleg terhelő telki szolgáltatások, egyéb jogok és kötelezettségek, valamint tényleges átvezetésével a társasház törzslapján, azaz a 1371 számú tulajdoni lapon 36007 hrsz alatt társasházközösség külön tulajdonaként kerüljön bejegyzésre;
- az alapító okirat II. fejezete B. pontjában felsorolt külön tulajdonú ingatlanokat egy-egy önálló ingatlanként és annak kizárólagos tulajdonjogát az Önkormányzat javára jegyezze be;

IV. A tulajdonostársak egymás közötti jogviszonya

A./ A külön tulajdonú ingatlanokkal kapcsolatban

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

A tulajdonos az ingatlan használatát bérlet útján, vagy egyéb módon másnak is átengedheti, az esetben a társasház tulajdonostársaival szemben a hatályos jogszabályok, továbbá az alapító okirat szerinti kötelezettsége változatlanul fennáll.

b./ Az ingatlan kizárólag rendeltetésének megfelelően használható, illetőleg hasznosítható.

A rendeltetészerű használatból csak valamennyi tulajdonostárs előzetes hozzájárulásával származhat.

c./ Az ingatlan jó karbantartása és rendeltetészerű használhatóságának fenntartása a tulajdonos kötelezettségét képezi.

E fenntartási feladatok köréből azon hiányosságok megszüntetéséről, melyek a közös tulajdonú ingatlanrészekben, vagy más külön tulajdonú ingatlanban károsodást vonhatnak maguk után a tulajdonos köteles haladéktalanul gondoskodni.

Az ingatlan fenntartásával kapcsolatban másuttal keletkezett károk megszüntetése, illetőleg az ezzel kapcsolatban felmerülő költségek viselése is a kár felmerülését előidéző ingatlan tulajdonos kötelezettségét képezi.

Ha e károk megszüntetéséről - az érdekeltek előzetes írásbeli felszólítása ellenére - a kár felmerülését előidéző ingatlan tulajdonosa nem gondoskodik, akkor az érdekeltek jogosultak a szükséges munkákat a kötelezettségét nem teljesítő tulajdonos költségére elvégezni.

d./ Ha a tulajdonos az ingatlanában olyan változtatást, illetőleg építési munkát kíván elvégezni, amely társasház más tulajdonosának jogát, vagy jogos érdekét érinti, ki kell kérnie az érintett tulajdonostársak hozzájárulását.

Ha a tulajdonos ingatlanát műszakilag megosztani, más külön tulajdonú ingatlannal műszakilag egyesíteni, továbbá közös tulajdonú ingatlanrész, vagy más külön tulajdonú ingatlan terhére birtokot kívánja, akkor az ezzel kapcsolatos építési munka - az érdekeltek tulajdonosok hozzájárulásával - túlmenően - valamennyi tulajdonostárs előzetes hozzájárulásával végezhető el. Ezzel összefüggésben szükséges alapító okiratmódosítás csak a vonatkozó használatba vételi engedély birtokában végezhető el, amelynek költségei az érdekeltek építetét terhelik.

A tulajdonostársak kölcsönösen kötelezettséget vállalnak arra, hogy a használatát nem hibaszélesítést célzó építési munkák kivételével minden más elvégezni kívánt építési munka esetében tervezet, építési munkáról a közös képviselőt előzetesen értesítik. Ha az értesítés átvételét követően

napon belül a közös képviselő azzal kapcsolatban kifogást ad elő, akkor a tulajdonos a tervezett építési munkát a társasház közgyűlésének jóváhagyó határozatáig nem jogosult megkezdeni. Ilyen esetben a közös képviselő köteles a közgyűlést kifogása megtételétől számított 15 napon belül összehívni. Ezen előírást be nem tartó építető tulajdonos építkezésével kapcsolatos minden kárért felelős.

B./ A közös tulajdonú ingatlanrészekkel kapcsolatban

a./ Valamennyi tulajdonostárs a külön tulajdonát képező ingatlan rendeltetésszerű használatával összefüggésben a közös tulajdonú ingatlanrészekből közös használatra szolgáló ingatlanrészeket jogosult használni; e jogát azonban egyik tulajdonostárs sem gyakorolhatja a többiek jogainak, vagy jogos érdekeinek sérelmére.

b./ A közös tulajdonú ingatlanrészekből a külön tulajdonú ingatlanok rendeltetésszerű használatához nem szükséges ingatlanrészek a közgyűlés többségi határozata alapján a külön tulajdonú ingatlanok rendeltetésszerű használhatóságát, illetőleg használatát nem sértő célra és feltételek meghatározásával kizárólagos használatba adható.

Ha valamely kizárólagos használatba adható ingatlanrész használati joga valamennyi tulajdonostárs részére tulajdoni illetőségének megfelelő mértékben biztosítható, akkor ennek kizárólagos használatáért a tulajdonostársak terhére külön használati díj nem köthető ki.

Egyébként bármely kizárólagos használatba adható ingatlanrész bérbeadás útján, vagy más módon hasznosítható. Ilyen esetben a tulajdonostársakat előbérleti jog illeti meg. Ha két, vagy több tulajdonostárs kíván élni előbérleti jogával - azonos bérbevételi ajánlat esetén - az érdekelt tulajdonostársak a társasház közgyűlésén többségi határozattal meghatározott sorrendben élhetnek előbérleti jogukkal.

c./ A közös tulajdonú ingatlanrészek fenntartásával kapcsolatos költségek és bevételek a tulajdonostársakat közös tulajdoni illetőségük mértéke arányában terhelik, valamint illetik meg.

d./ A közös tulajdonú ingatlanrészek fenntartásával kapcsolatban várhatóan felmerülő költségek fedezetére - a társasházi közgyűlés határozatának megfelelően - a tulajdonostársak közös tulajdoni illetőségük mértéke arányában kötelesek előleget fizetni.

A tulajdonostársak közös költség fizetési kötelezettségének megállapítása keretében - a hatályos jogszabályok előírásai betartásával - a társasházi közgyűlés határozatának megfelelő mértékű felújítási alapképzést is figyelembe kell venni.

Ha a tulajdonostársak közös költség fizetési kötelezettségüknek időben és megfelelő mértékben nem tesznek eleget, akkor mindenkori hátralékuk után - a törvényben meghatározott kamatot kötelesek fizetni.

e./ A felújítási alpból - a hatályos jogszabályok előírásai betartásával - a társasházi közgyűlés által meghatározott és közös tulajdonú ingatlan részekkel kapcsolatos felújítási, beruházási, valamint korszerűsítési munka igazolt költsége fizethető ki.

f./ A közös tulajdonú ingatlanrészek kezelésével kapcsolatos ügyeket - a kötelezettségek teljesítését és a jogok gyakorlását, valamint az egyéb feladatok elvégzését - a közös képviselő - a hatályos jogszabályok és az alapító okirat előírásai betartásával, továbbá a társasházi közgyűlés határozatainak megfelelően - jogosult intézni.

g./ A közös tulajdonú ingatlanrészek fenntartási költségének fedezetére

- hitel csak előzetes közgyűlési határozat alapján vehető fel, továbbá

- ilyen hitellel kapcsolatban a közös tulajdon terhére jelzálogjog bejegyzési hozzájárulás kizárólag egyhangú tulajdonostársi jóváhagyással hozott társasházi közgyűlési határozat alapján adható.

16 / h

V. A társasház szervei és azok hatásköre, továbbá működési rendje

A./ A társasközösség szervei és azok hatásköre

A társasház tulajdonosainak közös ügyeit intéző szervek a következők:

- a./ a közgyűlés,
- b./ a közös képviselő és
- c./ a számvizsgáló bizottság.

Előbbi szervek tevékenysége a társasházban közös tulajdonban álló ingatlanrészek kezelésével kapcsolatos ügyekben - a hatályos jogszabályok és az alapító okirat előírásai betartásával - a kötelezettségek teljesítése és a jogok gyakorlása, valamint az egyéb közös feladatok elvégzése során a tulajdonosközösségi érdekek érvényesülését biztosító célszerű megoldások meghatározására és gyakorlati alkalmazására terjed ki.

a./ A közgyűlés hatáskörébe tartozik:

- 1./ a közös képviselő megválasztása és díjazásának megállapítása, továbbá visszahívása és lemondásának elfogadása;
- 2./ a számvizsgáló bizottság elnöke és tagjai megválasztása, valamint díjazásuk megállapítása, továbbá visszahívásuk és lemondásuk elfogadása;
- 3./ a felújítási alapképzés mértékének megállapítása;
- 4./ a közös tulajdonú ingatlanrészekből kizárólagos használatba adható ingatlanrészek tekintetében
 - a tulajdonosok részére használati díjtérítés nélkül adható ingatlanrészek meghatározása;
 - a bérbe adás útján, vagy más módon hasznosítható ingatlanrészek viszonylatában a hasznosítás feltételeinek meghatározása;
- 5./ a társasház fenntartásával kapcsolatban
 - az üzemben tartási feladatok ellátási módjának, továbbá
 - az egyéb fenntartási feladatok ellátása módjának meghatározása;
- 6./ a tulajdonostársaknak a társasházközösséggel szemben esedékessé vált fenntartási előlegfizetési kötelezettségéből és egyéb fizetési kötelezettségéből keletkező esetleges tartozásáért felszámítható kötbér mértékének meghatározása;
- 7./ a társasközösség gazdálkodására vonatkozó - a hatályos jogszabályi előírások betartását biztosító - számviteli és nyilvántartási rend jóváhagyása;
- 8./ évente
 - a tárgyévet megelőző évre vonatkozó zárszámadás jóváhagyása;
 - a tárgyévre vonatkozó költségvetés és felújítási alapképzési kötelezettség, továbbá ezek együttes összege alapján;
 - fenntartási előlegfizetési kötelezettség megállapítása
- 9./ a felújítási munkák terhére elvégezhető felújítási és egyéb építési munkák lételes meghatározása;

- 10./ a közös tulajdonú ingatlanrészek fenntarási költségének fedezetére hitel igénybevételére felhatalmazás adása;
- 11./ a közös tulajdonú ingatlanrészek terhére jelzálog bejegyzését lehetővé tevő megállapodás előzetes jóváhagyása;
- 12./ az alapító okirat módosítását szükségessé tevő és egyéb megállapodások előzetes jóváhagyása;
- 13./ az alapító okirat szerint a közgyűlés hatáskörébe utalt, továbbá a közgyűlés döntése alapján hatáskörében fenntartott ügyekben a közös képviselő, a számvizsgáló bizottság, vagy az érdekel tulajdonosok előterjesztése, illetőleg kezdeményezése alapján határozattal;
- 14./ a közös képviselő, vagy a számvizsgáló bizottság tevékenységével kapcsolatban felmerült panasz alapján döntés meghozatala.

b./ A közös képviselő hatáskörébe tartozik:

- 1./ a közös tulajdonú ingatlanrészek kezelésével kapcsolatban a közgyűlés hatáskörébe nem tartozó ügyekben - a hatályos jogszabályok és az alapító okirat előírásainak betartásával - a tulajdonosközösség indokolt érdekel érvényesítését lehetővé tevő, illetőleg biztosító intézkedés megtételét, valamint álláspont kialakítását esetenként saját maga jogosult meghatározni;
- 2./ a közös tulajdonú ingatlanrészek tekintetében a tulajdonos közösség képviseletében - felhatalmazása keretei között - jogok szerzését és kötelezettségek vállalását maga után vonó intézkedések megtétele és megállapodások megkötése;
- 3./ a társasházközösség képviselete harmadik személyekkel szemben, valamint bíróságok, hatóságok és más szervezetek előtti eljárást igénylő ügyekben;
- 4./ a társasházközösség képviselete az alapító okiratban, valamint a közgyűlés határozatában meghatározott kötelezettségét nem teljesítő tulajdonos ellen indított perben, továbbá akkor is, ha valamelyik tulajdonostárs a közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása iránt indított pert;
- 5./ a közgyűlés összehívása a szükséghez képest, de évente legalább egyszer;
- 6./ a közgyűlési jegyzőkönyvek elkészítése és azoknak a nem selejtezhető iratok közötti megőrzése;
- 7./ a társasház fenntartásával kapcsolatban - a közgyűlés határozatának megfelelően - az üzemben tartási feladatok és az egyéb fenntarási feladatok ellátása módjának megszervezése és annak folyamatos végzése;
- 8./ a társasház fenntartási feladatok ellátása módjához igazodva - a feladatok teljesítéséhez szükséges körben és mértékben, de a közgyűlés által meghatározott költségvetés keretei között - az eszközök beszerzése és a szerződések megkötése, valamint egyéb intézkedések megtétele;
- 9./ a társasházközösségre, valamint annak gazdálkodására vonatkozó - a közgyűlés által hováhagyott - számviteli és egyéb nyilvántartási rendszer felfektetése és azoknak folyamatos vezetése, valamint az azokkal összefüggő iratoknak, illetőleg bizonylatoknak rendszerezett megőrzése;
- 10./ a társasházközösségi vagyon rendeltetésszerű használatáról, hasznosításáról, illetőleg felhasználásáról, továbbá előírászerű védelméről való gondoskodás;
- 11./ a társasházközösség gazdálkodásáról évente
 - a zárszámadásnak;
 - a költségvetésre, továbbá a felújítási alapképzésre vonatkozó javaslatainak és

- a tulajdonosok fenntartási előlegfizetési kötelezettségére vonatkozó javaslatnak elkészítése, továbbá közgyűlési jóváhagyásra való előterjesztése;

12./ a társasházközösség gazdálkodására vonatkozó nyilvántartásokba és iratokba a számvizsgáló bizottság részére - szükség szerint - a betekintés és egyes iratokról a másolatkészítés lehetővé tétele;

13./ a tulajdonostársak részére

- a társasházközösség gazdálkodásáról a szükséghez képest információ adása;
- saját folyószámlájuk tekintetében a betekintés és a másolatkészítés lehetővé tétele.

c./ A számvizsgáló bizottság hatáskörébe tartozik:

- 1./ a közös képviselő tevékenységét a társasházközösség gazdálkodása tekintetében jogosult bármikor ellenőrizni, amelynek során bármely iratba betekinteni és - szükség szerint - azokról másolatot készíteni;
- 2./ az ellenőrzés során kisebb hiány feltárása esetén, a hiányosság kiküszöbölésére vonatkozóan megfelelő intézkedés megtételére a közös képviselő felhívása;
- 3./ az ellenőrzés során a társasház érdekelt sértő hiányosság feltárása esetén előterjesztést lehet a közgyűlésnek a szükséges intézkedésekre, továbbá kezdeményezheti rendkívüli közgyűlés összehívását;
- 4./ a közgyűlés napirendjébe felvett, a társasházközösség gazdálkodásával kapcsolatos ügyben - különösen a zárszámadás tekintetében - köteles véleményét rögzíteni és eselleges kiegészítő, vagy módosító javaslatait megtenni.

B./ A társasházközösség szerveinek működési rendje

a./ A közgyűlés tekintetében:

- 1./ Közgyűlést a szükséghez képest, de évente legalább egyszer kell tartani;
- 2./ A közgyűlést általában a közös képviselő jogosult összehívni.

A közgyűlést jogosult összehívni

- a számvizsgáló bizottság elnöke, ha a közös képviselő tevékenységének ellenőrzése során a társasházközösség érdekeit sértő hiányosságot állapít meg;
- a tulajdonostársak legalább 1/3-a által megbízott tulajdonostárs, ha a közös képviselő nem teljesíti bármely tulajdonostárs által fontos okból kezdeményezett rendkívüli közgyűlés összehívására vonatkozó kérelmét.

3./ A közgyűlési meghívót legalább a közgyűlés időpontját megelőző 8 nappal kell kiküldeni a napirendi pontok feltüntetésével, továbbá - indokolt esetben - az egyes napirendi pontokra vonatkozó előterjesztés csatolása mellett.

4./ A közgyűlésről jegyzőkönyvet és jelenléti ívet kell készíteni. A jegyzőkönyv elkészítése és a jelenléti ív felfektetése a közös képviselő, illetőleg a közgyűlést összehívó tulajdonostárs feladatát képezi.

5./ A közgyűlés határozatképességéhez a tulajdonostársak - közös tulajdoni illetőségük arányában számított - legalább kétharmadának jelenléte szükséges. Ha közgyűlés határozat képtelen volt, a megismételt közgyűlés - a jelenlévő tulajdonostársak arányára tekintet nélkül - határozatképes. A közgyűlésen megjelent tulajdonostársak, illetőleg meghatalmazottjuk a jelenléti ívet kötelesek aláírni. A jelenléti ívhez a meghatalmazott útján eljáró tulajdonosoknál a meghatalmazást csatolni kell. A jelenléti ív a közgyűlési jegyzőkönyv kötelező mellékletét képezi.

6./ A közgyűlésen megjelent tulajdonostársak a közgyűlés levezetésére maguk közül esetenként elnököt kötelesek választani.

7./ A közgyűlés elnöke köteles

- a közgyűlési jegyzőkönyv hitelesítésére a megjelent tulajdonostársak közül 2 személy megválasztására javaslatot tenni, ezt követően
- a közgyűlés határozatképességét a jelenléti ív alapján megállapítani.

8./ A közgyűlés határozatait általában szavazattöbbséggel hozza; a szavazati jog a tulajdonostársakat tulajdoni illetőségük arányában illeti meg; szavazategyenlőség esetén a közgyűlési elnök szavazata dönt. Ha az alapító okiratban tételesen meghatározott valamely ügyben a tulajdonostársak egyhangú döntése szükséges, akkor e körülményre az érintett napirendi pont megtárgyalása előtt a közgyűlésen megjelentek figyelmét külön fel kell hívni.

9./ A közgyűlés elnöke az egyes napirendi pontok megtárgyalását a napirend sorrendjében külön-külön bonyolítja le, amelynek során az egyes napirendi pontok tekintetében

- az előterjesztő jogosult szóbeli előterjesztését előadni, illetőleg írásbeli előterjesztését változatlanul fenntartani, vagy szóban kiegészíteni, illetőleg módosítani;
- a megjelentek esetleges kérdéseit kell ezt követően meghallgatni;
- a feltett kérdésekre - szükség szerint - az előterjesztő jogosult válaszát megadni;
- a megjelentek esetleges észrevételeit - jelentkezésük sorrendjében - kell meghallgatni, ennek során az elnök a felszólalási időt korlátozhatja, továbbá az időhatárt túllépő felszólalótól a szót megvonhatja;
- a felszólalásokat követően az előterjesztő - szükség szerint - jogosult az észrevételekre válaszolni és határozati javaslatát kiegészíteni, illetőleg módosítani;
- a felmerült határozati javaslatokat az elnök tételesen bocsátja szavazásra;
- a szavazás eredménye alapján az elfogadott határozati javaslatot határozatként rögzíteni kell.

Ha a közgyűlés határozata a jogszabályt, vagy az alapító okirat rendelkezését sérti, illetőleg a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, a határozat érvénytelenségének megállapítása iránt - a határozat meghozatalától számított hatvan napon belül - bármelyik tulajdonostárs a bírósághoz fordulhat. A bírósági eljárás a határozat végrehajtását nem gátolja, a bíróság azonban a végrehajtást indokolt esetben felfüggesztheti.


10./ A jegyzőkönyvet annak elkészítője és a jegyzőkönyvi hitelesítőként megválasztott tulajdonostársak kötelesek aláírni.

11./ A közgyűlési jegyzőkönyveket mellékleteivel együtt a közös képviselő köteles elkülönítve - a nem selejtezhető iratok között - kezelni és megőrizni.

b./ A közös képviselő tekintetében:

1./ A közös képviselő megválasztásától megbízása meghatározott időtartamának lejártáig, illetőleg visszahívásáig jogosult és köteles tevékenységét ellátni.

2./ A közös képviselő tevékenységi köre ellátása során a közgyűlés hatáskörében fenn nem tartott valamennyi ügyben jogosult dönteni.

20 

3./ Tevékenységének tartama alatt

- harmadik személyekkel szemben, valamint bíróságok, hatóságok és más szervek előtt társasházközösséget jogosult képviselni, továbbá
- a tulajdonostársak nevében a társasház közös tulajdona tekintetében jogokat szerezhet, kötelezettségeket vállalhat. E jogkörének korlátozása harmadik személyekkel szemben hatálytalan.

4./ Tevékenységi körébe tartozó feladatok ellátásának megszervezéséről, azok folyamatos elvégzésének biztosításáról, irányításáról és ellenőrzéséről köteles gondoskodni.

5./ Tevékenységének ellátása során - a hatályos jogszabályi előírások, az alapító okiratban foglalt rendelkezések betartásával és a közgyűlés határozatainak megfelelően - a kötelezettség teljesítéséről és a jogok illetőleg a jogigények érvényesítéséről.

6./ A közgyűlési döntést igénylő ügyek időbeli és megalapozott előkészítéséről és a közgyűlés szükség szerinti és szabályszerű összehívásáról köteles intézkedni.

7./ Gondoskodni köteles a közös tulajdonú ingatlanrészek rendeltetésszerű használhatósága folyamatos ellenőrzéséről, a felmerülő meghibásodások megszüntetéséről, illetőleg azok megszüntetéséig nézve megfelelő előkészítő intézkedések megtételéről; a társasház egésze rendeltetésszerű használata ellenőrzéséről.

8./ A társasházközösség vagyontárgyai célszerű és rendeltetésszerű hasznosításáról, illetőleg felhasználásáról köteles gondoskodni, továbbá e vonatkozásban az előírások betartását köteles ellenőrizni.

9./ A közgyűlésen az előző közgyűlés óta a társasházközösség érdekköre szempontjából bekövetkezett jelentősebb eseményekről köteles jelentést tenni.

10./ Tevékenységi köre ellátásához szükséges nyilvántartási és iratkezelési rendszer megszervezéséről, továbbá annak megfelelően a nyilvántartások folyamatos vezetéséről és az iratok előírás szerinti kezeléséről köteles gondoskodni.

c./ A számvizsgáló bizottság tekintetében:

1./ A számvizsgáló bizottság megválasztásától megbízása meghatározott időtartamának lejártáig, illetőleg lemondásának elfogadásáig, vagy visszahívásáig jogosult és köteles tevékenységét ellátni.

2./ A számvizsgáló bizottságot a közgyűlésen a számvizsgáló elnöke képviseli, továbbá jogosult a számvizsgáló bizottság képviseletében

- a rendkívüli közgyűlés összehívására és
- a közös képviselőt az ellenőrzés során megállapított hiányosság kiküszöbölésére vonatkozó megfelelő intézkedés megtételére felhívni.

3./ A számvizsgáló bizottság szükség szerint, de évente legalább 2 alkalommal köteles ülést tartani a működéséről a számvizsgáló elnöke jogosult és köteles gondoskodni.

4./ A közös képviselő ügyintézését bármikor ellenőrizheti, amelynek során az iratokba való betekintési jogát és azokra nézve másolat készítési jogát - szükség szerint - gyakorolhatja.

5./ A közgyűlés által a közös képviselő ügyintézésre vonatkozóan tételenként meghatározott előzetes ellenőrzési kötelezettség teljesítését a vonatkozó ügyiraton a számvizsgáló elnöke jogosult előírás igazolni.

6./ A közgyűlésen a társasházközösség gazdálkodása körébe tartozó valamennyi ügyben - ezek közül a zárszámadás tekintetében előzetes ellenőrzés lefolytatása alapján - esetleges észrevételei, kiegészítő és módosító javaslatai előadásával köteles álláspontját rögzíteni, továbbá - a társasház közösség érdekeit sértő hiányosság feltárása esetén - a megállapított hiányosságokról jelentést tenni, valamint az előző közgyűlés óta végzett ellenőrzésekről beszámolni.

VI. Egyéb rendelkezések

1./ A társasházi közöstulajdon megszüntetése

A tulajdonostársak közös célja és törekvése az, hogy a jelen alapító okiratban megállapított feltétel mellett a maguk és jogutódai számára a társasház fennállása alatt a netán feimerülő ellentéteket békés kiküszöböljék és a társasház fenntartása érdekében megfelelő együttműködésben járjanak el. Valamelyik tulajdonostárs ismételten súlyosan sértő magatartást tanúsítana a társasházközösség érdekét vagy az egyes tulajdonostárs érdekeit, vagy személye tekintetében, továbbá a társasházközösség viszonylatában kötelezettségeit következetesen nem teljesítené, a tulajdonostársak többsége jogos kezdeményezni a társasházi közöstulajdon megszüntetését.

2./ Az alapító okirat joghatálya

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

3./ Bírósági hatáskör és illetékesség

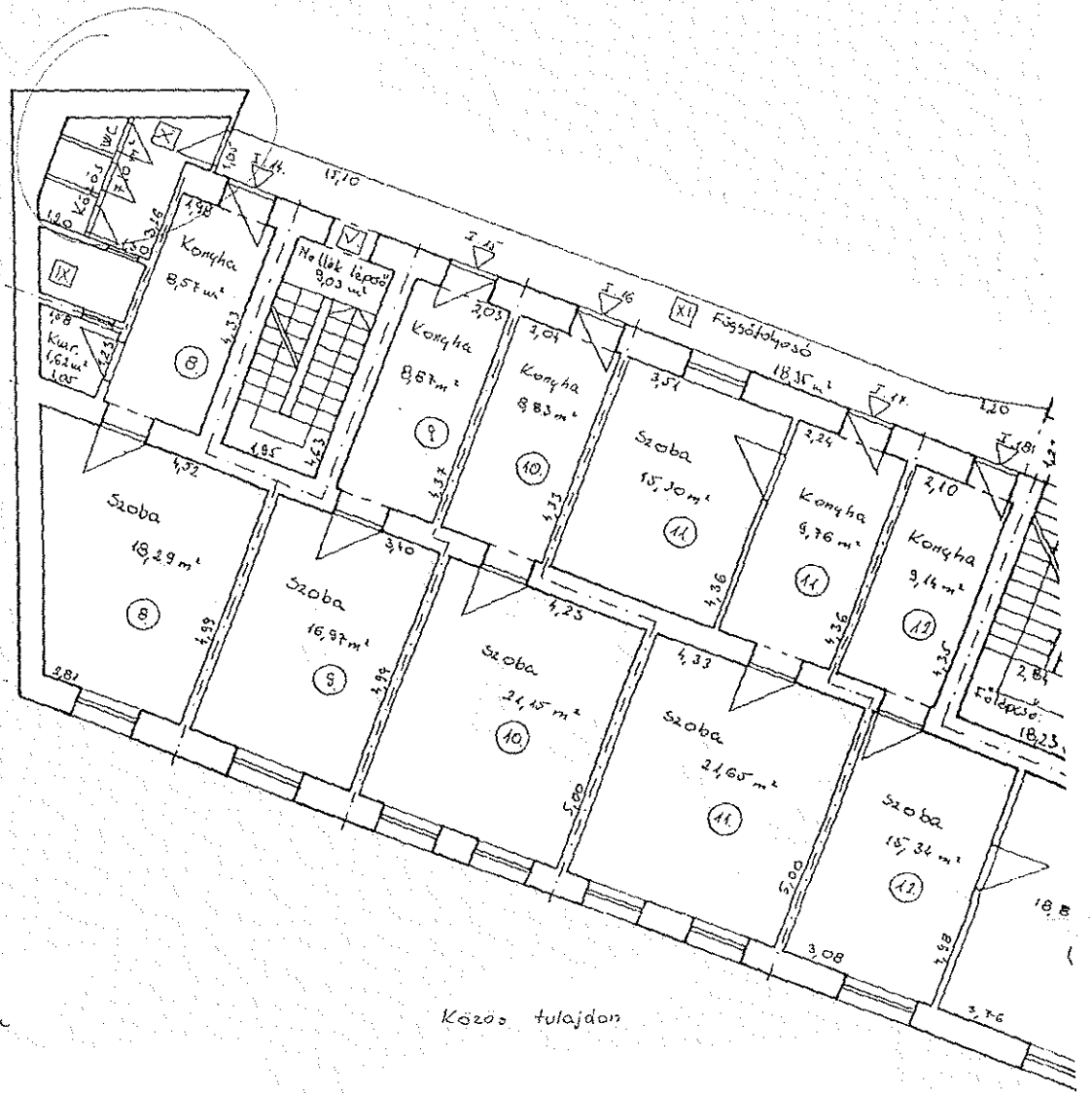
A tulajdonostársak ezen okiratban megállapított társasház tulajdoni viszonyból felmerülő viták bírósági eljárás útján történő eldöntésére kikötik az ingatlan fekvése szerint illetékes kerületi bíróság kizárólagos illetékességét.

Budapest, 1996. november

Ellenjegyezte:

Bp. Főváros Józsefvárosi Önkormányzat részéről:

Eladással érintett terület



Külön tulajdon

Közös tulajdon

JEL	NEGNEVEZÉS	TERÜLET
8	I. EMELET 14.	28,18 m ²
9	I. EMELET 15.	25,84 m ²
10.	I. EMELET 16.	29,98 m ²
11.	I. EMELET 17.	46,71 m ²
12.	I. EMELET 18.	43,35 m ²
13.	I. EMELET 19.	83,12 m ²
14.	I. EMELET 20.	28,91 m ²
15.	I. EMELET 20/a.	12,41 m ²
16.	I. EMELET 21.	26,26 m ²
17.	I. EMELET 22.	28,25 m ²
18.	I. EMELET 23.	25,75 m ²
19.	I. EMELET 24.	30,14 m ²

JEL	MEGNEVEZÉS	TERÜLET
IV.	FŐLEPCSŐ	18,23 m ²
V.	HELLÉK LÉPCSŐ	9,03 m ²
X.	KÖZÖS WC	18,71 m ²
XI.	FÜGGŐFOLYÓSÓ	47,04 m ²
XII.	ÁTÉRŐ	6,42 m ²
XIV.	TÁROLÓ	8,59 m ²

[Handwritten signature]

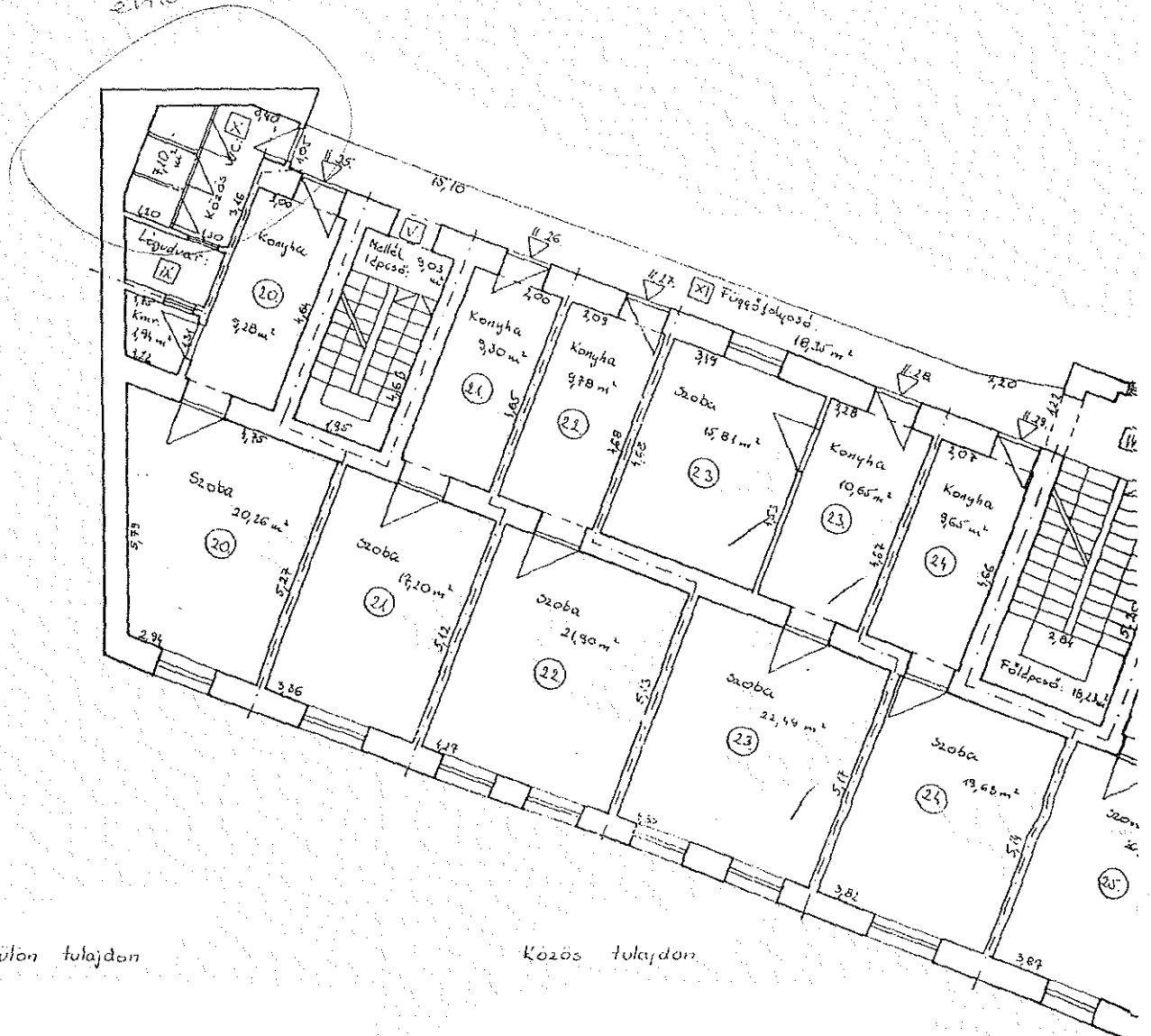
*12-es talajterv
vezérlő*



12

18107 BUDAPEST VIII. KER. ORCZY ÚT 29		Rejtettség E
I EMELETI ALAPRAJZ		Város fM Ejt.
Felmérő: Kovács T.	Rajzoló: Erdős Z.	Méretarány: 1:100
<i>Kovács T.</i>	<i>Erdős Z.</i>	Datum: 1966. 12.

Eladással érintett terület



Külön tulajdon

Közös tulajdon

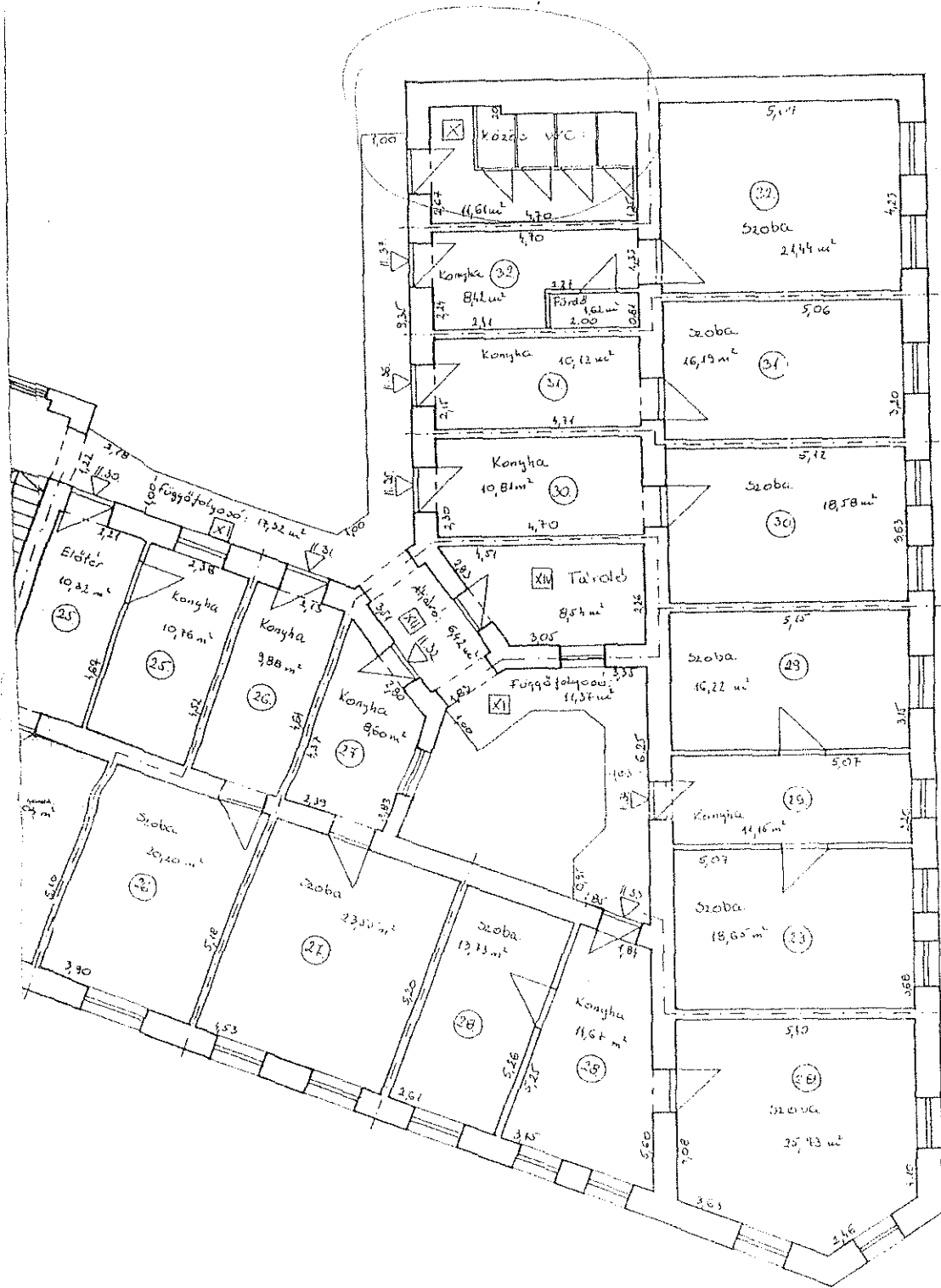
JEL	NEGNEVEZÉS	TERÜLET
20.	II. EMELET 15.	31,48 m ²
21.	II. EMELET 16.	26,80 m ²
22.	II. EMELET 17.	31,68 m ²
23.	II. EMELET 18.	18,95 m ²
24.	II. EMELET 19.	29,28 m ²
25.	II. EMELET 30.	14,12 m ²
26.	II. EMELET 31.	30,08 m ²
27.	II. EMELET 32.	32,15 m ²
28.	II. EMELET 33.	54,13 m ²
29.	II. EMELET 34.	16,01 m ²
30.	II. EMELET 35.	29,39 m ²
31.	II. EMELET 36.	26,31 m ²
32.	II. EMELET 37.	31,48 m ²

JEL	NEGNEVEZÉS	TERÜLET
IV.	FŐ LÉPCSŐ	18,23 m ²
V.	NELLÉK LÉPCSŐ	9,03 m ²
X.	KÖZÖS WC	18,71 m ²
XI.	FÜGGŐFOLYOSÓ	11,04 m ²
XII.	ÁTJÁRÓ	6,42 m ²
XIV.	TÁROLÓ	8,54 m ²

ORCZY U.

25/12

Községi Hivatal
Házterv

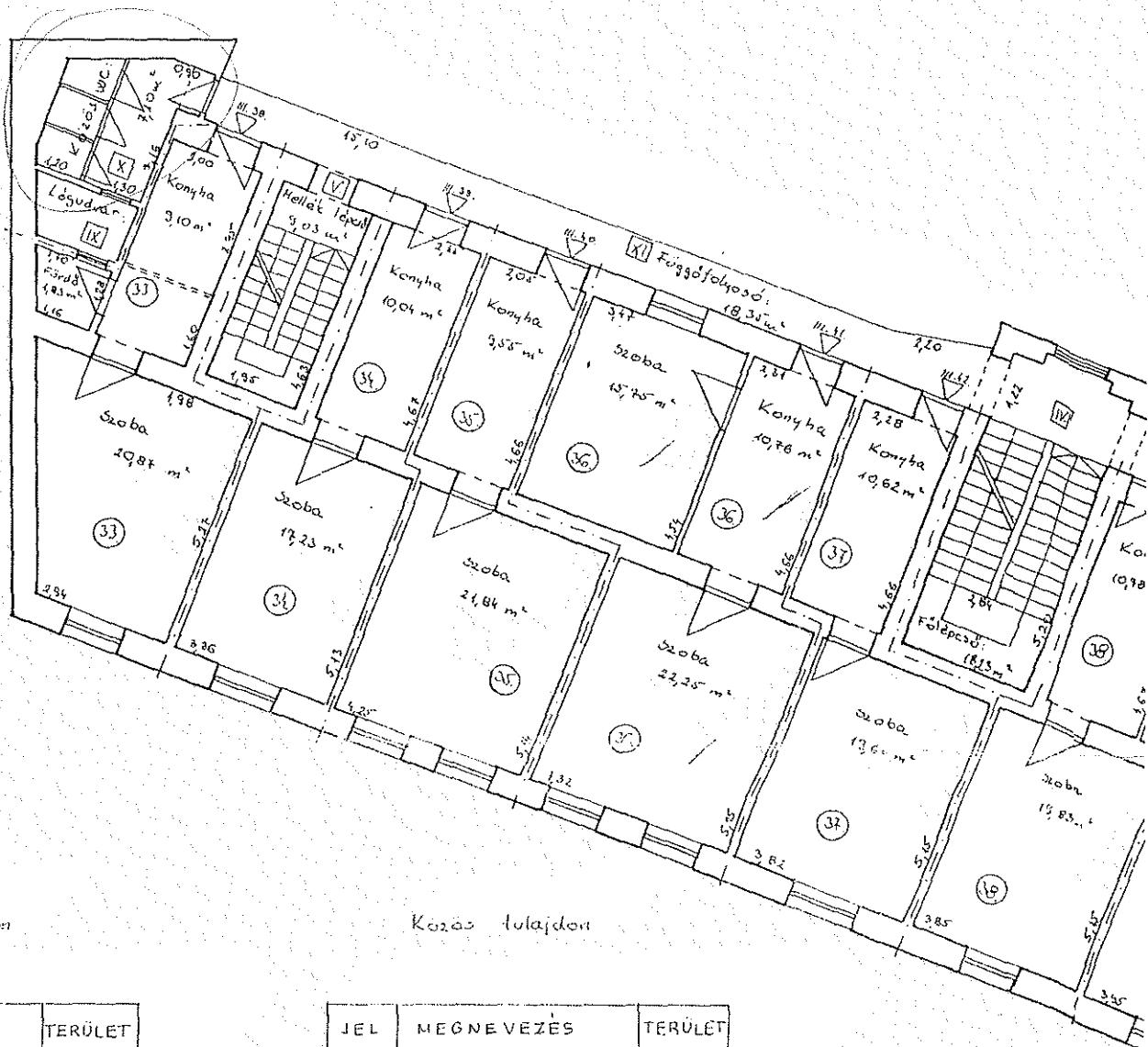


SÁRKÁNY UTCA

VK

16-07 BUDAPEST VIII Ker CIRCELY UT 24		Rajzszám: E-4
II ENDELÉY ALAPRAJZ		Város FM Kft.
Feladór: Kocsis I.	Rajzoló: Érdős Z.	Méretarány: 1:100
Készítve: 2007		Dátum: 1998. 12.

Eladással
szűkített terület



Közlön tulajdon

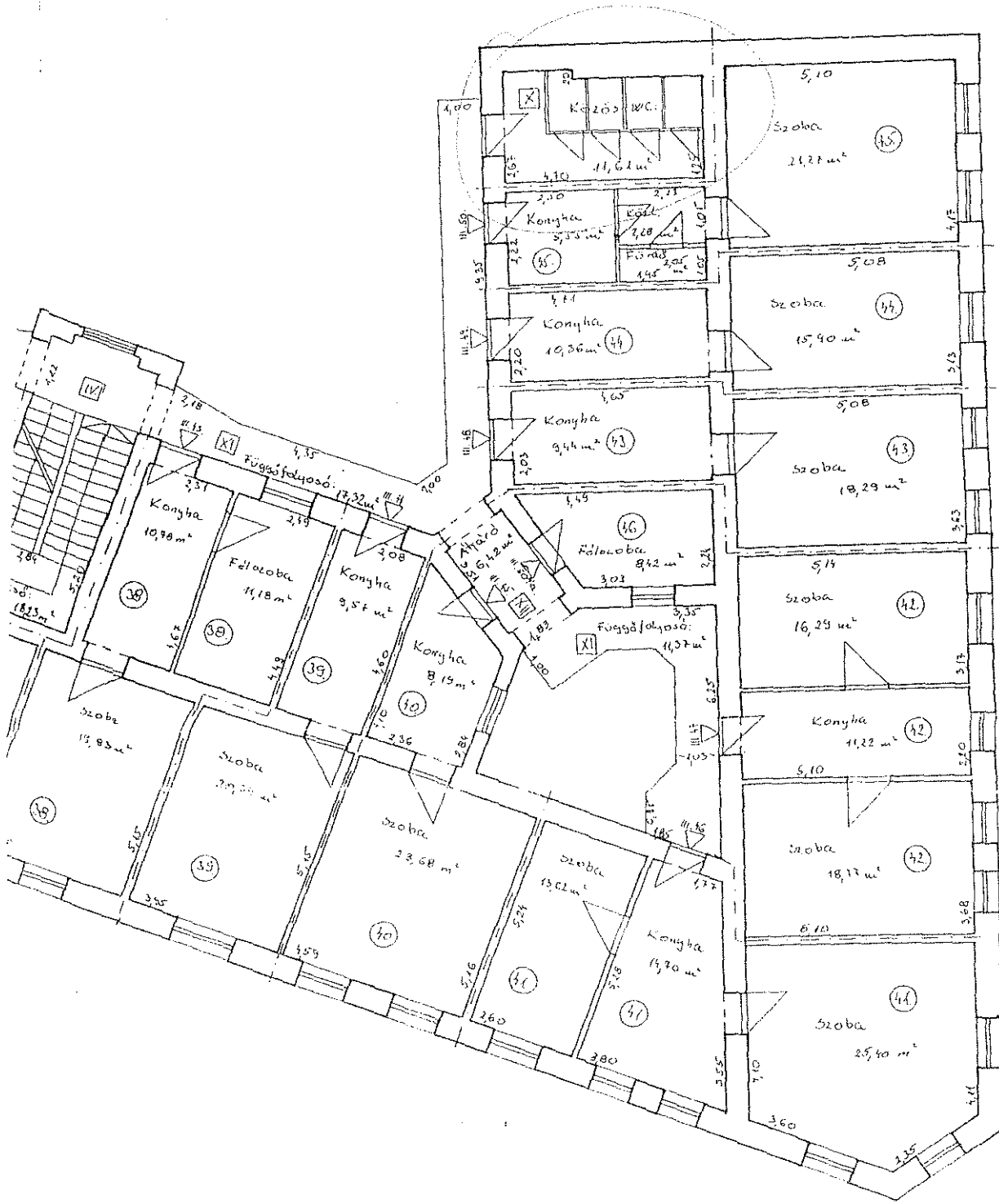
Közös tulajdon

I.	MEGNEVEZÉS	TERÜLET
1.	III. EMELET 38.	31,80 m ²
1.	III. EMELET 39.	27,21 m ²
5.	III. EMELET 40.	34,39 m ²
5.	III. EMELET 41.	48,76 m ²
2.	III. EMELET 42.	30,29 m ²
2.	III. EMELET 43.	41,79 m ²
9.	III. EMELET 44.	29,91 m ²
0.	III. EMELET 45.	34,87 m ²
1.	III. EMELET 46.	53,72 m ²
2.	III. EMELET 47.	46,28 m ²
3.	III. EMELET 48.	27,73 m ²
4.	III. EMELET 49.	26,26 m ²
5.	III. EMELET 50.	34,16 m ²
1.	III. EMELET 50/a.	8,42 m ²

JEL	MEGNEVEZÉS	TERÜLET
IV.	FŐLÉPCSŐ	18,23 m ²
V.	HELLÉK LÉPCSŐ	9,03 m ²
X.	KÖZÖS WC	18,74 m ²
XI.	FÜGGŐFOLYOSÓ	47,04 m ²
XII.	ÁRTÁRÓ	6,12 m ²

Vhe 27

Készlet felmérése



Térkép: BUDAPEST VII. Ker. ORSZÁG UT 27.		Regisztráció: E-5
31. EMELETI ALAPRAJZ		Város f.
Felmérő: Kovács T.	Regisztráló: Erőss Z.	Méretarány: 1:100
Készítette: Kádár T. L.	Dátum: 1996.	

Vh 23

3.sz. MELLÉKLET
TTR/65/2022

2022-10-21

Közgyűlési jegyzőkönyv

Készült: 2022. október 05. -én, a VIII. ker. Budapest, Orezy út 27. sz. Tarsasház Közgyűlésén

A közgyűlés helye: 1084 Budapest, Német u.13.sz.68, Arany-Anker Kft. képviseleti iroda

Jelenlévők: tulajdonosok jelenléti ív szerint

Gombos Judit - Arany-Anker Kft. képviselője
Dr. Poprádi Péter ügyvezető

A 16:45 órára meghirdetett közgyűlés nem határozatképes.
részvételi arány: 4708 th / 10.000, 47,08 %.

Megismételt közgyűlés

részvételi arány: 5264 th / 10.000, 52,64 %.

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
érkeztetési dátum:	érkeztetési szám:
iktatás dátuma:	iktatásszám:
2022-10-25	TTR/65-8/2022
ügyintéző:	
mellette:	

A közgyűlés a Tarsasházi törvény szerint szabályosan lett összehívva.

A közgyűlésen a tulajdonosok a meghirdetett napi rendi pontokat egyhanguan elfogadták.

1. Levezető elnök, jegyzőkönyv vezető, jegyzőkönyv hitelesítők megválasztása, határozathozatal

1.sz.határozat 2022/1005: 5264 th igen, 0 th tartózkodással, 0 th nem szavazattal a közgyűlés megszavazza:

Levezető elnök, jegyzőkönyv vezető: **Dr. Poprádi Péter**

Jegyzőkönyv hitelesítő: **Schmidt Andrea, Kancsár Beatrix**

2. Jegyzőkönyv megírásához szükséges hangfelvétel készítése – határozathozatal

A napi rendi pontokat nem szavazattal elfogadják.

3. Napirendi pontok elfogadása határozathozatal

A tulajdonosi jelenlet bővült: 5402 th, 54,02 %.

A közgyűlésen a tulajdonosok a meghirdetett napi rendi pontokat egyhanguan elfogadták.

4. A 1089 Budapest Orezy út 27. sz. alatti ingatlan alatti új ingatlan kialakítása és értékesítése, hrsz. ingatlanok közös tulajdonú részekkel való bővítése adásvétel jogcímén, alapító okirat módosítás, adásvételi szerződés megkötésére vonatkozó felhatalmazás, - írásos szavazás elrendelése

A közgyűlésen a tulajdonosok a meghirdetett napi rendi pontokat egyhanguan elfogadták.

A közgyűlésen a tulajdonosok a meghirdetett napi rendi pontokat egyhanguan elfogadták.

A közgyűlési jegyzőkönyv terjedelmében

1. módosított alapító okirat a földhivatal, fele benyújtandó formában

2. adásvételi szerződés

3. szerződés kötéséhez az ingatlan nyilvántartásba feltevés benyújtandó és benyújtandó okirat

4. szerződés kötéséhez az ingatlan nyilvántartásba feltevés benyújtandó és benyújtandó okirat

5. szerződés kötéséhez az ingatlan nyilvántartásba feltevés benyújtandó és benyújtandó okirat



JGK-0000561695

SA

K
V
20

2022.10.05. 14:00-ig
- 90 napnál nem régebbi értékű becsle

A fenti jelöltek 700 000 Ft vételárú határozat, meg. a tulajdonosi részeket érintő elbír. (szek. 1. cikk) (1. cikk)

A határozat a jelenlévők szavazati többségével született.

4.sz.határozat 2022.10.05. 5014 db ígér. n. d. megrögződése 389 Ft/m² szavazattal a közgyűlés elfogadta, hogy a 1089 Budapest Orozy út 27 sz. alatti hrsz. alatti új ingatlan kialakítása és értékesítése. hrsz. ingatlanok közös tulajdonú részekkel való bővítése adásvétel jogcímén, alapító okirat módosítás, adásvételi szerződés megkötésére vonatkozóan írásos szavazást kell kiírni a határidő 3 hónap, 2022.10.05. és 2023.01.05. között.

Előzetes tájékoztató anyagok közzétételéről a közgyűlési jegyzőkönyvben.

Km

Károly Beatty, jegyzőkönyvvezető

Károly Beatty
jegyzőkönyvvezető

Schmidt Zoltán
jegyzőkönyvvezető

VK
30



H.R. MELEKLET

VAGYONGAZDÁLKODÁSI IGAZGATÓSÁG

Arany Anker Ingatlan Bt.
Gondos Judit részére
Budapest
Német utca 13. fsz.68.
1084

Üisz.: TTK/65/3/2022.
Üint.: Jakabné Kiss Ildikó
email: tarsashaz@jgk.hu
Telefonszám: 333-4146/103

Tárgy.: írásos szavazásra tájékoztatás

Tisztelt Közös Képviselő!

A Budapest VIII. kerület Orczy út 27. szám alatti társasház 2022. október 05. napján megtartott rendkívüli közgyűlésen az alábbiakról döntöttek.

4. számú határozatban 5014/10.000 igen, 0/10.000 tartózkodás, 388/10.000 nem szavazattal a közgyűlés elfogadta, hogy a 1089 Budapest Orczy út 27. szám alatti emelet 1. hrsz. alatti új ingatlan kialakítása és értékesítése, hrsz. ingatlanok közös tulajdonú részekkel való bővítése adásvétel jogcímén, alapító okirat módosítás, adásvételi szerződés megkötésére vonatkozó írásos szavazást kell kiírni leadási határidő 3 hónap, 2022.10.05. és 2023.01.05. között.

A fentiekkel összefüggésben az alábbiakra szeretnénk felhívni szíves figyelmüket, amelyet a közgyűlés napján, személyesen jelenlévő kollégánk ismertetett Önökkel.

Az Önkormányzat vagyonáról, a vagyon feletti rendelkezési tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló önkormányzati rendeletben foglaltak szerint a **társasházi közös tulajdonban lévő területek értékesítéséhez történő önkormányzati hozzájárulás megadásához – melynek kapcsán az önkormányzati tulajdoni hányad változása történik – a Józsefvárosi Önkormányzat Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága döntése szükséges.**

Társaságunknak a bizottság részére készítendő előterjesztéshez, valamint a bizottságnak a döntése meghozatalához az alábbi iratokra van szükség:

1. A társasház közgyűlésének jegyzőkönyve, a jelenléti ívvel együtt
2. Teljes alapító okirat módosítás az ingatlan nyilvántartásba benyújtásra alkalmas formátumban (valamennyi adatot tartalmazva)
3. Adásvételi szerződés, az Önkormányzat, mint tulajdonos aláírására alkalmas formában
4. A szerződéskötéshez és az ingatlan-nyilvántartásban történő benyújtásához – bejegyzéshez- szükséges valamennyi okirat
5. Változás előtti és változás utáni alaprajz
6. Értékbecslés (90 napnál nem régebbi)



VAGYONGAZDÁLKODÁSI IGAZGATÓSÁG

Tájékoztatni kívánjuk arról, hogy a részünkre benyújtott **dokumentumoknak aláírásra alkalmas állapotban, formátumban** kell lenniük. Amennyiben aláírásra nem alkalmas állapotban, hiányosan küldik meg az iratokat nem áll módunkban a bizottság részére az előterjesztést elkészíteni, illetve azt a bizottságnak elfogadni.

Amennyiben a bizottság részére az előterjesztést és az előbb leírt mellékleteket nem tudjuk betervezni, illetve a bizottság nem dönt, a szavazásnál tartózkodni leszünk kénytelenek. Ez pedig- tekintve az önkormányzat magas tulajdoni hányadát- megghiúsíthatja a határozati javaslatok többségi szavazattal való elfogadását.

Az iratok hiányos benyújtásából, vagy nem megfelelő állapotú (tartalmú, szerkesztésű) megküldéséből származó esetleges hátrányokért, időbeni csúszásokért nem vállalunk felelősséget. A felelősség Önöket terheli.

Továbbá az önkormányzat nem ad felhatalmazást a dokumentumok helyette történő aláírására sem, így a dokumentumok szerkesztése során az alábbi szövegkörnyezet behelyezése szükséges.:

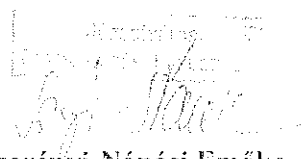
A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (székhely: 1082 Budapest, Baross u. 63-67., KSH: 15735715-8411-321-01, képviseli Pikó András) megbízásából – bizottsági felhatalmazással – a dokumentumok aláírója a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. részéről (székhelye 1084 Budapest, Ór u. 8., KSH: 25292499-6832-114-01), dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató.

Felhívjuk figyelmüket, hogy az írásbeli szavazás leadására 2023.01.05. napjáig hagyták nyitva a határidőt, azonban a levélünkben felsorolt iratok még nem állnak a rendelkezésünkre, így módon bizottsági döntésre nem áll módunkban előkészíteni és benyújtani.

Kérjük tájékoztatásunk szíves tudomásulvételét.

Budapest, 2022. november 10.

Tisztelettel:


Szerényi-Nánási Emőke
irodavezető

a 1089 Budapest Orczy út 27. sz. Társasház

A 2022.10.05. - 2023.01.05. közötti írásbeli szavazás eredményének kiértékelése

I.

A Társasház közös képviselője 2022.10.05. napján írásbeli szavazást rendelt el az alábbi határozati javaslatokkal:

1. sz. határozati javaslat:

A Társasház közgyűlése a csatolt tervezett változási vázrajzban meghatározott változások alapulvételével a Társasházakról szóló törvény 10.§ (2) és (3) bekezdésében foglaltaknak megfelelően hozzájárul ahhoz, hogy a Társasház közös tulajdoni részei közül a 2. alatt felvett emeleti közös megjelölésű közös tulajdoni, mindösszesen 18,71 m² ingatlanrészből új ingatlanként, 8 m² alapterülettel, a közös tulajdonból hozzá tartozó 38/10.000 eszmei tulajdoni hányaddal együtt, tároló megjelölésű hrsz. alatt, kialakításra kerüljön és ezzel egyidejűleg, ezen ingatlan tulajdonjogát születési név: születési hely, idő: anvia neve személyi azonosító jel: személynév szám: adóazonosító jel: ikcím: Vevő, vétel jogcímén 1/1 arányban megszerezze és ez bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásban.

2. sz. határozati javaslat:

A Társasház közgyűlése a csatolt tervezett változási vázrajzban meghatározott változások alapulvételével a Társasházakról szóló törvény 10.§ (2) és (3) bekezdésében foglaltaknak megfelelően hozzájárul ahhoz, hogy a Társasház közös tulajdoni részei közül 1. számú közös emeleti részéből a 7,62 m² területű vétel jogcímén a rsz. tulajdonosa megszerezze és ezzel a résszel a rsz. ingatlan bővítésre kerüljön, amely bővítés következtében az ingatlan alapterülete 31 m²-ről, 39 m²-re, eszmei tulajdoni hányada 153/10.000-ról 187/10.000-re változzon és születési név: születési hely, idő: anvia neve: személynév szám: adóazonosító jel: ikcím: 8/39 arányban vétel jogcímén, a már meglévő a bővítést megelőzően 1/1, a bővítés következtében 31/39 arányban korábban megszerzett tulajdonjogával együtt mindösszesen 39/39 arányú kizárólagos tulajdonjoga ezen ingatlanra bejegyzésre kerüljön.

3. sz. határozati javaslat:

A Társasház közgyűlése a csatolt tervezett változási vázrajzban meghatározott változások alapulvételével a Társasházakról szóló törvény 10.§ (2) és (3) bekezdésében foglaltaknak megfelelően hozzájárul ahhoz, hogy a Társasház közös tulajdoni részei közül a 1. számú közös emeleti részéből a 7,62 m² területű vétel jogcímén a rsz. tulajdonosa megszerezze és ezzel a résszel a rsz. ingatlan bővítésre kerüljön, amely bővítés következtében az ingatlan alapterülete 32 m²-ről, 40 m²-re, eszmei tulajdoni hányada 154/10.000-ról 192/10.000-re változzon és /születési neve: születési helye, ideje: anyja neve: személynév szám: adóazonosító jel: ikcím: / 8/40 arányban vétel jogcímén, a már meglévő a bővítést megelőzően 1/1, a bővítés következtében 32/40 arányban korábban megszerzett tulajdonjogával együtt mindösszesen 40/40 arányú kizárólagos tulajdonjoga ezen ingatlanra bejegyzésre kerüljön.

ARANY-ANKER Kft. közös képviselő
képviselet: Gondos Judit ügyvezető

4. sz. határozati javaslat:

A Társasház közgyűlése ezúton feltétlen és visszavonhatatlan módon a csatolt tervezett változási vázrajzban meghatározott változások alapulvételével a Társasházakról szóló törvény 10.§ (2) és (3) bekezdésében foglaltaknak megfelelően hozzájárul ahhoz, hogy a külön tulajdonú ingatlanokhoz tartozó eszmei hányadok az alábbiak szerint változzanak meg és az az ingatlannyilvántartásban adásvétel jogcímen bejegyzésre kerüljön a külön tulajdonjog változatlan arányú bejegyzése mellett:

IRRSZ:	Korábbi eszmei hányad /10.000	Új eszmei hányad /10.000
36007/0/A/1	2172	2148
36007/0/A/2	355	350
36007/0/A/3	281	278
36007/0/A/4	143	144
36007/0/A/5	139	139
36007/0/A/6	163	163
36007/0/A/7	134	134
36007/0/A/8	138	134
36007/0/A/9	125	125
36007/0/A/10	145	144
36007/0/A/11	227	226
36007/0/A/12	210	206
36007/0/A/13	403	398
36007/0/A/14	140	139
36007/0/A/15	206	202
36007/0/A/16	127	125
36007/0/A/17	137	134
36007/0/A/18	125	125
36007/0/A/19	146	144
36007/0/A/20	153	187
36007/0/A/21	128	125
36007/0/A/22	154	154
36007/0/A/23	237	235
36007/0/A/24	142	139
36007/0/A/25	199	197
36007/0/A/26	146	144
36007/0/A/27	156	154
36007/0/A/28	262	259
36007/0/A/29	223	221
36007/0/A/30	142	139
36007/0/A/31	127	125
36007/0/A/32	153	149
36007/0/A/33	154	192
36007/0/A/34	132	130
36007/0/A/35	152	149
36007/0/A/36	236	235
36007/0/A/37	147	144
36007/0/A/38	203	202

ARANY-ANKER Kft. közös képviselő
képviselet: Gondos Judit ügyvezető

VK

36007/0/A/39	145	144
36007/0/A/40	155	154
36007/0/A/41	260	259
36007/0/A/42	225	221
36007/0/A/43	134	134
36007/0/A/44	127	125
36007/0/A/45	151	149
36007/0/A/46	41	38
36007/0/A/47		38

5. sz. határozati javaslat:


A Társasház közgyűlése ezúton feltétlen és visszavonhatatlan módon hozzájárul ahhoz, hogy a változásokkal az alapító okirat módosításra kerüljön. Elfogadja a Társasház, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárás során a kérelmező, vagy az ingatlan-nyilvántartási hatóság szám változtatást / m2, ajtószám/ eszközölhet, az ilyen változásokat, mint akaratommal egyezőt elfogadom.

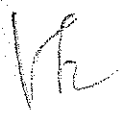
II.

Az I. pontban megjelölt határozati javaslatokkal kapcsolatosan mindösszesen 5 db szavazólap érkezett meg a szavazásra előírt határidőben, a szavazólapok alapján a szavazáson a tulajdonosok mindösszesen 4020/10.000 tulajdoni arányban vettek részt, 8,16 % Igen; 0% Nem; 32,04% Tartózkodott szavazattal.

Tekintettel arra, hogy a fenti részvételi arány, sem pedig az "Igen" szavazatok aránya nem éri el a Tht. 10. § (3) bekezdésében előírt négyötödös többséget, a fenti határozati javaslatok alapján egyik napirendi pontban sem került sor határozat meghozatalára, a szavazás valamennyi pont vonatkozásában eredménytelen.

Budapest, 2023. 01..05.


 ARANY-ANKÉR Kft. közös képviselő
 képviseli: Gondos Judit ügyvezető


 J. J.

B. N. MELLEKLET

Erdőfi Norbert
1118 Budapest, Csiki-hegyek. u. 4. 6/22.
Tel.: +36 20 368 0876
Munkaszám: EN2209

BUDAPEST VIII. ker. belterület
Adatszolg. ikt.sz.: 7206/688/2022

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

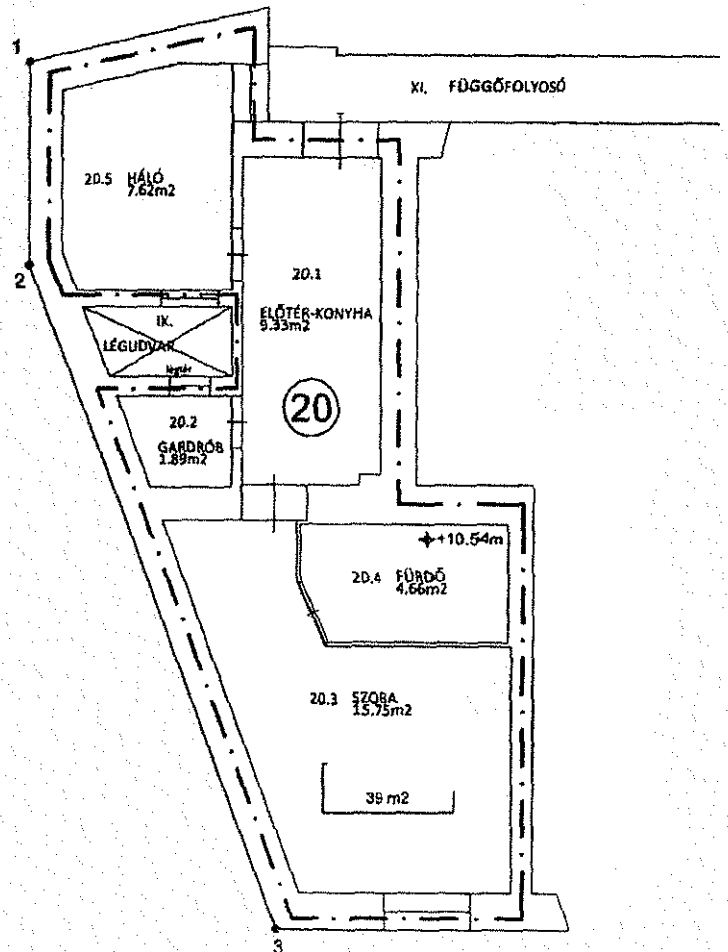
a 36007 helyrajzi számú földrészleten lévő épület társasházi alapító okiratának módosításához
a /rajzi számú egyéb önálló ingatlanról
1089 Budapest, Orczy út 27.

Lapok száma: 2/3

M = 1 : 100

m2

Címkoordináták				
Psz.	Y	X	pontkód	HRSZ
1	653406	234973	5412	



Az alaprajz méretek levételére nem alkalmas.

Budapest, 2022.03.04.

Készítő:
Erdőfi Norbert
Földmérő igazolvány száma: 7147

P.H.

Minőséget tanúsító:
Giczi Dávid
Ing.rend.min.sz.: 2092/2008

Az alaprajz megfelel a tartalmi követelményeknek.
Nyilvántartásba véve!

Budapest, 2022.hónap.

Záradékoló:

Ing.rend.min.sz.:

36

Erdőfi Norbert
1118 Budapest, Csiki-hegyek. u. 4. 6/22.
Tel.: +36 20 368 0876
Munkaszám: EN2209

BUDAPEST VIII. ker. belterület
Adatszolg. ikt.sz.: 7206/688/2022

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

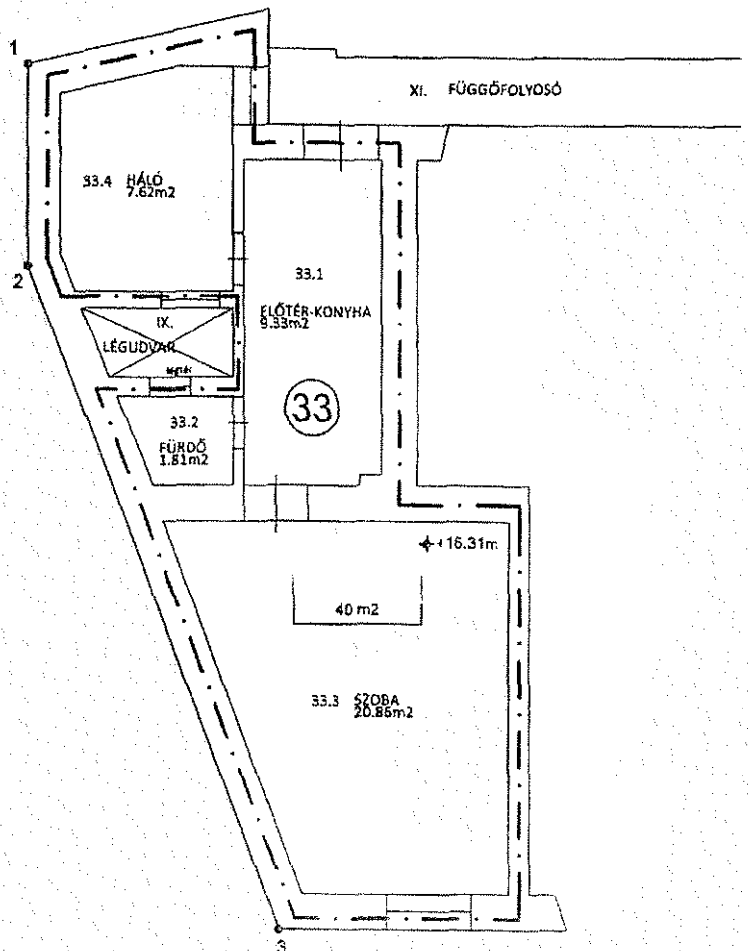
a 36007 helyrajzi számú földrészleten lévő épület társasházi alapító okiratának módosításához
a yrajzi számú egyéb önálló ingatlanról
1089 Budapest, Orczy út 27.

Lapok száma: 3/3

M = 1 : 100

: 40 m²

Címkoordináták				
Psz.	Y	X	pontkód	HRSZ
1	653406	234973	5412	



Az alaprajz méretek levételére nem alkalmas.

Budapest, 2022.03.04.

Készítő:

Erdőfi Norbert
Földmérő igazolvány száma: 7147

P.H.

Az alaprajz megfelel a tartalmi követelményeknek.
Nyilvántartásba véve!

Budapest, 2022.hónap.

Záradékoló:

Ing.rend.min.sz.:

Minőséget tanúsító:

Giczi Dávid
Ing.rend.min.sz.: 2092/2008

37

Erdőfi Norbert
1118 Budapest, Csiki-hegyek. u. 4. 6/22.
Tel.: +36 20 368 0876
Munkaszám: EN2209

BUDAPEST VIII. ker. belterület
Adatszolg. ikt.sz.: 7206/688/2022

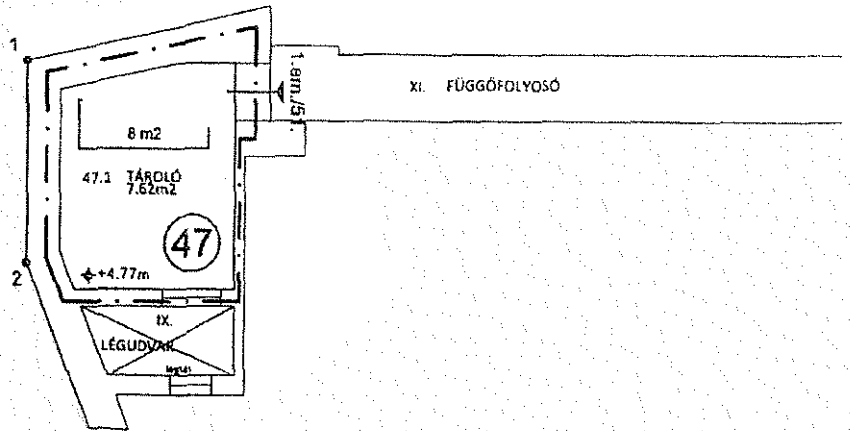
VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 36007 helyrajzi számú földrészleten lévő épület társasházi alapító okiratának módosításához
a számú egyéb önálló ingatlanról
1089 Budapest, Orczy út 27.

Lapok száma: 1/3

M = 1 : 100

Címkoordináták				
Psz.	Y	X	pontkód	HRSZ
1	653406	234973	5412	



Az alaprajz méretei levételére nem alkalmas.

Budapest, 2022.03.04.

Készítő:
Erdőfi Norbert
Földmérő igazolvány száma: 7147

P.H.


Az alaprajz megfelel a tartalmi követelményeknek.
Nyilvántartásba véve!

Minőséget tanúsító:
Giczi Dávid
Ing.rend.min.sz: 2092/2008

Budapest, 2022.hónap.

Záradékoló:

Ing.rend.min.sz:


38

Erdőfi Norbert
1118 Budapest, Csiki-hegyek. u. 4. 6/22.
Tel.: +36 20 368 0876
Munkaszám: EN2209

BUDAPEST VIII. ker. belterület
Adatszolg. ikt.sz.: 7206/688/2022

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

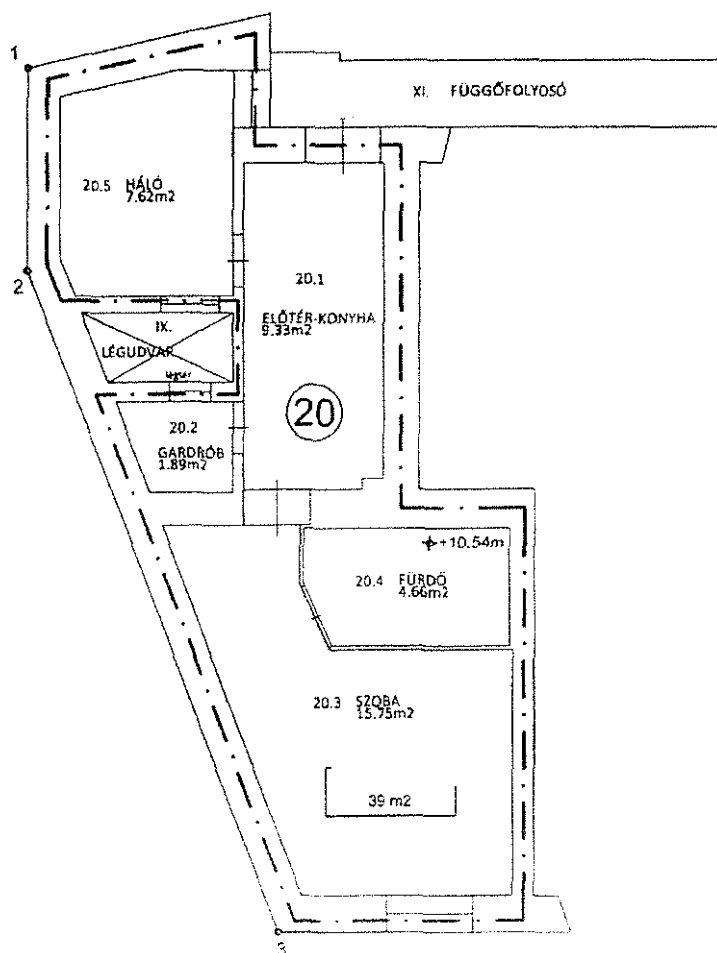
a 36007 helyrajzi számú földrészleten lévő épület társasházi alapító okiratának módosításához
a számú egyéb önálló ingatlanról
1089 Budapest, Orczy út 27.

Lapok száma: 2/3

M = 1 : 100

Címkoordináták			
Psz.	Y	X	pontkód
1	653406	234973	5412

HRS7



Az alaprajz méretek levételére nem alkalmas.

Budapest, 2022.03.04.

Készítő:

Erdőfi Norbert
Földmérő igazolvány száma: 7147

P.H.

Minőséget tanúsító:

Giczi Dávid
Ing.rend.min.sz: 2092/2008

Az alaprajz megfelel a tartalmi követelményeknek.
Nyilvántartásba véve!

Budapest, 2022. hó nap.

Záradékoló:

Ing.rend.min.sz:

Vk 39

Magyar
Ingatlanszövetség

CPR-Vagyonértékelő Kft.



H-1085 Budapest
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Fővárosi Bíróság
Cégjisz: 01-09-942852
Adósz: 22771393-2-42
Nyilv.tart.sz.: C00450/2010
Iktatószám: AKT-CPR-442

AKTUALIZÁLT INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1089 Budapest, Orczy út 27. ()



sám alatti

36007 hrsz-ú

ingatlanról

Budapest, 2022. október

Független | Megbízható | Értékmérő

Vh

AKTUALIZÁLT ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: AKT-CPR-442
Kerületen belüli elhelyezkedése	: Orczy negyed
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1089 Budapest, Orczy út 27. (
Helyrajzi száma	:
Ingatlan megnevezése	:
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	:
Az értékelés célja	: Társasház általi megrendelés, értékesítéshez
Alapító okirat szerinti méret	: 56,13 m ²
Helyiségcsoport értékelt alapterülete	: 21,3 m ² Fajlagos m ² ár: 169 996 Ft/m ²
Belső műszaki állapot	: felújítandó
Megközelíthetősége	: vegyes
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

Orczy út 27. Társasház (1089 Budapest, Orczy út 27.) 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: **1 210 000 Ft**
azaz **Egymillió-kettőszáztízezer- Ft .**
forgalmi értéke: **1 210 000 Ft**
azaz **Egymillió-kettőszáztízezer- Ft .**
: forgalmi értéke: **1 210 000 Ft**
azaz **Egymillió-kettőszáztízezer- Ft .**

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

Az értékelésben megállapított 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 dokumentum a 2020. november 24-én kelt értékbecslés aktualizálása, melynek során új helyszíni bejárás nem történt, elmondás alapján az ingatlan értékét jelentősen befolyásoló tényező nem áll fenn a helyszíni szemle óta.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: n.a. , tulajdonjog
Helyszíni szemle/fordulónap időpontja	: 2020. november 16.
Szakvélemény fordulónapja	: 2022. október 25.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: Az alapító okirat módosításával forgalomképessé tehető

Készült: eredeti digitálisan hitelesített példányban.

Budapest, 2022. október 25.

Lakatos Digitálisan aláírta:
Ferenc Lakatos Ferenc
Dátum:
2022.10.25
18:15:51 +02'00'

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

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

Megbízási Szerződés szerint [1089 Budapest, .), mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg CPR-Vagyoneértékelő Kft-t. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megrendelésben rögzített ingatlan forgalmi (piaci) értékét. Az értékelés célja: Társasház általi megrendelés, értékesítéshez 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: Megbízó, ingatlanvagyoneértékelő

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): 1089 Budapest, Orczy út 27. (közös wc-k)
 Tulajdoni lap szerinti területe: 56,13 m²
 Helyrajzi száma:
 Ingatlan megnevezése:
 Ingatlan jelenlegi hasznosítása:
 Bejegyző határozat: nincs bejegyzés

II. rész:

Tulajdonviszony: Társasházi közös tulajdon

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 Orczy negyed kerületrésében, a Kőrös utca és a Rozgonyi utca közötti szakaszon fekszik, az Orczy úton. Az utca burkolata aszfalt, a parkolás a közterületen fizetős. Környezetében jellemzően utcafronton álló 3-4 emeletes társasházak épültek.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága városrészen belül jó, 200 méteren belül alapellátást biztosító üzletek, egészségügyi intézmény elérhető. Tömegközlekedési eszközök a környéken 10-200 méterre elérhetőek.

Tömegközlekedési eszközök:

<input checked="" type="checkbox"/> Villamos	<input checked="" type="checkbox"/> Autóbusz	<input type="checkbox"/> Trolibusz	<input type="checkbox"/> Metro/Földalatti	<input type="checkbox"/> Vasút
--	--	------------------------------------	---	--------------------------------

4.2. Ingatlan általános jellemzői

A pince + földszint + 3 emelet szintkialakítású társasház kisméretű égetett téglafalazattal, acélgerendás poroszszüveg födémmel, faszkeretű cseréppel héjalt magastetővel épült, beépítési módját tekintve zárt sorúan beépített. Vélhetően a századfordulón épült, erről pontos információ nincs. A társasház aljában kiskereskedelmi egységek üzemelnek, utcafronti bejárattal.

Vizsgáltunk tárgyát a X. sz. társasházi közös tulajdonban lévő 3 db (alaprajz szerinti részei) képezi. Az ingatlanok az I., II., és III. emeleten helyezkednek el, megközelíteni a nyitott függőfolyosón keresztül heteséges. Lift nincs az épületben. Mindhárom helyiségről elmondható, hogy nincsenek használatban, ablakuk hagyományos faszkeret, melyek légudvarra néznek. Fűtés és melegvíz-ellátás nincs a helyiségekben, a padozat simított betonnal borított, a falak vakoltak, meszelték, felújításban nem részesültek az elmúlt időszakban. A helyiségekben közmű órák nincsenek kiépítve, az elektromos áram társasházi közös villanyóráról megoldott. Alapterületük (egyenként) 18,71 m², melyből a vizsgált rész szintenként 7,1 m², belmagasságuk 3,3 m.

Az nem jutottunk be, de feltételezhető, hogy ugyanolyan műszaki állapotban van, mint a II. és III. emeleti. A raktárként funkcionál, amit a lakók használnak. Mennyezetén kisebb beázások láthatók. A helyiség üres, falazatán hosszanti repedések láthatók.

Összességében rendeltetésszerű használatra jelenleg nem alkalmas, felújítás és korszerűsítés után raktárnak használható. A falak áttörésével a szomszédos lakáshoz csatolása megoldható.

Épület:

Épület építési éve:	cca 1896	Műszaki állapot
Épület szintbeli kialakítása:	pince, földszint, 3 emelet	
Alapozás, szigetelés:	sávalap, nincs szigetelés	gyenge
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	átlagos
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendák közötti téglalabozat	átlagos
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	átlagos
Épület homlokzata:	vakolt, színezett	átlagos

Értékelt helyiség:

Belső terek felülete:	vakolt, meszelt	felújítandó
Belső terek burkolata:	simított beton	felújítandó
Vizes helyiség(ek) felülete:	nincs	
Vizes helyiség(ek) burkolata:	nincs	
Külső nyílászárók:	fa szerkezetek	felújítandó
Átlagos belmagassága:	3,3 m	alacsony
Belső nyílászárók:	nincs	
Fűtési rendszer:	nincs kiépítve	
Melegvíz biztosítása:	nincs kiépítve	
Meglévő közmű-kiállások:	villany	felújítandó
Meglévő közmű mérőórák:	nincs	
Felújítás éve:	nem történt felújítás	
Ingatlan műszaki állapota összességében:		felújítandó

Megjegyzés:

4. oldal

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 ereszcsonnaja kiépített. Az ereszalj vakolata lepereg, a homlokzat közepes állapotú. A lábazati rész felázott, valószínűleg az elégtelen vízszigetelés okán. A kapualj romos, a függőfolyosók acélszerkezete rozsdás. A lábazati rész cca. 1 m magasságáig, vakolat mállás látható, feltehetően az elégtelen vízszigetelés és előregedés miatt.

Albetét:

A falakon kisebb beázás és vizesedés nyomai látható, amely a vízcsövek szivárgása okozhatott, a falakon kisebb hosszanti repedés látható a különböző szinteken azonos részen, amely feltételezhetően a földszinti részről indul ki (ott ahol áttörték a falazatot), ez azonban nem okoz statikai problémát. A teljes belső tér teljes felújítása és korszerűsítése szükséges.

Bérlői megjegyzés:

-

4.4. Helyiségkimutatás

Helyiségek	Padozat	Falazat	Nettó	Korrekción	Hasznos
zós tulajdonú helyiség (i rész)	simított beton	vakolt, meszelt	7,10 m ²	100%	7,10 m ²
közös tulajdonú helyiség (rész)	simított beton	vakolt, meszelt	7,10 m ²	100%	7,10 m ²
számú közös tulajdonú helyiség (rész)	simított beton	vakolt, meszelt	7,10 m ²	100%	7,10 m ²
Összesen:			21,30 m ²		21,30 m ²
Összesen, kerekítve:			21 m ²		21,3 m ²

Megjegyzés:

A hasznos alapterület számításánál a rendelkezésre álló műszaki tervrajz adatait használtuk fel, melyet a helyszínen mérésekkel ellenőriztünk.

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 költség alapú 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 álltak 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 becserék. 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 (tisza 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 módjainaként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módjainaként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (2 éves magyar állampapír hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat-infláció.
3,5%+2,5-8,5%+1,5%+1,5%-5% = lakások: 4,0-6,0 %, egyéb: 6,0-10,0%.
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 értékéből 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) 2022. 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 téglá 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.

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:	1089 Budapest, Orczy út 27. (VIII. kerület, Bacsó Béla	IX. ker., Soroksári	IX. ker., Vámház krt.	VIII. kerület, Vay Ádám utca	VIII. kerület, Bacsó Béla
megnevezése:		raktár	raktár	pince	raktár	raktár
alapterület (m ²):	7,1	52	12	54	80	66
kínalat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		12 700 000	2 850 000	7 500 000	15 790 000	15 400 000
kínalat /adásvétel ideje (év):		2022	2022	2022	2022	2022
kínalat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		219 808	213 750	125 000	177 638	210 000
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		4%	0%	5%	7%	6%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	0%	-5%	-5%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		5%	0%	5%	5%	5%
általános műszaki állapot		-5%	0%	5%	0%	-5%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	-5%	0%	-10%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Jogi helyzet: társasházi közös tulajdon		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		-11%	-15%	0%	-13%	-9%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		196 706	182 735	124 613	155 060	190 869
Fajlagos átlagár:		169 996 Ft/m²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		1 206 972 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		1 210 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Utcafronti bejáratos, beton padozatú száraz raktár, napfényes szuterénben, ingatlan.com/32327801
2. adat: Téglá épület földszintjén, lépcsőházból nyíló, felújítandó raktár. ingatlan.com/33118237
3. adat: Téglá épület pincszintjén lévő romos, két helyiségből álló raktárhelyiség. ingatlan.com/29547773
4. adat: Utcafronti bejáratos, beton padozatos, vizesblokkal rendelkező, felújítandó raktár, ingatlan.com/32327794
5. adat: Utcafronti bejáratos, beton padozatú száraz raktár, 3 helyiség átlagos állapot. ingatlan.com/30825829

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

1 210 000 Ft

azaz Egymillió-kettőszáztízezer- 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:	1089 Budapest, Orczy út 27.	VIII. kerület, Bacsó Béla	IX. ker., Soroksári	IX. ker., Várház krt.	VIII. kerület, Vay Ádám utca	VIII. kerület, Bacsó Béla
megnevezése:		raktár	raktár	pince	raktár	raktár
alapterület (m ²):	7,1	52	12	54	80	66
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		12 700 000	2 850 000	7 500 000	15 790 000	15 400 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2022	2022	2022	2022	2022
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		219 808	213 750	125 000	177 638	210 000
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		4%	0%	5%	7%	6%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	0%	-5%	-5%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		5%	0%	5%	5%	5%
általános műszaki állapot		-5%	0%	5%	0%	-5%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	-5%	0%	-10%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Jogi helyzet: társasházi közös tulajdon		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		-11%	-15%	0%	-13%	-9%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		196 706	182 735	124 613	155 060	190 869
Fajlagos átlagár:		169 996 Ft/m²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		1 206 972 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		1 210 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Utcafronti bejáratos, beton padozatú száraz raktár, napfényes szuterénben, ingatlan.com/32327801
2. adat: Téglá épület földszintjén, lépcsőházból nyíló, felújítandó raktár. ingatlan.com/33118237
3. adat: Téglá épület pincszintjén lévő romos, két helyiségből álló raktárhelyiség. ingatlan.com/29547773
4. adat: Utcafronti bejáratos, beton padozatos, vizesblokkal rendelkező, felújítandó raktár, ingatlan.com/32327794
5. adat: Utcafronti bejáratos, beton padozatú száraz raktár, 3 helyiség átlagos állapot. ingatlan.com/30825829

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

1 210 000 Ft

azaz **Egymillió-kettőszáztízezer- Ft .**

48 / 16

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:	1089 Budapest, Orczy út 27.	VIII. kerület, Bacsó Béla	IX. ker., Soroksári	IX. ker., Vámház krt.	VIII. kerület, Vay Ádám utca	VIII. kerület, Bacsó Béla
megnevezése:		raktár	raktár	pince	raktár	raktár
alapterület (m ²):	7,1	52	12	54	80	66
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		12 700 000	2 850 000	7 500 000	15 790 000	15 400 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2022	2022	2022	2022	2022
kínálat/elteelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		219 808	213 750	125 000	177 638	210 000
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		4%	0%	5%	7%	6%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	0%	-5%	-5%	-5%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		5%	0%	5%	5%	5%
általános műszaki állapot		-5%	0%	5%	0%	-5%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	-5%	0%	-10%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Jogi helyzet: társasházi közös tulajdon		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		-11%	-15%	0%	-13%	-9%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		196 706	182 735	124 613	155 060	190 869
Fajlagos átlagár:		169 996 Ft/m²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		1 206 972 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		1 210 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Utcafronti bejáratos, beton padozatú száraz raktár, napfényes szuterénben, ingatlan.com/32327801
2. adat: Téglá épület földszintjén, lépcsőházból nyíló, felújítandó raktár. ingatlan.com/33118237
3. adat: Téglá épület pincszintjén lévő romos, két helyiségből álló raktárhelyiség. ingatlan.com/29547773
4. adat: Utcafronti bejáratos, beton padozatos, vizesblokkal rendelkező, felújítandó raktár, ingatlan.com/32327794
5. adat: Utcafronti bejáratos, beton padozatú száraz raktár, 3 helyiség átlagos állapot. ingatlan.com/30825829

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

1 210 000 Ft

azaz **Egymillió-kettőszáztízezer- Ft .**

VK

5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1089 Budapest, Orczy út 27.	VIII. kerület, Horváth Mihály tér	IX. kerület, Gyáli út	VIII. kerület, Bacsó Béla
ingatlan megnevezése:		raktár	raktár	raktár
hasznosítható terület (m ²):	21,3	45	30	65
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		60 000	58 200	100 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2022	2022	2022
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó):		1 200	1 746	1 385
KORREKCIÓK				
eltérő alapterület		1%	0%	2%
eltérő műszaki állapot, komfortfokozat		0%	-10%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		-5%	-10%	-10%
épületen belüli elhelyezkedés, belmagasság		10%	0%	10%
Összes korrekció:		6%	-20%	2%
Korrigált fajlagos alapár:		1 274 Ft/m ² /hó	1 404 Ft/m ² /hó	1 415 Ft/m ² /hó
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		1 364 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: utcafronti szuterén, egy helyiségből álló, száraz pince.
ingatlan.com/31245547
2. adat: Társasházban, fűtetlen, 1 légtérű raktárhelyiség, átlagos állapotban
ingatlan.com/33215188
3. adat: Raktározásra alkalmas, szárazpince, a Blaha Lujza tér közelében,
ingatlan.com/21751561

Hozamszámítás		
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek :		1 364 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:		80%
Figyelembe vehető éves bevétel:		278 911 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	3%	8 367 Ft
Igazgatási költségek:	2%	5 578 Ft
Egyéb költségek:	5%	13 946 Ft
Költségek összesen:		27 891 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		251 020 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	7,0%	
Tőkésített érték, kerekítve:		3 590 000 Ft

Ingyatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

3 590 000 Ft

azaz **Hárommillió-ötszázkilencvenezer- 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 bérbé 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:	3 630 000 Ft	100%	3 630 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	3 590 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			3 630 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

3 630 000 Ft

azaz, **Hárommillió-hatszázharmincezer- Ft .**

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

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

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok 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 értékbecsölő tényezőkhöz (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanhoz 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 rendeltetészerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik 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:

Ingotlan címe: **1089 Budapest, Orczy út 27. (**

Ingotlan piaci forgalmi értéke: **1 210 000 Ft**
 azaz **Egymillió-kettőszáztízezer- Ft .**

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

Szakvélemény fordulónapja : 2020. november 16.
 Szakvélemény érvényessége : 180 nap
 Forgalmképesség értékelése : Az alapító okirat módosításával forgalmképessé tehető

Budapest, 2022. október 25.

TARTALOMJEGYZÉK

AKTUALIZÁLT 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	<input checked="" type="checkbox"/>
Térképmásolat másolata	<input type="checkbox"/>
Alaprajz	<input checked="" type="checkbox"/>
Társasház alapító okirat (részlet)	<input checked="" type="checkbox"/>
Ingotlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	<input type="checkbox"/>
Adásvételi szerződés	<input type="checkbox"/>
Ingotlan elhelyezkedését mutató térkép	<input checked="" type="checkbox"/>
Fényképfelvételek	<input checked="" type="checkbox"/>

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT (RÉSZLET)**Társasháztulajdon alapító okirat**

Budapest, VIII. ker. Orczy út 27.
(Sárkány u. 15.)

I. Általános rendelkezések

Józsefvárosi Vagyongkezelő KFT. (1084. Bp. VIII. ker. Ór u. 8.sz.) a helyi önkormányzat képviselőtestülete 1993. X. 26-án kelt határozata alapján - mint a helyi önkormányzat tulajdonát képező lakóépület kezelője - az ingatlannyilvántartásban a Budapest VIII. ker. 1371 számú tulajdoni lapon, 36007 hrsz. alatt szereplő, természetben a Budapest, VIII. ker., Orczy út 27. (Sárkány u. 15.) szám alatti házingatlant - az 1993. LXXV. törvény és az azt módosító 1994. évi XVII. törvény, illetve a 4/1995. (II. 28.) önkormányzati rendelet rendelkezése alapján - a jelen alapító okiratban, továbbá az 1977. évi 11. sz. tv.-ben és a mellékelt alaprajzokban foglaltaknak megfelelően társasházzá alakítja át.

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

II. A közös és külön tulajdon

az ingatlanrészek elhatárolása és meghatározása,
valamint egyes külön tulajdonú ingatlanokra nézve elővásárlási jog megállapítása

A. Közös tulajdonú ingatlanrészek:**1. A tulajdonostársak közös tulajdonában marad:**

a mellékelt terveken feltüntetett és a műszaki leírásban körülírt

I.	Telek:	875,00 m ²
II.	Közlekedők (pince):	104,49 m ²
III.	Rekeszek (pince):	220,76 m ²
IV.	Főlepcső	4,16 m ²
	- I. sz.	18,23 m ²
	- II. em.	18,23 m ²
	- III. em.	18,23 m ²
	- IV. em.	18,23 m ²
	- V. em.	18,23 m ²

Budapest VIII. ker. Orczy út 27. (Sárkány u. 15.)

Város M Kft. Lakásellátási Dokumentációs Rendszer

Józsefvárosi Önkormányzat

V.	Mellék lépcső;	- pince:	2.09 m ²
		- fsz.:	9.03 m ²
		- I. em.:	9.03 m ²
		- II. em.:	9.03 m ²
		- III. em.:	9.03 m ²
		- padlás:	6.37 m ²
VI.	Kapunálj:		20.79 m ²
VII.	Üdvar:		184.05 m ²
VIII.	Raktár:		23.36 m ²
IX.	Légudvar:	- fsz.:	2.38 m ²
X.		- fsz.:	7.10 m ²
		- I. em.:	18.71 m ²
		- II. em.:	18.71 m ²
		- III. em.:	18.71 m ²
XI.	Függőfolyosó:	- I. em.:	47.04 m ²
		- II. em.:	47.04 m ²
		- III. em.:	47.04 m ²
XII.	Átjáró:	- I. em.:	6.42 m ²
		- II. em.:	6.42 m ²
		- III. em.:	6.42 m ²
XIII.	Padlás:		565.08 m ²
	ebből hasznos:		510.03 m ²
XIV.	Tároló:	- I. em.:	8.54 m ²
		- II. em.:	8.54 m ²
XV.	Alap- és felmenőfalak, kémények;		
XVI.	Pince-, közbenső- és zárófödém;		
XVII.	Tetőszerkezet tetőhéjalással;		
XVIII.	Homlokzat;		
XIX.	Tetőn kívüli szerkezetek, felszerelések;		
XX.	Víz-, csatornavezeték a külön tulajdon leágazó vezetékéig;		
XXI.	Gázvezeték a külön tulajdon leágazó vezetékéig;		
XXII.	Elektrikus fővezeték a külön tulajdon leágazó vezetékéig;		

B./ A közös tulajdonú ingatlanrészekkel kapcsolatban

a./ Valamennyi tulajdonos a külön tulajdonát képező ingatlan rendeltetészerű használatával összefüggésben a közös tulajdonú ingatlanrészekből közös használatra szolgáló ingatlanrészeket jogosult használni; e jogát azonban egyik tulajdonos sem gyakorolhatja a többiek jogainak, vagy jogos érdekeinek sérelmére.

b./ A közös tulajdonú ingatlanrészekből a külön tulajdonú ingatlanok rendeltetészerű használatához nem szükséges ingatlanrészek a közgyűlés többségi határozata alapján a külön tulajdonú ingatlanok rendeltetészerű használhatóságát, illetőleg használatát nem sértő célra és feltételek meghatározásával kizárólagos használatba adható.

Ha valamely kizárólagos használatba adható ingatlanrész használati joga valamennyi tulajdonos részére tulajdoni illetőségének megfelelő mértékben biztosítható, akkor ennek kizárólagos használatáért a tulajdonosok terhére külön használati díj nem köthető ki.

Egyébként bármely kizárólagos használatba adható ingatlanrész bérbeadás útján, vagy más módon hasznosítható. Ilyen esetben a tulajdonosokat előbérleti jog illeti meg. Ha két, vagy több tulajdonos kíván élni előbérleti joggal - azonos bérbevételi ajánlat esetén - az érdekelte tulajdonosok a társasház közgyűlésén többségi határozattal meghatározott sorrendben élhetnek előbérleti jogukkal.

c./ A közös tulajdonú ingatlanrészek fenntartásával kapcsolatos költségek és bevételek a tulajdonosokat közös tulajdoni illetőségük mértéke arányában terhelik, valamint illetik meg.

d./ A közös tulajdonú ingatlanrészek fenntartásával kapcsolatban várhatóan felmerülő költségek fedezetére - a társasházi közgyűlés határozatának megfelelően - a tulajdonosok közös tulajdoni illetőségük mértéke arányában kötelesek előlegel fizetni.

A tulajdonosok közös költség fizetési kötelezettségének megállapítása keretében - a hatályos jogszabályok előírásai betartásával - a társasházi közgyűlés határozatának megfelelő mértékű felújítási alapképzést is figyelembe kell venni.

Ha a tulajdonosok közös költség fizetési kötelezettségüknek időben és megfelelő mértékben nem tesznek eleget, akkor mindenkor hátrékkuk után - a törvényben meghatározott kamatot kötelesek fizetni.

e./ A felújítási alaphoz - a hatályos jogszabályok előírásai betartásával - a társasházi közgyűlés által meghatározott és közös tulajdonú ingatlan részekkel kapcsolatos felújítási, bontási, valamint korszerűsítési munka igazolt költsége fizethető ki.

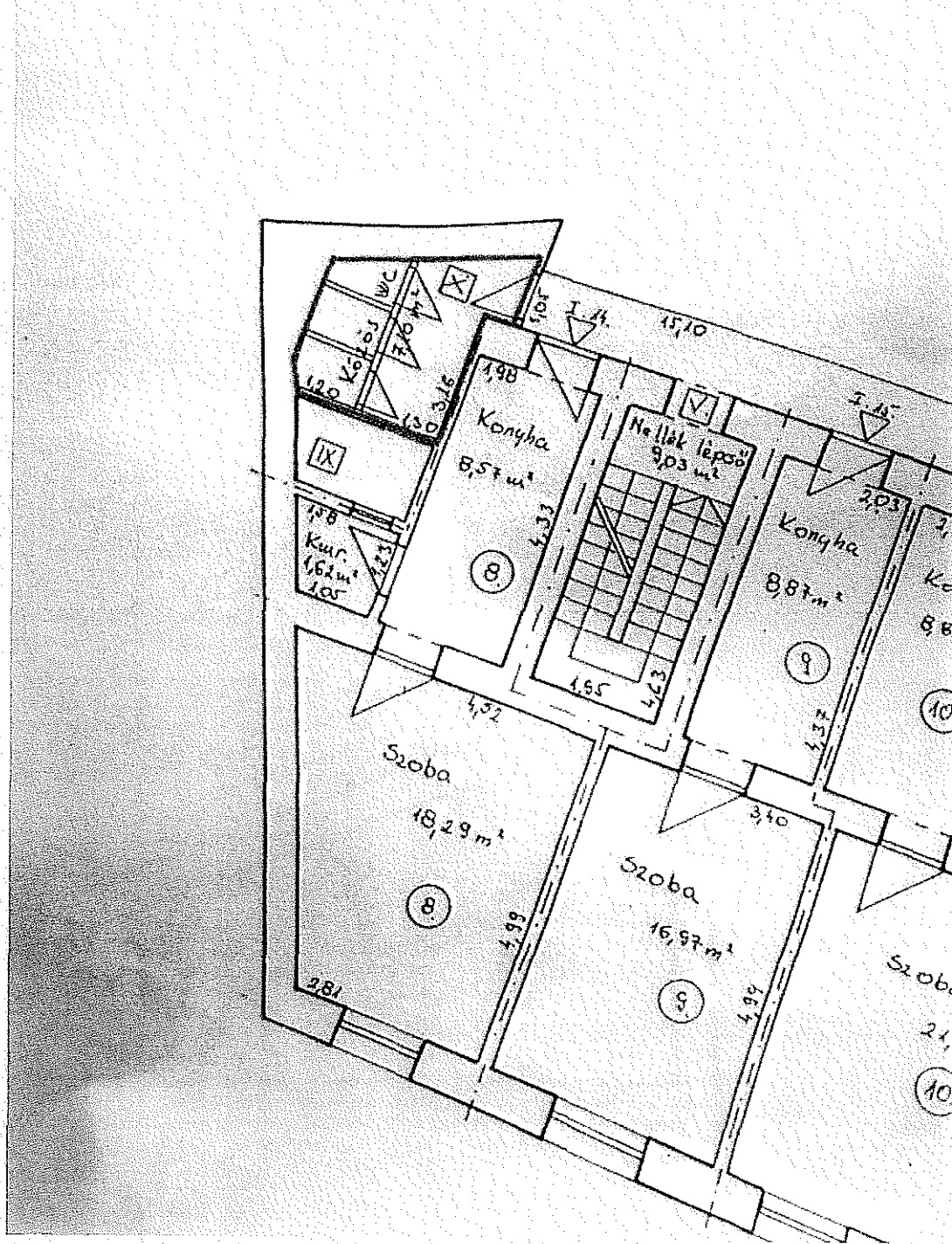
f./ A közös tulajdonú ingatlanrészek kezelésével kapcsolatos ügyeket - a kötelezettségek teljesítését és a jogok gyakorlását, valamint az egyéb feladatok elvégzését - a közös képviselő - a hatályos jogszabályok és az alapító okirat előírásai betartásával, továbbá a társasházi közgyűlés határozatának megfelelően - jogosult intézni.

g./ A közös tulajdonú ingatlanrészek fenntartási költségének fedezetére

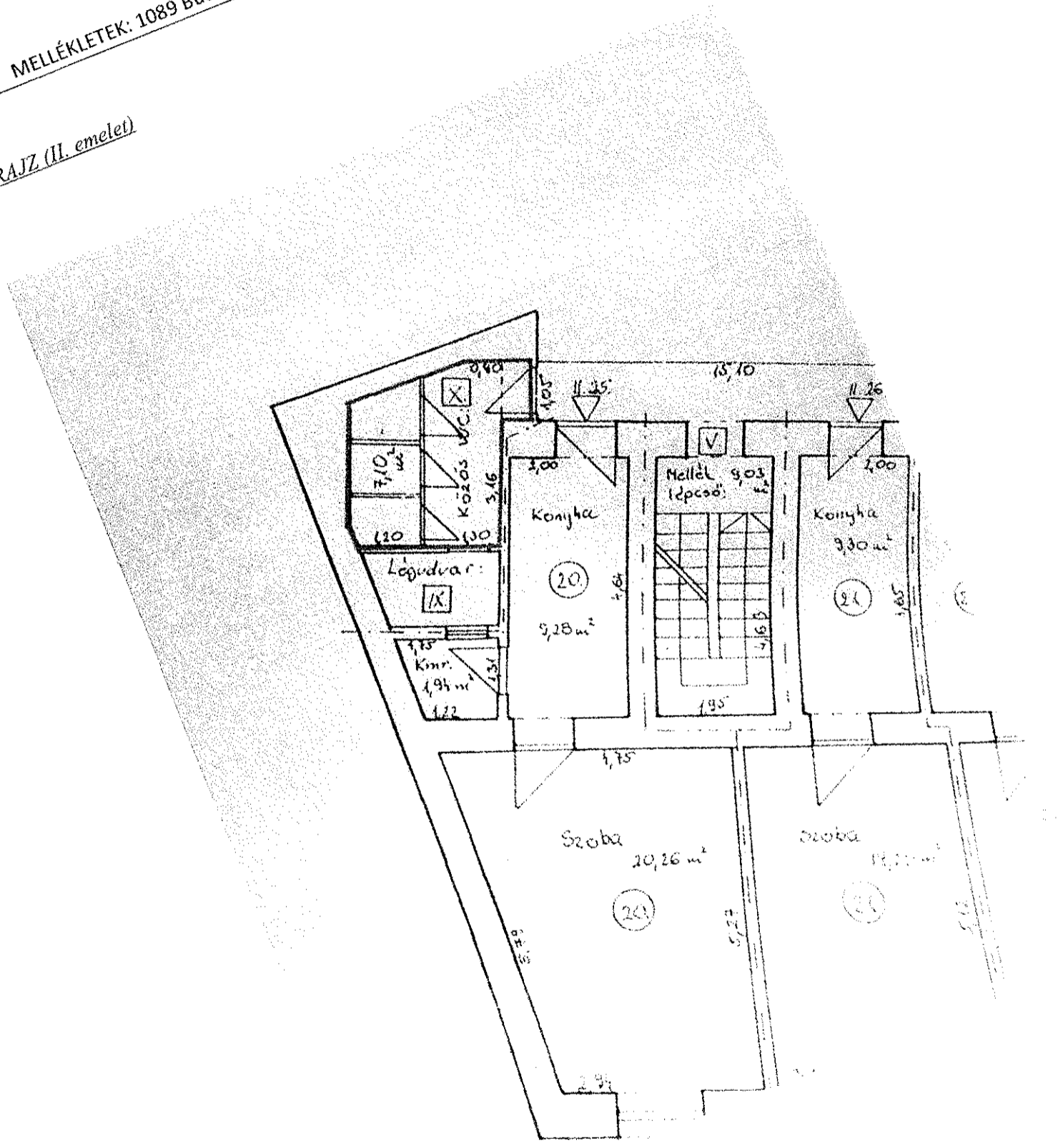
- hitel csak előzetes közgyűlési határozat alapján vehető fel, továbbá

- ilyen hitellel kapcsolatban a közös tulajdon terhére jelzálogjog bejegyzési díjazású kizárólag egyházi tulajdonosi jóváhagyással kivált társasházi közgyűlés határozat alapján adható.

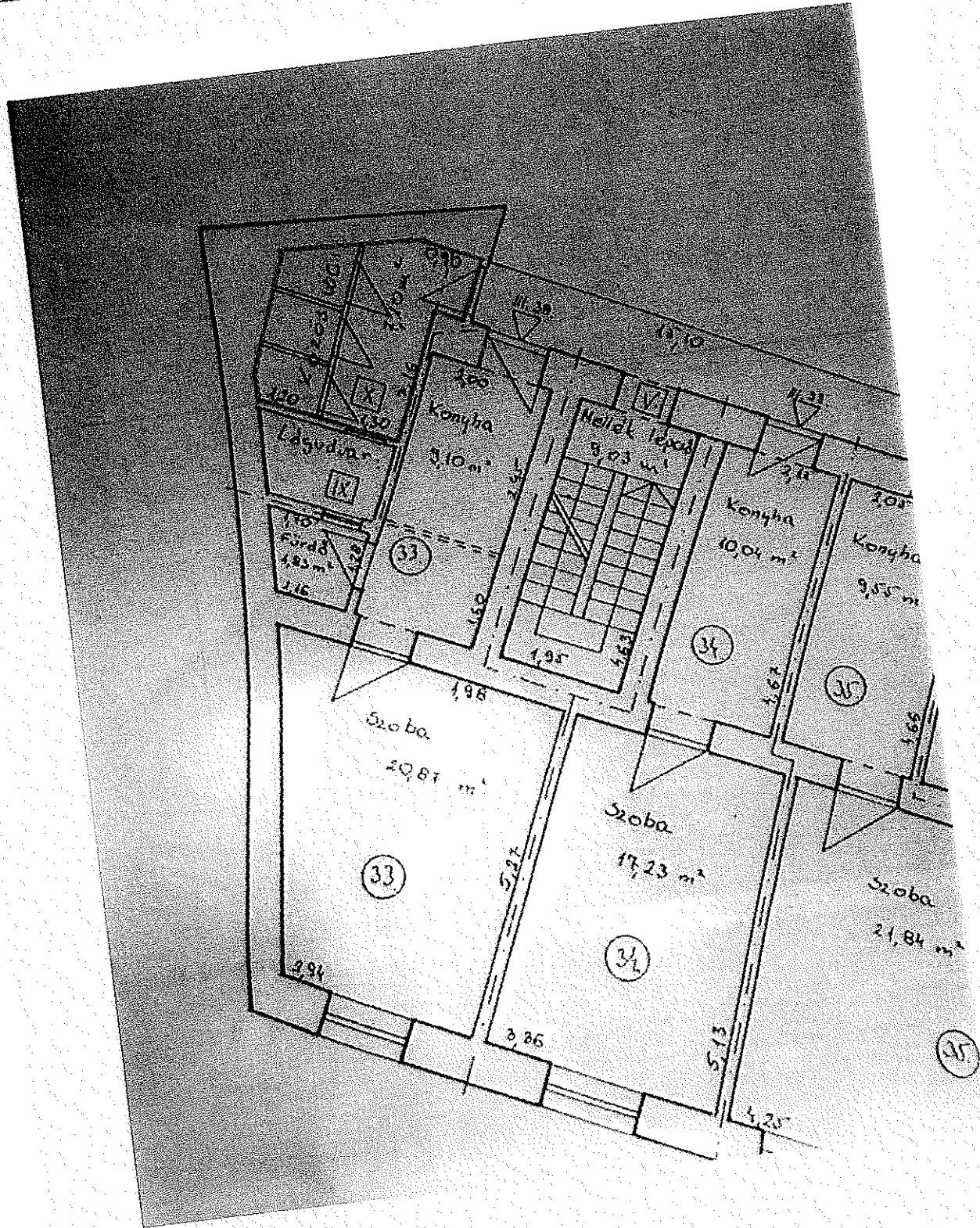
ALAPRAJZ (I. emelet)



ALAPRAJZ (II. emelet)



ALAPRAJZ (III. emelet)



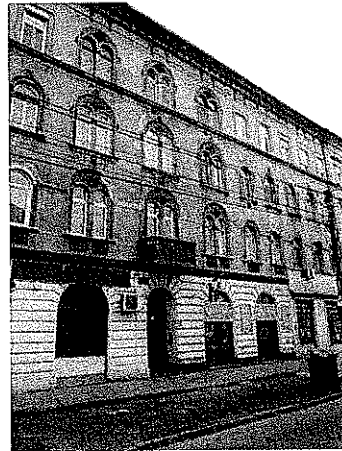
TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. homlokzat



04. kapualj



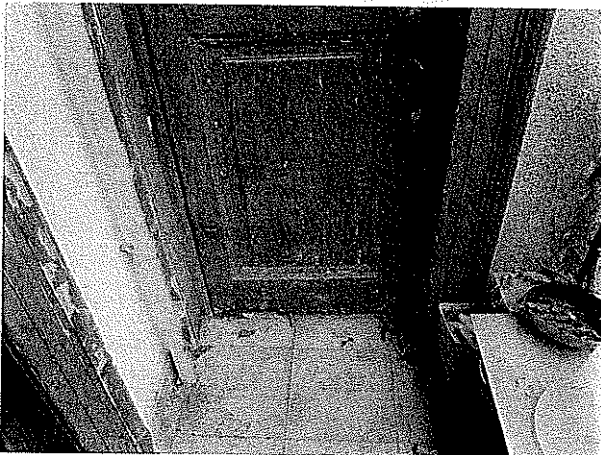
05. belső udvar



06. I. emeleti függőfolyosó



07. I. emeleti közös wc



08. bejárat



09. strang csó



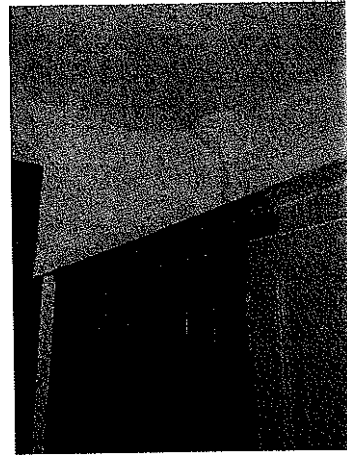
10. II. emeleti közös wc



11. mennyezeti beázás



12. belső tér



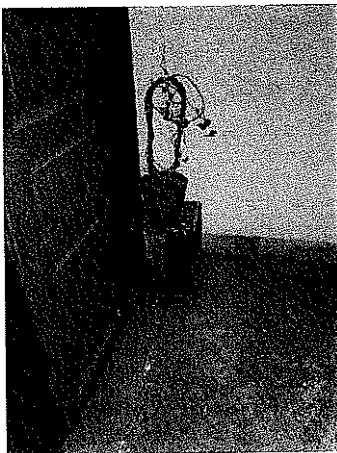
13. belső tér



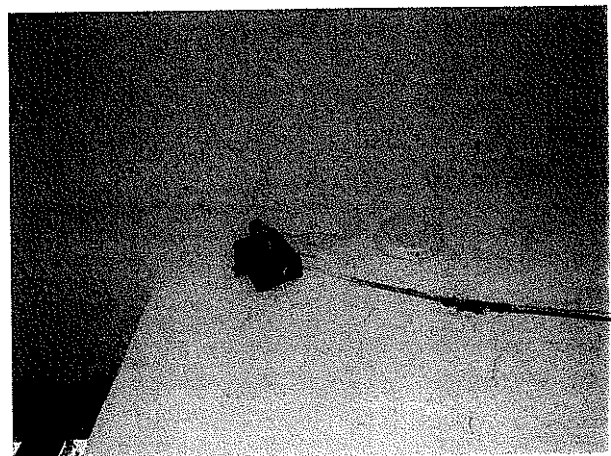
14. III. emeleti közös wc



15. beázás a bejárat felett



16. belső tér



17. repedések a falazaton

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS TERVEZET

neve: _____ /születési neve: _____, születési helye, ideje _____
 személyi azonosító jel: _____, személyi igazolvány szám: _____
 adóazonosító jel: _____, Vevő, a továbbiakban, mint Vevő _____
 3.

között az alulírott napon, az alábbi tartalommal.

Közgyűlési Felhatalmazás

A 1089 Budapest Orczy út 27 sz. Társasház Közösség 1/2023..... sz. Határozata alapján

A Társasház közgyűlése % Igen, % Nem, % Tartózkodás, és a % nem szavazott arányban a csatolt tervezett változási vázrajzban meghatározott változások alapulvételével a Társasházakról szóló törvény 10.§ (2) és (3) bekezdésében foglaltaknak megfelelően hozzájárul ahhoz, hogy a Társasház közös tulajdoni részei közül a _____ sz. alatt felvett megjelölésű közös tulajdoni, mindösszesen 18.71 m² ingatlanrészből új ingatlanként, 8 m² alapterülettel, a közös tulajdonból hozzá tartozó 38/10.000 eszmei tulajdoni hányaddal együtt, tároló megjelöléssel _____, alatt, kialakításra kerüljön és ezzel egyidejűleg ezen ingatlan tulajdonjogát _____, születési név: _____, születési hely, idő: _____, nvja neve: _____, személyi azonosító jel: _____, személyi igazolvány szám: _____, lőazonosító jel: _____, lakcím: _____, utca _____ Vevő, vétel jogcímén 1/1 arányban megszerezze és ez bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásban.

A 1089 Budapest Orczy út 27 sz. Társasház Közösség 2/2023..... sz. Határozata alapján

A Társasház közgyűlése % Igen, % Nem, % Tartózkodás, és a % nem szavazott arányban a csatolt tervezett változási vázrajzban meghatározott változások

Budapest, 2023 _____

2.-51. Eladók képviseletében:
 Gondos Judit
 meghatalmazott
 Budapest, 2023 _____

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat

Eladó 1:

képviseletében:
 dr. Szirti Tibor
 Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
 vagyongazdálkodási igazgató
 Budapest, 2023 _____

 Csiznier Tibor
 Vevő 1.
 Budapest, 2023 _____

 Dr. Pintér Ildikó
 Vevő 2.
 Budapest, 2023 _____

 Kancsár Beatrix
 Vevő 3.

Ellenjegyzem 2023 _____-án, Budapesten:

dr. Poprádi Péter ügyvéd,
 KASZ:36067367

Ellenjegyzem _____-án Budapesten:

Handwritten signature
 64

alapulvételével a Társasházakról szóló törvény 10.§ (2) és (3) bekezdésében foglaltaknak megfelelően hozzájárul ahhoz, hogy a Társasház közös tulajdoni részei közül a II. emeleti részéből a 7,62 m² területű vétel jogcímén a hrsz. tulajdonosa megszerezze és ezzel a résszel a hrsz. ingatlan bővítésre kerüljön, amely bővítés következtében az ingatlan alapterülete 31 m²-ről, 40 m²-re, eszmei tulajdoni hányada 153/10.000-ről 187/10.000-re változzon és /születési neve: születési hely, idő anyja neve: személyi azonosító jel: , személyi igazolvány adóazonosító jel: 8/40 arányban vétel jogcímén, a már meglévő a bővítést megelőzően 1/1, a bővítés következtében 32/40 arányban korábban megszerzett tulajdonjogával együtt mindösszesen 40/40 arányú kizárólagos tulajdonjoga ezen ingatlanra bejegyzésre kerüljön.

A 1089 Budapest Orczy út 27 sz. Társasház Közösség 3/2023..... sz. Határozata alapján

A Társasház közgyűlése% Igen,% Nem,% Tartózkodás, és a% nem szavazott arányban a csatolt tervezett változási vázrajzban meghatározott változások alapulvételével a Társasházakról szóló törvény 10.§ (2) és (3) bekezdésében foglaltaknak megfelelően hozzájárul ahhoz, hogy a Társasház közös tulajdoni részei közül a emeleti részéből a 7,62 m² területű vétel jogcímén a hrsz. tulajdonosa megszerezze és ezzel a résszel a hrsz. ingatlan bővítésre kerüljön, amely bővítés következtében az ingatlan alapterülete 32 m²-ről, 40 m²-re, eszmei tulajdoni hányada 154/10.000-ről 192/10.000-re változzon és /születési neve: , születési helye, ideje: anyja neve: személyi azonosító jel: személyi igazolvány szám: adóazonosító jel: lakcím: / 8/40 arányban vétel jogcímén, a már meglévő a bővítést megelőzően 1/1, a bővítés következtében 32/40 arányban korábban megszerzett tulajdonjogával együtt mindösszesen 40/40 arányú kizárólagos tulajdonjoga ezen ingatlanra bejegyzésre kerüljön.

1. Ingatlan Adásvételi szerződés tárgya:

1.1. Vevő 1. vonatkozásában a 1089 Budapest Orczy út 27 sz. Társasház Közösség közös tulajdoni részei közül a sz. alatt felvett megjelölésű közös tulajdoni, mindösszesen 18.71 m² ingatlanrészéből új ingatlanként, 8 m² alapterülettel, a közös tulajdonból hozzá tartozó 38/10.000 eszmei tulajdoni hányaddal együtt, tároló megjelöléssel hrsz. alatt kerül kialakításra, a Társasházakról szóló törvény 10.§ (2) és (3) bekezdésében foglaltaknak megfelelően.

1.2. Vevő 2. vonatkozásában a 1089 Budapest Orczy út 27 sz. Társasház Közösség közös tulajdoni részei közül a ámú :ti részéből a 7,62 m² területű WC-t vétel jogcímén a hrsz. tulajdonosa megszerezze és ezzel a résszel a hrsz. ingatlan bővítésre kerüljön a Társasházakról szóló törvény 10.§ (2) és (3) bekezdésében foglaltaknak megfelelően.

1.3. Vevő 3. vonatkozásában a 1089 Budapest Orczy út 27 sz. Társasház Közösség a Társasház közös tulajdoni részei közül : ámú közös meleti részéből a 7,62 m² területű WC-t vétel jogcímén a hrsz. tulajdonosa megszerezze és ezzel a résszel a hrsz. ingatlan bővítésre kerüljön, a Társasházakról szóló törvény 10.§ (2) és (3) bekezdésében foglaltaknak megfelelően.

2. Ingatlanrészek vételára:

2.1. Szerződő Felek az 1/2023..... sz. Határozat szerinti ingatlan, mint kialakítandó új ingatlan vételárát 1.210.000,- Ft, azaz egymillió kettőszáztízezer forint összegben határozzák meg, amely összeget Vevő 1. alulírott napon megfizetett a Társasház 11708001-20090948-00000000 számú bankszámlájára átutalással.

2.2. Szerződő Felek a 2/2023..... sz. Határozat szerinti ingatlan, mint kialakítandó új ingatlan vételárát 1.210.000,- Ft, azaz egymillió kettőszáztízezer forint összegben határozzák meg, amely

Vk
65

összeget Vevő 2. alulírott napon megfizetett a Társasház 11708001-20090948-00000000 számú bankszámlájára átutalással.

2.3. Szerződő Felek a 3/2023..... sz. Határozat szerinti ingatlan, mint kialakítandó új ingatlan vételárát 1.210.000,- Ft, azaz egymillió kettőszázötven ezer forint összegben határozzák meg, amely összeget Vevő 3. alulírott napon megfizetett a Társasház 11708001-20090948-00000000 számú bankszámlájára átutalással.

3. Birtokbaadás

3.1. Szerződő Felek alulírott napon átruházzák az 1/2023..... sz. Határozat szerinti ingatlanrész birtokát Vevő 1.-nek.

3.2. Szerződő Felek alulírott napon átruházzák az 2/2023..... sz. Határozat szerinti ingatlanrész birtokát Vevő 2.-nek.

3.3. Szerződő Felek alulírott napon átruházzák az 3/2023..... sz. Határozat szerinti ingatlanrész birtokát Vevő 3.-nak.

4. Tulajdonjog átszállása és tulajdonjog bejegyzése az ingatlan-nyilvántartásba

4.1. A Társasházakról szóló törvény 10.§ (2) és (3) bekezdésében foglaltaknak megfelelően Eladók jelen adásvételi szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan módon hozzájárulnak ahhoz, hogy a Társasház közös tulajdoni részei közül a z. alatt felvett megjelölésű közös tulajdoni, mindösszesen 18.71 m² ingatlanrészből új ingatlanként, 8 m² alapterülettel, a közös tulajdonból hozzá tartozó 38/10.000 eszmei tulajdoni hányaddal együtt, tároló megjelöléssel rsz. alatt, kialakításra kerüljön és ezzel egyidejűleg, ezen ingatlan tulajdonjogát /születési név: zületési hely, idő: anyja neve: személyi azonosító jel: , személyi igazolvány szám időazonosító

Budapest, 2023.....

2.-51. Eladók képviselőjében:
Gondos Judit
meghatalmazott
Budapest, 2023.....

Budapesti Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzata

Eladó:
képviseletében:
dr. Szirti Tibor
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
vagyongazdálkodási igazgató
Budapest, 2023.....

Csiznier Tibor
Vevő 1.
Budapest, 2023.....

Dr. Pintér Ildikó
Vevő 2.
Budapest, 2023.....

Kancsár Beatrix
Vevő 3.

Ellenjegyzem 2023 ____-án, Budapesten:

dr. Poprádi Péter ügyvéd,
KASZ:36067367

Ellenjegyzem-án Budapesten:

Handwritten signature
66

jel _____ lakcím: _____ / Vevő 1., vétel jogcímén 1/1 arányban megszerezze és ez bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásban.

4.2. A Társasházakról szóló törvény 10.§ (2) és (3) bekezdésében foglaltaknak megfelelően Eladók jelen adásvételi szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan módon hozzájárulnak ahhoz, hogy a Társasház közös tulajdoni részei közül a _____ számú _____ neleti részéből a 7,62 m² területű vétel jogcímén a _____ hrsz. tulajdonosa megszerezze és ezzel a résszel a _____ hrsz. ingatlan bővítésre kerüljön, amely bővítés következtében az ingatlan alapterülete 31 m²-ről, 39 m²-re, eszmei tulajdoni hányada 153/10.000-ről 187/10.000-re változzon és

/születési név: _____ születési hely, idő: _____, anyja neve: _____
 személyi azonosító jel: _____ személyi igazolvány szám: _____ dóazonosító jel: _____ lakcím: _____ / Vevő 2. 8/40 arányban vétel jogcímén, a már meglévő a bővítést megelőzően 1/1, a bővítés következtében 32/40 arányban korábban megszerzett tulajdonjogával együtt mindösszesen 40/40 arányú kizárólagos tulajdonjoga ezen ingatlanra bejegyzésre kerüljön.

4.3. A Társasházakról szóló törvény 10.§ (2) és (3) bekezdésében foglaltaknak megfelelően Eladók jelen adásvételi szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan módon hozzájárulnak ahhoz, hogy a Társasház közös tulajdoni részei közül a _____ számú _____ részéből a 7,62 m² területű vétel jogcímén a _____ sz. tulajdonosa megszerezze és ezzel a résszel a _____ hrsz. ingatlan bővítésre kerüljön, amely bővítés következtében az ingatlan alapterülete 32 m²-ről, 40 m²-re, eszmei tulajdoni hányada 154/10.000-ről 192/10.000-re változzon és

/születési neve: _____ születési helye, ideje: Budapest, _____ t., anyja neve: _____, személyi azonosító jel: _____, személyi igazolvány szám: _____ adóazonosító jel: _____ lakcím: _____ / Vevő 3. 8/40 arányban vétel jogcímén, a már meglévő a bővítést megelőzően 1/1, a bővítés következtében 32/40 arányban korábban megszerzett tulajdonjogával együtt mindösszesen 40/40 arányú kizárólagos tulajdonjoga ezen ingatlanra bejegyzésre kerüljön.

4.4. Eladók közül X állampolgár, minden más eladó és vevő magyar állampolgár.

4.5. 1. számú Eladó A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (székhely: 1082 Budapest, Baross u. 63-67., KSH: 15735715-8411-321-01, képviseli Píkó András) megbízásából – 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.

4.6. 2.-51. számú Eladókat meghatalmazással _____ /születési név: _____ születési hely, idő: _____ anyja neve: _____ személyi azonosító jel: _____ személyi Igazolvány lakcím: _____ / képviseli. Meghatalmazott látja el továbbá az általa képviselt eladók kézbesítési megbízotti tisztségét, amely megbízást jelen Szerződés aláírásával elfogad.

4.7. Felek az ingatlan-nyilvántartási eljárásra meghatalmazzák jelen Szerződést szerkesztő és ellenjegyző Poprádi Ügyvédi Irodát /1013 Budapest, Attila út 31. I/1., képviseli: Dr. Poprádi Péter ügyvéd/. Meghatalmazott a meghatalmazást jelen Szerződés aláírásával elfogadja.

5. Felek együttműködési kötelezettsége

5.1. Felek kijelentik, hogy a hatósági bizonyítvány, záradékolt vázrajz ügyintézésére, valamint az új szavazásra tekintettel együttműködnek a közgyűlési határozatokban és jelen adásvételi szerződésben meghatározott jogügylet teljesítése érdekében.

Felek tudomásul veszik, hogy a tulajdonjog bejegyzésre kizárólag az alapító okirat módosítással együttesen, a hatósági bizonyítvánnyal, záradékolt változási vázrajzzal együttesen kerülhet sor, az ingatlan adásvételi szerződés ingatlan-nyilvántartási benyújtására kizárólag a záradékolt változási vázrajzokkal együtt van lehetőség. Felek kijelentik továbbá, hogy tisztában vannak azzal, hogy a Társasházakról szóló törvény 10.§ (2) és (3) bekezdésében foglaltak szerinti a bejegyzéshez a közös képviselő nyilatkozatára is szükség van, amely igazolja, hogy a közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása iránt a tulajdonostársak nem indítottak peres eljárást.

VK
67

Felek tudomással bírnak a társasház terhelő adófizetési kötelezettségről, valamint a vevő illeték fizetési kötelezettségéről, erről okiratszerkesztő ügyvédtől teljeskörű tájékoztatásban részesültek.

Felek Vevők tulajdonjog bejegyzésére, alapító okirat módosításra vonatkozó rendelkezések hatályba lépésének feltételéül szabják a záradékolt változási vázrajzok rendelkezésre bocsátását.

5.2. Felek kérik a Tisztelt Földhivatalt, hogy Eladók hiányzó személyi azonosító jelét, a 1997. évi CXLI. törvény 34/A. §. alapján a nyilvántartó hatóságtól közvetlenül beszerezni szíveskedjék.

Felek jelen Szerződést, mint akaratukkal mindenben egyezőt helybenhagyólag aláírják.

Budapest, 2023 _____

2.-51. Eladók képviselőjében:
Gondos Judit
meghatalmazott
Budapest, 2023 _____

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat

Eladó 1:

képviselőjében:

dr. Szirti Tibor

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

vagyongazdálkodási igazgató

Budapest, 2023 _____

Csizmier Tibor

Vevő 1.

Budapest, 2023 _____

Dr. Pintér Hídikó

Vevő 2.

Budapest, 2023 _____

Kancsár Beatrix

Vevő 3.

Ellenjegyzem 2023 ____-án, Budapesten:

dr. Poprádi Péter ügyvéd,
KASZ:36067367

Ellenjegyzem _____-án Budapesten:

Handwritten signature

9. 12. 1962

ALAPÍTÓ OKIRAT

Budapest, VIII. ker. Orczy út 27.

Vh
69

ALAPÍTÓ OKIRAT

Budapest, VIII.ker. Orczy út 27.

I. Általános rendelkezések

A Budapest, VIII. kerületi 36007 hrsz., alatti, Budapest, VIII. Orczy u. 27. szám alatti belterületi ingatlanon álló ingatlan tulajdonosai a társasház alapító okiratát – a módosításokkal egységes szerkezetbe foglalva - az alábbiakban állapítják meg:

A közös és külön tulajdon**A. Közös tulajdonú Ingatlanrészek:****1. A tulajdonostársak közös tulajdonában marad:**

a mellékelt terveken feltüntetett és a műszaki leírásban körülírt

I.	Telek:	875.00 m ²
II.	Közlekedők (pince):	104.49 m ²
III.	Rekeszek (pince):	220.78 m ²
IV.	Főlépcső:	- pince: 4.16 m ²
		- fsz.: 18.23 m ²
		-I. em.: 18.23m ²
		-II. em.: 18.23 m ²
		-III.em.: 18.23 m ²
V.	Mellék lépcső;	- pince: 2.09 m ²
		- fsz.: 9.03 m ²
		- I. em.: 9.03 m ²
		- II. em.: 9.03 m ²

Budapest, 2023 _____

Budapest, 2023 _____

Tulajdonos 4.-5.-6., 8-27. 29-47. képviselőiben:
Gondos Judit
meghatalmazott

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
Tulajdonos 1., 2., 3., 7., 28.
képviseletében:
dr. Szirti Tibor
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
vagyongazdálkodási igazgató

Ellenjegyzem 2023 ____-án, Budapesten:

Ellenjegyzem ____-án Budapesten

dr. Poprádi Péter ügyvéd,
KASZ:36067367


70

	- III. em.:	9.03 m ²
	- padlás:	6.37 m ²
VI.	Kapualj:	20.79 m ²
VII.	Udvar:	184.05 m ²
VIII.	Raktár:	23.36 m ²
IX.	Légudvar: - fsz.:	2.38 m ²
X.	Közös WC: - fsz.:	7.10 m²
	- I. em.:	11,61m²
	- II. em.:	11,61 m²
	- III. em.:	11.61 m²
XI.	Függőfolyosó: - I. em.:	47.04 m ²
	-II. em.:	47.04m ²
	-III. em.:	47.04 m ²
XII.	Átjáró: - I. em.:	6.42 m ²
	-II. em.:	6.42 m ²
	-III.em.:	6.42 m ²
XIII.	Padlás:	565.08 m ²
	ebből hasznos:	510.03 m ²
XIV.	Tároló: - I. em.:	8.54 m ²
	- II. em.:	8.54 m ²
XV.	Alap- és Felmenőfalak, kémények	
XVI.	Pince-, közbenső- és zárófödém	
XVII.	Tetőszerkezet tetőhéjalással	
XVIII.	Homlokzat	
XIX.	Tetőn kívüli szerkezetek, felszerelések	
XX.	Víz-, csatornavezetékek a külön tulajdon leágazó vezetékéig	
XXI.	Gázvezetékek a külön tulajdon leágazó vezetékéig	
XXII.	Elektromos fővezetékek a külön tulajdon leágazó vezetékéi	

Budapest, 2023 _____

Budapest, 2023 _____

Tulajdonos 4.-5.-6., 8-27. 29-47. képviselőjében:
Gondos Judit
meghatalmazott

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
Tulajdonos 1., 2., 3., 7., 28.
képviselőjében:
dr. Szirti Tibor
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
vagyongazdálkodási igazgató

Ellenjegyzem 2023 _____-án, Budapesten:

Ellenjegyzem _____-án Budapesten

dr. Poprádi Péter ügyvéd,
KASZ:36067367

Handwritten signature
74

2. A közös tulajdon 10000/10000, azaz tízezer/tízezer tulajdoni hányadból áll.

A társasházhoz összesen **47 db** külön tulajdonú ingatlan tartozik.

B. Külön tulajdonú ingatlanok

Az egyes tulajdonostársak különtulajdonába kerülnek a következő, természetben megosztott helyiségegyüttesek azok tartozékaival, továbbá a közös tulajdonú ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt.

1. A **Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzatot** 1/1-ed tulajdoni hányadban illeti a terveken 1. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. 36007/A/1 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. Orczy út 27. pincei-földszinti 448 m² alapterületű nem lakás célú helyiség (Üzlet I.) a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 2148/10000 hányad. **(ezen külön tulajdonú ingatlan vonatkozásában: Tulajdonos 1.)**
2. A **Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzatot** 1/1-ed tulajdoni hányadban illeti a terveken 2. számmal jelölt. Budapest VIII.ker. 36007/A/2 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. Orczy út 27. földszinti 73 m² alapterületű nem lakás célú helyiség (Üzlet II.) a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 350/10000 hányad. **(ezen külön tulajdonú ingatlan vonatkozásában: Tulajdonos 2.)**
3. A **Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzatot** 1/1-ed tulajdoni hányadban illeti a terveken 3. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. 36007/A/3 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. Orczy út 27. földszinti 58 m² alapterületű nem lakás célú helyiség (Üzlet III.) a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 278/10000 hányad. **(a külön tulajdonú ingatlan vonatkozásában: Tulajdonos 3.)**
4. _____ : 1/1-ed tulajdoni hányadban illeti a terveken 4. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. _____ hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. Orczy út 27. _____ alatti 1 szobas, 30 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 144/10000 hányad. **(ezen külön tulajdonú ingatlan vonatkozásában: Tulajdonos 4.)**
5. _____ : 2/4-ed tulajdoni hányadban, _____ 1/4-ed tulajdoni hányadban, _____ /4-ed tulajdoni hányadban illeti a terveken 5. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. _____ hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. Orczy út 27. _____ 1 szobás, 29 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 139/10000 hányad. **(ezen külön tulajdonú ingatlan vonatkozásában: Tulajdonos 5.)**
6. _____ /1-ed tulajdoni hányadban illeti a terveken 6. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. _____ hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. Orczy út 27. _____ latti _____ m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 163/10000 hányad. **(a külön tulajdonú ingatlan vonatkozásában: Tulajdonos 6.)**
7. A **Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzatot** 1/1-ed tulajdoni hányadban illeti a terveken 7. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. _____ . alatt felvett, természetben a

Budapest, 2023 _____

Budapest, 2023 _____

Tulajdonos 4.-5.-6., 8-27. 29-47. képvisletében:
Gondos Judit
meghatalmazott

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
Tulajdonos 1., 2., 3., 7., 28.
képviseletében:
dr. Szirti Tibor
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
vagyongazdálkodási igazgató

Ellenjegyzem 2023 _____-án, Budapesten:

Ellenjegyzem _____-án Budapesten

dr. Poprádi Péter ügyvéd,
KASZ:36067367

Budapest VIII.ker. Orczy út 27. alatti 1 szobás, 28 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 134/10000 hányad. **(ezen külön tulajdonú ingatlan vonatkozásában: Tulajdonos 7.)**

8. /1-ed tulajdoni hányadban illeti a terveken 8. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. sz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. Orczy út 27. sz. alatti 1 szobás, 28 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 134/10000 hányad. **(ezen külön tulajdonú ingatlan vonatkozásában: Tulajdonos 8.)**
9. 1-ed tulajdoni hányadban illeti a terveken 9. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. sz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. Orczy út 27. sz. alatti 1 szobás, 26 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 125/10000 hányad. **(ezen külön tulajdonú ingatlan vonatkozásában: Tulajdonos 9.)**
10. /1-ed tulajdoni hányadban illeti a terveken 10. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. Orczy út sz. alatti 1 szobás, 30 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 144/10000 hányad. **(ezen külön tulajdonú ingatlan vonatkozásában: Tulajdonos 10.)**
11. /1-ed tulajdoni hányadban illeti a terveken 11. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. sz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. Orczy út 27. sz. alatti 2 szobás, 41 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 226/10000 hányad. **(ezen külön tulajdonú ingatlan vonatkozásában: Tulajdonos 11.)**
12. -ed tulajdoni hányadban, /2-ed tulajdoni hányadban illeti a terveken 12. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. sz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. Orczy út 27. sz. alatti 2 szobás, 43 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 206/10000 hányad. **(ezen külön tulajdonú ingatlan vonatkozásában: Tulajdonos 12.)**
13. összesen 2/6-od tulajdoni hányadban, összesen 2/6-os tulajdoni hányadban, számmal jelölt, Budapest VIII.ker. hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. Orczy út 27. sz. alatti 2 szobás, 83 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 398/10000 hányad. **(ezen külön tulajdonú ingatlan vonatkozásában: Tulajdonos 13.)**
14. /1-ed tulajdoni hányadban illeti a terveken 14. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. sz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. Orczy út 27. sz. alatti 1 szobás, 29 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 139/10000 hányad. **(ezen külön tulajdonú ingatlan vonatkozásában: Tulajdonos 14.)**
15. /1-ed tulajdoni hányadban illeti a terveken 15. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. Orczy út 27. sz. alatti 1 szobás, 42 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 202/10000 hányad. **(ezen külön tulajdonú ingatlan vonatkozásában: Tulajdonos 15.)**

Budapest, 2023 _____

Budapest, 2023 _____

Tulajdonos 4.-5.-6., 8-27. 29-47. képviselőiben:
Gondos Judit
meghatalmazott

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
Tulajdonos 1., 2., 3., 7., 28.
képviseletében:
dr. Szirti Tibor
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
vagyongazdálkodási igazgató

Ellenjegyzem 2023 _____-án, Budapesten:

Ellenjegyzem _____-án Budapesten

dr. Poprádi Péter ügyvéd,
KASZ:36067367

16. 1/2-ed tulajdoni hányadban, /2-ed tulajdoni hányadban illeti a terveken 16. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. Orczy út 27. alatti 1 szobás, 26 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 125/10000 hányad. **(ezen külön tulajdonú ingatlan vonatkozásában: Tulajdonos 16.)**
17. **Közüzemi és Közalkalmazotti Dolgozók Autonóm Területi Szakszervezetét** 1/1-ed tulajdoni hányadban illeti a terveken 17. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. 36007/A/17 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. ker. Orczy út 27. Lem. 22. sz. alatti 1 szobás, 28 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 134/10000 hányad. **(ezen külön tulajdonú ingatlan vonatkozásában: Tulajdonos 17.)**
18. 1/1-ed tulajdoni hányadban illeti a terveken 18. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. Orczy út 27. alatti 1 szobás, 26 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 125/10000 hányad. **(ezen külön tulajdonú ingatlan vonatkozásában: Tulajdonos 18.)**
19. 1/1-ed tulajdoni hányadban illeti a terveken 19. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. Orczy út 27. sz. alatti 1 szobás, 30 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 144/10000 hányad. **(ezen külön tulajdonú ingatlan vonatkozásában: Tulajdonos 19.)**
20. 1/1-ed tulajdoni hányadban illeti a terveken 20. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. Orczy út 27. alatti 1 szobás, 39 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 187/10000 hányad. **(ezen külön tulajdonú ingatlan vonatkozásában: Tulajdonos 20.)**
21. 1/1-ed tulajdoni hányadban illeti a terveken 21. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. Orczy út 27. sz. alatti 1 szobás, 26 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 125/10000 hányad. **(ezen külön tulajdonú ingatlan vonatkozásában: Tulajdonos 21.)**
22. 1/2-ed tulajdoni hányadban, /2-ed tulajdoni hányadban illeti a terveken 22. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. Orczy út 27. alatti 1 szobás, 32 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 154/10000 hányad. **(ezen külön tulajdonú ingatlan vonatkozásában: Tulajdonos 22.)**
23. 1/3-ad tulajdoni hányadban, 1/3-ad tulajdoni hányadban illeti a terveken 23. számmal jelölt, Budapest VIII. ker. Orczy út 27. alatti 2 szobás, 49 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 235/10000 hányad. **(ezen külön tulajdonú ingatlan vonatkozásában: Tulajdonos 23.)**

Budapest, 2023_____

Budapest, 2023_____

Tulajdonos 4.-5.-6., 8-27. 29-47. képviselőjében:
Gondos Judit
meghatalmazott

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
Tulajdonos 1., 2., 3., 7., 28.
képviselőjében:
dr. Szirti Tibor
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
vagyongazdálkodási igazgató

Ellenjegyzem 2023 _____-án, Budapesten:

Ellenjegyzem _____-án Budapesten

dr. Poprádi Péter ügyvéd,
KASZ:36067367

74

32. 1/1-ed tulajdoni hányadban illeti a terveken 32. számmal jelölt, Budapest VIII.ker, z. alatt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. Orczy út z. alatti 1 szobás, 31 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 149/10000 hányad. **(ezen külön tulajdonú ingatlan vonatkozásában: Tulajdonos 32.)**
33. -ed tulajdoni hányadban illeti a terveken 33. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. alatt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. Orczy út 27. ti 1 szobás, 40 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 192/10000 hányad. **(ezen külön tulajdonú ingatlan vonatkozásában: Tulajdonos 33.)**
34. 1/1-ed tulajdoni hányadban illeti a terveken 34. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. alatt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. Orczy út 27. tti 1 szobás, 27 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 130/10000 hányad. **(ezen külön tulajdonú ingatlan vonatkozásában: Tulajdonos 34.)**
35. -ed tulajdoni hányadban, ot 1/2-ed tulajdoni hányadban illeti a terveken 35. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. rsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. Orczy út 27. zobás, 31 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 149/10000 hányad. **(ezen külön tulajdonú ingatlan vonatkozásában: Tulajdonos 35.)**
36. /1-ed tulajdoni hányadban illeti a terveken 36. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. tt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. Orczy út 27. ti 2 szobás, 49 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 235/10000 hányad. **(ezen külön tulajdonú ingatlan vonatkozásában: Tulajdonos 36.)**
37. 1/1-ed tulajdoni hányadban illeti a terveken 37. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. sz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. Orczy út 27. tatti 1 szobás, 30 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 144/10000 hányad. **(ezen külön tulajdonú ingatlan vonatkozásában: Tulajdonos 37.)**
38. összesen 2/2-ed tulajdoni hányadban illeti a terveken 38. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. sz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. Orczy út 27. . alatti 1 +1/2 szobás, 42 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 202/10000 hányad. **(ezen külön tulajdonú ingatlan vonatkozásában: Tulajdonos 38.)**
39. /1-ed tulajdoni hányadban illeti a terveken 39. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. z. alatt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. Orczy út 27. . alatti 1 szobás, 30 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 144/10000 hányad. **(ezen külön tulajdonú ingatlan vonatkozásában: Tulajdonos 39.)**
40. 1/1-ed tulajdoni hányadban illeti a terveken 40. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. irsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. Orczy út 27.

Budapest, 2023_____

Budapest, 2023_____

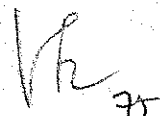
Tulajdonos 4.-5.-6., 8-27. 29-47. képviselőjében:
Gondos Judit
meghatalmazott

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
Tulajdonos 1., 2., 3., 7., 28.
képviseletében:
dr. Szirti Tibor
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
vagyongazdálkodási igazgató

Ellenjegyzem 2023 ____-án, Budapesten:

Ellenjegyzem _____-án Budapesten

dr. Poprádi Péter ügyvéd,
KASZ:36067367



24. _____-ed tulajdoni hányadban illeti a terveken 24. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. _____sz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. Orczy út 27. _____sz. alatti 1 szobás, 29 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 139/10000 hányad. **(ezen külön tulajdonú ingatlan vonatkozásában: Tulajdonos 24.)**
25. _____ 1/1-ed tulajdoni hányadban illeti a terveken 25. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. _____sz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. Orczy út 27. _____sz. alatti 1 szobás, 41 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 197/10000 hányad. **(ezen külön tulajdonú ingatlan vonatkozásában: Tulajdonos 25.)**
26. _____ 1/1-ed tulajdoni hányadban illeti a terveken 26. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. _____sz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. Orczy út 27. _____sz. alatti 1 szobás, 30 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 144/10000 hányad. **(ezen külön tulajdonú ingatlan vonatkozásában: Tulajdonos 26.)**
27. _____ 1/2-ed tulajdoni hányadban, _____ 1/2-ed tulajdoni hányadban illeti a terveken 27. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. _____sz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. Orczy út 27. _____sz. alatti 1 szobás, 32 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 154/10000 hányad. **(ezen külön tulajdonú ingatlan vonatkozásában: Tulajdonos 27.)**
28. A **Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzatot** 1/1-ed tulajdoni hányadban illeti a terveken 28. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. 36007/A/28 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. Orczy út 27. II.em. 33. sz. alatti 2 szobás, 54 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 259/10000 hányad. **(ezen külön tulajdonú ingatlan vonatkozásában: Tulajdonos 28.)**
29. _____ 1/1-ed tulajdoni hányadban illeti a terveken 29. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. _____sz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. Orczy út 27. _____sz. alatti 2 szobás, 46 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 221/10000 hányad. **(ezen külön tulajdonú ingatlan vonatkozásában: Tulajdonos 29.)**
30. _____ 1-ed tulajdoni hányadban illeti a terveken 30. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. _____sz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. Orczy út _____sz. alatti 1 szobás, 29 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 139/10000 hányad. **(ezen külön tulajdonú ingatlan vonatkozásában: Tulajdonos 30.)**
31. _____ 1/1-ed tulajdoni hányadban illeti a terveken 31. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. _____sz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. Orczy út 27. _____sz. alatti 1 szobás, 26 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 125/10000 hányad. **(ezen külön tulajdonú ingatlan vonatkozásában: Tulajdonos 31.)**

Budapest, 2023 _____

Budapest, 2023 _____


Tulajdonos 4.-5.-6., 8-27. 29-47. képviselőiben:
Gondos Judit
meghatalmazott

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
Tulajdonos 1., 2., 3., 7., 28.
képviseletében:
dr. Szirti Tibor
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
vagyongazdálkodási igazgató

Ellenjegyzem 2023 _____-án, Budapesten:

Ellenjegyzem _____-án Budapesten

dr. Poprádi Péter ügyvéd,
KASZ:36067367



... alatti 1 szobás, 32 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 154/10000 hányad. **(ezen külön tulajdonú ingatlan vonatkozásában: Tulajdonos 40.)**

41. 1/1-ed tulajdoni hányadban illeti a terveken 41. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. ... alatt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. Orczy út 27. ... alatti 2 szobás, 54 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 259/10000 hányad. **(ezen külön tulajdonú ingatlan vonatkozásában: Tulajdonos 41.)**
42. 1-ed tulajdoni hányadban illeti a terveken 42. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. ... sz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. Orczy út 27. ... z. alatti 2 szobás, 46 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 221/10000 hányad. **(ezen külön tulajdonú ingatlan vonatkozásában: Tulajdonos 42.)**
43. 1/1-ed tulajdoni hányadban illeti a terveken 43. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. ... alatt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. Orczy út 27. ... latti 1 szobás, 28 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 134/10000 hányad. **(ezen külön tulajdonú ingatlan vonatkozásában: Tulajdonos 43.)**
44. t 1/1-ed tulajdoni hányadban illeti a terveken 44. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. ... latt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. Orczy út 27. ... z. alatti 1 szobás, 26 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 125/10000 hányad. **(ezen külön tulajdonú ingatlan vonatkozásában: Tulajdonos 44.)**
45. '1-ed tulajdoni hányadban illeti a terveken 45. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. ... tt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. Orczy út 27. alatti 1 szobás, 31 m² alapterületű öröklakás a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 149/10000 hányad. **(ezen külön tulajdonú ingatlan vonatkozásában: Tulajdonos 45.)**
46. /1-ed tulajdoni hányadban illeti a terveken 46. számmal jelölt, Budapest VIII.ker. ... alatt felvett, természetben a Budapest VIII.ker. Orczy út 27. alatti 1/2 szobás, 8 m² alapterületű öröklakás és a közös tulajdonból 38/10000 hányad. **(ezen külön tulajdonú ingatlan vonatkozásában: Tulajdonos 46.)**
47. **1/1-ed tulajdoni hányadban illeti a Budapest VIII.ker. ... rsz. alatt felvett, 8 m² alapterületű tároló és a közös tulajdonból 38/10000 hányad. (ezen külön tulajdonú ingatlan vonatkozásában: Tulajdonos 47.)**

III. Az ingatlannyilvántartásra vonatkozó rendelkezések

A tulajdonostársak hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a társasház megalakítását a Földhivatal az ingatlannyilvántartásba bejegyezze. Ennek során tehát

Budapest, 2023 _____

Budapest, 2023 _____

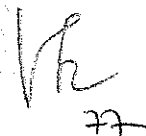
Tulajdonos 4.-5.-6., 8-27. 29-47. képviseletében:
Gondos Judit
meghatalmazott

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
Tulajdonos 1., 2., 3., 7., 28.
képviseletében:
dr. Szirti Tibor
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
vagyongazdálkodási igazgató

Ellenjegyzem 2023 ____-án, Budapesten:

Ellenjegyzem _____-án Budapesten

dr. Poprádi Péter ügyvéd,
KASZ:36067367



- az alapító okirat II. fejezete A. pontjában foglaltaknak megfelelően I-XXII. sorszám alatt felsorolt közös tulajdonú ingatlanrészeket egyesítve, annak egészére vonatkozó tulajdoni hányad és a társasházhoz tartozó külön tulajdonú ingatlanok száma megjelölésével, továbbá az ingatlan egészét eddig megillető, illetőleg terhelő telki szolgálomak, egyéb jogok és kötelezettségek, , valamint tények átvezetésével a társasház törzslapján, azaz a 1371 számú tulajdoni lapon 36007 hrsz alatt a társasházközösség külön tulajdonaként kerüljön bejegyzésre;
- az alapító okirat II. fejezete B. pontjában felsorolt külön tulajdonú ingatlanokat egy-egy önálló ingatlanként és annak kizárólagos tulajdonjogát az Önkormányzat javára jegyezze be;

IV. A tulajdonostársak egymás közötti jogviszonya

A./ A külön tulajdonú ingatlanokkal kapcsolatban

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

A tulajdonos az ingatlan használatát bérlet útján, vagy egyéb módon másnak is átengedheti. amely esetben a társasház tulajdonostársaival szemben a hatályos jogszabályok, továbbá az alapító okirat szerinti kötelezettsége változatlanul fennáll.

b./ Az ingatlan kizárólag rendeltetésének megfelelően használható, illetőleg hasznosítható.

A rendeltetészerű használatról csak valamennyi tulajdonostárs előzetes hozzájárulásával szabad eltérni.

c./ Az ingatlan jó karbantartása és rendeltetészerű használhatóságának fenntartása a tulajdonos kötelezettségét képezi.

E fenntartási feladatok köréből azon hiányosságok megszüntetéséről, melyek a közös tulajdonú ingatlanrészekben, vagy más külön tulajdonú ingatlanban károsodást vonhatnak maguk után, a tulajdonos köteles haladéktalanul gondoskodni.

Az ingatlan fenntartásával kapcsolatban másutt keletkezett károk megszüntetése, illetőleg az ezekkel kapcsolatban felmerülő költségek viselése is a kár felmerülését előidéző ingatlan tulajdonosának kötelezettségét képezi.

Ha e károk megszüntetéséről - az érdekeltek előzetes írásbeli felszólítása ellenére - a kár felmerülését előidéző ingatlan tulajdonosa nem gondoskodik, akkor az érdekeltek jogosultak a szükséges munkákat a kötelezettségét nem teljesítő tulajdonos költségére elvégezni.

d./ Ha a tulajdonos az ingatlanában olyan változtatást, illetőleg építési munkát kíván elvégezni, amely a társasház más tulajdonosának jogát, vagy jogos érdekét érinti, ki kell kérnie az érdekelt tulajdonostársak hozzájárulását.

Ha a tulajdonos ingatlanát műszakilag megosztani, más külön tulajdonú ingatlannal műszakilag egyesíteni, továbbá közös tulajdonú ingatlanrész, vagy más külön tulajdonú ingatlan terhére bővíteni kívánja, akkor az ezzel kapcsolatos építési munka -az érdekelt tulajdonosok hozzájárulásán túlmenően- valamennyi tulajdonostárs előzetes hozzájárulásával végezhető el. Ezzel összefüggésben a szükséges alapító okiratmódosítás csak a vonatkozó használatba vételi engedély birtokában végezhető el, amelynek költségei az érdekelt építetett terhelik.

Budapest, 2023 _____

Budapest, 2023 _____


Tulajdonos 4.-5.-6., 8-27. 29-47. képviseletében:
Gondos Judit
meghatalmazott

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
Tulajdonos 1., 2., 3., 7., 28.
képviseletében:
dr. Szirti Tibor
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
vagyongazdálkodási igazgató

Ellenjegyzem 2023 ____-án, Budapesten:

Ellenjegyzem _____-án Budapesten

dr. Poprádi Péter ügyvéd,
KASZ:36067367


78

A tulajdonostársak kölcsönösen kötelezettséget vállalnak arra, hogy a halasztást nem tűrő hibaelhárítást célzó építési munkák kivételével minden más elvégezni kívánt építési munka esetében a tervezett építési munkáról a közös képviselőt előzetesen értesítik. Ha az értesítés átvételét követő 9 napon belül a közös képviselő azzal kapcsolatban kifogást ad elő, akkor a tulajdonos a tervezett építési munkát a társasház közgyűlésének jóváhagyó határozatáig nem jogosult megkezdeni. Ilyen esetben a közös képviselő köteles a közgyűlést kifogása megtételétől számított 15 napon belül összehívni. Ezen előírást be nem tartó építető tulajdonos építkezésével kapcsolatos minden kárért felelős.

B./A közös tulajdonú ingatlanrészekkel kapcsolatban

a./ Valamennyi tulajdonostárs a külön tulajdonát képező ingatlan rendeltetésszerű használatával összefüggésben a közös tulajdonú ingatlanrészekből közös használatra szolgáló ingatlanrészeket jogosult használni; e jogát azonban egyik tulajdonostárs sem gyakorolhatja a többiek jogainak, vagy jogos érdekeinek sérelmére.

b./ A közös tulajdonú ingatlanrészekből a külön tulajdonú ingatlanok rendeltetésszerű használatához nem szükséges ingatlanrészek a közgyűlés többségi határozata alapján a külön tulajdonú ingatlanok rendeltetésszerű használhatóságát, illetőleg használatát nem sértő célra és feltételek meghatározásával kizárólagos használatba adható.

Ha valamely kizárólagos használatba adható ingatlanrész használati joga valamennyi tulajdonostárs részére tulajdoni illetőségének megfelelő mértékben biztosítható, akkor ennek kizárólagos használatáért a tulajdonostársak terhére külön használati díj nem köthető ki.

Egyébként bármely kizárólagos használatba adható ingatlanrész bérbeadás útján, vagy más módon hasznosítható. Ilyen esetben a tulajdonostársakat előbérleti jog illeti meg. Ha ket, vagy több tulajdonostárs kíván élni előbérleti jogával - azonos bérbevételi ajánlat esetén - az érdekelt tulajdonostársak a társasház közgyűlésén többségi határozattal meghatározott sorrendben élhetnek előbérleti jogukkal.

c./ A közös tulajdonú ingatlanrészek fenntartásával kapcsolatos költségek és bevételek a tulajdonostársakat közös tulajdoni illetőségük mértéke arányában terhelik, valamint illetik meg.

d./ A közös tulajdonú ingatlanrészek fenntartásával kapcsolatban várhatóan felmerülő költségek fedezetére - a társasházi közgyűlés határozatának megfelelően - a tulajdonostársak közös tulajdoni illetőségük mértéke arányában kötelesek előleget fizetni.

A tulajdonostársak közös költség fizetési kötelezettségének megállapítása keretében - a hatályos jogszabályok előírásai betartásával - a társasházi közgyűlés határozatának megfelelő mértékű felújítási alapképzést is figyelembe kell venni.

Ha a tulajdonostársak közös költség fizetési kötelezettségüknek időben és megfelelő mértékben nem tesznek eleget, akkor mindenkori hátralékuk után - a törvényben meghatározott kamatot kötelesek fizetni.

e./ A felújítási alpból - a hatályos jogszabályok előírásai betartásával - a társasházi közgyűlés által meghatározott és közös tulajdonú ingatlan részekkel kapcsolatos felújítási, beruházási, valamint korszerűsítési munka igazolt költsége fizethető ki.

Budapest, 2023 _____

Budapest, 2023 _____

Tulajdonos 4.-5.-6., 8-27. 29-47. képviselőiben:
Gondos Judit
meghatalmazott

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
Tulajdonos 1., 2., 3., 7., 28.
képviseletében:
dr. Szirti Tibor
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
vagyongazdálkodási igazgató

Ellenjegyzem 2023 _____-án, Budapesten:

Ellenjegyzem _____-án Budapesten

dr. Poprádi Péter ügyvéd,
KASZ:36067367

VK 70

f./ A közös tulajdonú ingatlanrészek kezelésével kapcsolatos ügyeket - a kötelezettségek teljesítését és a jogok gyakorlását, valamint az egyéb feladatok elvégzését - a közös képviselő - a hatályos jogszabályok és az alapító okirat előírásai betartásával, továbbá a társasházi közgyűlés határozatainak megfelelően - jogosult intézni.

g./ A közös tulajdonú ingatlanrészek fenntartási költségének fedezetére

- hitel csak előzetes közgyűlési határozat alapján vehető fel, továbbá

- ilyen hitellel kapcsolatban a közös tulajdon terhére jelzálogjog bejegyzési hozzájárulás kizárólag egyhangú tulajdonostársi jóváhagyással hozott társasházi közgyűlési határozat alapján adható.

V. A társasház szervei és azok hatásköre, továbbá működési rendje

A./ A társasközösség szervei és azok hatásköre

A társasház tulajdonosainak közös ügyeit intéző szervek a következők:

- d./ közgyűlés,
- b./ a közös képviselő és
- c./ a számvizsgáló bizottság

Előbbi szervek tevékenysége a társasházban közös tulajdonban álló ingatlanrészek kezelésével kapcsolatos ügyekben - a hatályos jogszabályok és az alapító okirat előírásai betartásával - a kötelezettségek teljesítése és a jogok gyakorlása, valamint az egyéb közös feladatok elvégzése során a tulajdonosközösségi érdekek érvényesülését biztosító célszerű megoldások meghatározására és gyakorlati alkalmazására terjed ki.

a./ A közgyűlés hatáskörébe tartozik:

- 1./ a közös képviselő megválasztása és díjazásának megállapítása, továbbá visszahívása és lemondásának elfogadása;
- 2./ a számvizsgáló bizottság elnöke és tagjai megválasztása, valamint díjazásuk megállapítása, továbbá visszahívásuk és lemondásuk elfogadása;
- 3./ a felújítási alapképzés mértékének megállapítása;
- 4./ a közös tulajdonú ingatlanrészekből kizárólagos használatba adható ingatlanrészek tekintetében
 - a tulajdonosok részére használati díjtérítés nélkül adható ingatlanrészek meghatározása;
 - a bérbe adás útján, vagy más módon hasznosítható ingatlanrészek viszonylatában a hasznosítás feltételeinek meghatározása;
- 5./ a társasház fenntartásával kapcsolatban
 - az üzemben tartási feladatok ellátási módjának, továbbá

Budapest, 2023 _____

Budapest, 2023 _____

Tulajdonos 4.-5.-6., 8-27. 29-47. képviseletében:
Gondos Judit
meghatalmazott

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
Tulajdonos 1., 2., 3., 7., 28.
képviseletében:
dr. Szirti Tibor
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
vagyongazdálkodási igazgató

Ellenjegyzem 2023 ____-án, Budapesten:

Ellenjegyzem _____-án Budapesten

dr. Poprádi Péter ügyvéd,
KASZ:36067367


80

- az egyéb fenntartási feladatok ellátása módjának meghatározása;

6./ a tulajdonostársaknak a társasházközösséggel szemben esedékessé vált fenntartási előlegfizetési kötelezettségéből és egyéb fizetési kötelezettségéből keletkező esetleges tartozásáért felszámítható kötbér mértékének meghatározása;

7./ a társasházközösség gazdálkodására vonatkozó - a hatályos jogszabályi előírások betartását biztosító - számviteli és nyilvántartási rend jóváhagyása;

8./ évente

- a tárgyévet megelőző évre vonatkozó zárszámadás jóváhagyása;
- a tárgyévre vonatkozó költségvetés és felújítási alapképzési kötelezettség, továbbá ezek együttes összege alapján;
- fenntartási előlegfizetési kötelezettség megállapítása

9./ a felújítási alap terhére elvégezhető felújítási és egyéb építési munkák tételes meghatározása

10./ a közös tulajdonú ingatlanrészek fenntartási költségének fedezetére hitel igénybevételére felhatalmazás adása;

11./ a közös tulajdonú ingatlanrészek terhére jelzálog bejegyzését lehetővé tevő megállapodás előzetes jóváhagyása;

12./ az alapító okirat módosítását szükségessé tevő és egyéb megállapodások előzetes jóváhagyása;

13./ az alapító okirat szerint a közgyűlés hatáskörébe utalt, továbbá a közgyűlés döntése alapján hatáskörében fenntartott ügyekben a közös képviselő, a számvizsgáló bizottság vagy az érdekelt tulajdonosok előterjesztése, illetőleg kezdeményezése alapján határozattal;

14./ a közös képviselő vagy a számvizsgáló bizottság tevékenységével kapcsolatban felmerült panasz alapján döntés meghozatala.

b./ A közös képviselő hatáskörébe tartozik:

1./ a közös tulajdonú ingatlanrészek kezelésével kapcsolatban a közgyűlés hatáskörébe nem tartozó ügyekben - a hatályos jogszabályok és az alapító okirat előírásainak betartásával - a tulajdonosközösség indokolt érdekei érvényesítését lehetővé tevő, illetőleg biztosító intézkedés megtételét, valamint álláspont kialakítását esetenként saját maga jogosult meghatározni;

2./ a közös tulajdonú ingatlanrészek tekintetében a tulajdonos közösség képviseletében - felhatalmazása keretei között - jogok szerzését és kötelezettségek vállalását maga után vonó intézkedések megtétele és megállapodások megkötése;

3./ a társasházközösség képviselete harmadik személyekkel szemben, valamint bíróságok, hatóságok és más szervezetek előtti eljárást igénylő ügyekben;

Budapest, 2023 _____

Budapest, 2023 _____

Tulajdonos 4.-5.-6., 8-27. 29-47. képviseletében:
Gondos Judit
meghatalmazott

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
Tulajdonos 1., 2., 3., 7., 28.
képviseletében:
dr. Szirti Tibor
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
vagyongazdálkodási igazgató

Ellenjegyzem 2023 _____-án, Budapesten:

Ellenjegyzem _____-án Budapesten

dr. Poprádi Péter ügyvéd,
K.ASZ.:36067367

Vh 81

- 4./ a társasházközösség képviselte az alapító okiratban, valamint a közgyűlés határozatában meghatározott kötelezettségét nem teljesítő tulajdonos ellen indított perben, továbbá akkor is, ha valamelyik tulajdonostárs a közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása iránt indított pert;
- 5./ a közgyűlés összehívása a szükséghez képest, de évente legalább egyszer;
- 6./ a közgyűlési jegyzőkönyvek elkészítése és azoknak a nem selejtehető iratok közötti megőrzése;
- 7./ a társasház fenntartásával kapcsolatban - a közgyűlés határozatának megfelelően - az üzemen tartási feladatok és az egyéb fenntartási feladatok ellátása módjának megszervezése és annak folyamatos végzése;
- 8./ a társasház fenntartási feladatok ellátása módjához igazodva - a feladatok teljesítéséhez szükséges körben és mértékben, de a közgyűlés által meghatározott költségvetés keretei között - az eszközök beszerzése és a szerződések megkötése, valamint egyéb intézkedések megtétele;
- 9./ a társasházközösségre, valamint annak gazdálkodására vonatkozó - a közgyűlés által jóváhagyott - számviteli és egyéb nyilvántartási rendszer felfektetése és azoknak folyamatos vezetése, valamint az azokkal összefüggő iratoknak, illetőleg bizonylatoknak rendszerezett megőrzése;
- 10./ a társasházközösségi vagyon rendeltetésszerű használatáról, hasznosításáról, illetőleg felhasználásáról, továbbá előírászerű védelméről való gondoskodás;
- 11./ a társasházközösség gazdálkodásáról évente
 - a zárszámadásnak;
 - a tulajdonosok fenntartási előlegfizetési kötelezettségére vonatkozó javaslatnak elkészítése, továbbá közgyűlési jóváhagyásra való előterjesztése;
- 12./ a társasházközösség gazdálkodására vonatkozó nyilvántartásokba és iratokba a számvizsgáló bizottság részére - szükség szerint - a betekintés és egyes iratokról a másolatkészítés lehetővé tétele;
- 13./ tulajdonostársak részére
 - a társasházközösség gazdálkodásáról a szükséghez képest információ adása;
 - saját folyószámlájuk tekintetében a betekintés és a másolatkészítés lehetővé tétele.

c./ A számvizsgáló bizottság hatáskörébe tartozik:

- 1./ a közös képviselő tevékenységét a társasházközösség gazdálkodása tekintetében jogosult bármikor ellenőrizni, amelynek során bármely iratba betekinteni és - szükség szerint - azokról másolatot készíteni;
- 2./ az ellenőrzés során kisebb hiány feltárása esetén, a hiányosság kiküszöbölésére vonatkozóan megfelelő intézkedés megtételére a közös képviselő felhívása;

Budapest, 2023_____

Budapest, 2023_____

Tulajdonos 4.-5.-6., 8-27. 29-47. képviselőiben:
Gondos Judit
meghatalmazott

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
Tulajdonos 1., 2., 3., 7., 28.
képviselőiben:
dr. Szirti Tibor
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
vagyongazdálkodási igazgató

Ellenjegyzem 2023 ____-án, Budapesten:

Ellenjegyzem _____-án Budapesten

dr. Poprádi Péter ügyvéd,
KASZ:36067367

- 3./ az ellenőrzés során a társasház érdekeit sértő hiányosság feltárása esetén előterjesztést tehet a közgyűlésnek a szükséges intézkedésekre, továbbá kezdeményezheti rendkívüli közgyűlés összehívását;
- 4./ a közgyűlés napirendjébe felvett, a társasházközösség gazdálkodásával kapcsolatos ügyben - különösen a zárszámadás tekintetében - köteles véleményét rögzíteni és esetleges kiegészítő, vagy módosító javaslatait megtenni.

B./ A társasházközösség szerveinek működési rendje

a./ A közgyűlés tekintetében:

- 1./ Közgyűlést a szükséghez képest, de évente legalább egyszer kell tartani;
- 2./ A közgyűlést általában a közös képviselő jogosult összehívni.

A közgyűlést jogosult összehívni

- a számvizsgáló bizottság elnöke, ha a közös képviselő tevékenységének ellenőrzése során a társasházközösség érdekeit sértő hiányosságot állapít meg;
 - a tulajdonostársak legalább 1/3-a által megbízott tulajdonostárs, ha a közös képviselő nem teljesíti bármely tulajdonostárs által fontos okból kezdeményezett rendkívüli közgyűlés összehívására vonatkozó kérelmét.
- 3./ A közgyűlési meghívót legalább a közgyűlés időpontját megelőző 8 nappal kell kiküldeni a napirendi pontok feltüntetésével, továbbá - indokolt esetben - az egyes napirendi pontokra vonatkozó előterjesztés csatolása mellett.
 - 4./ A közgyűlésről jegyzőkönyvet és jelenléti ívet kell készíteni. A jegyzőkönyv elkészítése és a jelenléti ív felfektetése a közös képviselő, illetőleg a közgyűlést összehívó tulajdonostárs feladatát képezi.
 - 5./ A közgyűlés határozatképességéhez a tulajdonostársak - közös tulajdoni illetőségük arányában számított - legalább kétharmadának jelenléte szükséges. Ha közgyűlés határozat képtelen volt, a megismételt közgyűlés - a jelenlévő tulajdonostársak arányára tekintet nélkül - határozatképes. A közgyűlésen megjelent tulajdonostársak, illetőleg meghatalmazottjuk a jelenléti ívet kötelesek aláírni. A jelenléti ívhez a meghatalmazott útján eljáró tulajdonosoknál a meghatalmazást csatolni kell. A jelenléti ív a közgyűlési jegyzőkönyv kötelező mellékletét képezi.
 - 6./ A közgyűlésen megjelent tulajdonostársak a közgyűlés levezetésére maguk közül esetenként elnököt kötelesek választani.
 - 7./ A közgyűlés elnöke köteles
 - a közgyűlési jegyzőkönyv hitelesítésére a megjelent tulajdonostársak közül 2 személy megválasztására javaslatot tenni, ezt követően
 - a közgyűlés határozatképességét a jelenléti ív alapján megállapítani.

Budapest, 2023 _____

Budapest, 2023 _____

Tulajdonos 4.-5.-6., 8-27. 29-47. képviselőiben:
Gondos Judit
meghatalmazott

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
Tulajdonos 1., 2., 3., 7., 28.
képviselőiben:
dr. Szirti Tibor
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
vagyongazdálkodási igazgató

Ellenjegyzem 2023 _____-án, Budapesten:

Ellenjegyzem _____-án Budapesten

dr. Poprádi Péter ügyvéd,
KASZ:36067367

Vk 83

- 8./ A közgyűlés határozatait általában szavazattöbbséggel hozza; a szavazati jog a tulajdonostársakat tulajdoni illetőségük arányában illeti meg; szavazategyenlőség esetén a közgyűlési elnök szavazata dönt. Ha az alapító okiratban tételesen meghatározott valamely ügyben a tulajdonostársak egyhangú döntése szükséges, akkor e körülményre az érintett napirendi pont megtárgyalása előtt a közgyűlésen megjelentek figyelmét külön fel kell hívni.
- 9./ A közgyűlés elnöke az egyes napirendi pontok megtárgyalását a napirend sorrendjében külön-külön bonyolítja le, amelynek során az egyes napirendi pontok tekintetében
- az előterjesztő jogosult szóbeli előterjesztését előadni, illetőleg írásbeli előterjesztését változatlanul fenntartani, vagy szóban kiegészíteni, illetőleg módosítani;
 - a megjelentek esetleges kérdéseit kell ezt követően meghallgatni;
 - a feltett kérdésekre - szükség szerint - az előterjesztő jogosult válaszát megadni;
 - a megjelentek esetleges észrevételeit - jelentkezésük sorrendjében - kell meghallgatni, ennek során az elnök a felszólalási időt korlátozhatja, továbbá az időhatárt túllépő felszólalótól a szót megvonhatja;
 - a felszólalásokat követően az előterjesztő - szükség szerint - jogosult az észrevételekre választ adni és határozati javaslatát kiegészíteni, illetőleg módosítani;
 - a felmerült határozati javaslatokat az elnök tételesen bocsátja szavazásra;
 - a szavazás eredménye alapján az elfogadott határozati javaslatot határozatként rögzíteni kell.
- Ha a közgyűlés határozata a jogszabályt, vagy az alapító okirat rendelkezését sérti, illetőleg a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, a határozat érvénytelenségének megállapítása iránt - a határozat meghozatalától számított hatvan napon belül - bármelyik tulajdonostárs a bírósághoz fordulhat. A bírósági eljárás a határozat végrehajtását nem gátolja, a bíróság azonban a végrehajtást indokolt esetben felfüggesztheti.
- 10./ A jegyzőkönyvet annak elkészítője és a jegyzőkönyvi hitelesítőként megválasztott tulajdonostársak kötelesek aláírni.
- 11./ A közgyűlési jegyzőkönyveket mellékleteivel együtt a közös képviselő köteles elkülönítve - a nem selejtezhető iratok között - kezelni és megőrizni.

b./ A közös képviselő tekintetében:

- 1./ A közös képviselő megválasztásától megbízása meghatározott időtartamának lejártáig, illetőleg visszahívásáig jogosult és köteles tevékenységét ellátni.
- 2./ A közös képviselő tevékenységi köre ellátása során a közgyűlés hatáskörében fenn nem tartott valamennyi ügyben jogosult dönteni.
- 3./ Tevékenységének tartama alatt
 - harmadik személyekkel szemben, valamint bíróságok, hatóságok és más szervek előtt a társasházközösséget jogosult képviselni, továbbá

Budapest, 2023 _____

Budapest, 2023 _____

Tulajdonos 4.-5.-6., 8-27. 29-47. képviselőiben:
Gondos Judit
meghatalmazou

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
Tulajdonos 1., 2., 3., 7., 28.
képviseletében:
dr. Szirti Tibor
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
vagyongazdálkodási igazgató

Ellenjegyzem 2023 ____-án, Budapesten:

Ellenjegyzem ____-án Budapesten

dr. Poprádi Péter ügyvéd,
KASZ:36067367

 84

- a tulajdonostársak nevében a társasház közös tulajdona tekintetében jogokat szerezhet és kötelezettségeket vállalhat. E jogkörének korlátozása harmadik személyekkel szemben hatálytalan.

- 4./ Tevékenységi körébe tartozó feladatok ellátásának megszervezéséről, azok folyamatos elvégzésének biztosításáról, irányításáról és ellenőrzéséről köteles gondoskodni.
- 5./ Tevékenységének ellátása során - a hatályos jogszabályi előírások, az alapító okiratban foglalt rendelkezések betartásával és a közgyűlés határozatainak megfelelően - a kötelezettségek teljesítéséről és a jogok illetőleg a jogigények érvényesítéséről.
- 6./ A közgyűlési döntést igénylő ügyek időbeli és megalapozott előkészítéséről és a közgyűlés szükség szerinti és szabályszerű összehívásáról köteles intézkedni.
- 7./ Gondoskodni köteles a közös tulajdonú ingatlanrészek rendeltetésszerű használhatósága folyamatos ellenőrzéséről, a felmerülő meghibásodások megszüntetéséről, illetőleg azok megszüntetésére nézve megfelelő előkészítő intézkedések megtételéről; a társasház egésze rendeltetésszerű használata ellenőrzéséről.
- 8./ A társasházközösség vagyontárgyai célszerű és rendeltetésszerű hasznosításáról, illetőleg felhasználásáról köteles gondoskodni, továbbá e vonatkozásban az előírások betartását köteles ellenőrizni.
- 9./ A közgyűlésen az előző közgyűlés óta a társasházközösség érdekköre szempontjából bekövetkezett jelentősebb eseményekről köteles jelentést tenni.
- 10./ Tevékenységi köre ellátásához szükséges nyilvántartási és iratkezelési rendszer megszervezéséről, továbbá annak megfelelően a nyilvántartások folyamatos vezetéséről és az iratok előírás szerinti kezeléséről köteles gondoskodni.

c./ A számvizsgáló bizottság tekintetében:

- 1./ A számvizsgáló bizottság megválasztásától megbízása meghatározott időtartamának lejártáig, illetőleg lemondásának elfogadásáig, vagy visszahívásáig jogosult és köteles tevékenységét ellátni.
- 2./ A számvizsgáló bizottságot a közgyűlésen a számvizsgáló elnöke képviseli, továbbá jogosult a számvizsgáló bizottság képviseletében •
 - a rendkívüli közgyűlés összehívására és
 - a közös képviselőt az ellenőrzés során megállapított hiányosság kiküszöbölésére vonatkozóan megfelelő intézkedés megtételére felhívni.
- 3./ A számvizsgáló bizottság szükség szerint, de évente legalább 2 alkalommal köteles ülést tartani, működéséről a számvizsgáló elnöke jogosult és köteles gondoskodni.
- 4./ A közös képviselő ügyintézését bármikor ellenőrizheti, amelynek során az iratokba való betekintési jogát és azokra nézve másolat készítési jogát - szükség szerint - gyakorolhatja.

Budapest, 2023 _____

Tulajdonos 4.-5.-6., 8-27. 29-47. képviseletében:
Gondos Judit
meghatalmazott

Ellenjegyzem 2023 ____-án, Budapesten:

dr. Poprádi Péter ügyvéd,
KASZ:36067367

Budapest, 2023 _____

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
Tulajdonos 1., 2., 3., 7., 28.
képviseletében:
dr. Szirti Tibor
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
vagyongazdálkodási igazgató

Ellenjegyzem _____-án Budapesten

Handwritten signature and number 85

- 5./ A közgyűlés által a közös képviselő ügyintézésre vonatkozóan tételesen meghatározott előzetes ellenőrzési kötelezettség teljesítését a vonatkozó ügyiraton a számvizsgáló elnöke jogosult aláírásával igazolni.
- 6./ A közgyűlésen a társasházközösség gazdálkodása körébe tartozó valamennyi ügyben - ezek közül a zárszámadás tekintetében előzetes ellenőrzés lefolytatása alapján - esetleges észrevételei, kiegészítő és módosító javaslatai előadásával köteles álláspontját rögzíteni, továbbá - a társasház közösség érdekeit sértő hiányosság feltárása esetén - a megállapított hiányosságokról jelentést tenni, valamint az előző közgyűlés óta végzett ellenőrzésekről beszámolni.

V. Egyéb rendelkezések

1./A társasházi közös tulajdon megszüntetése

A tulajdonostársak közös célja és törekvése az, hogy a jelen alapító okiratban megállapított feltételek mellett a maguk és jogutódaik számára a társasház fennállása alatt a netán felmerülő ellentéteket békésen kiküszöböljék és a társasház fenntartása érdekében megfelelő együttműködésben járjanak el. Ha valamelyik tulajdonostárs ismételt súlyosan sértő magatartást tanúsítana a társasházközösség érdekei, vagy az egyes tulajdonostárs érdekei, vagy személye tekintetében, továbbá a társasházközösség viszonylatában kötelezettségeit következetesen nem teljesítené, a tulajdonostársak többsége jogosult kezdeményezni a társasházi közöstulajdon megszüntetését.

2./ Az alapító okirat joghatálya

A jelen alapító okiratba foglalt rendelkezések valamennyi tulajdonostársra, illetőleg azok jogutódaira egyaránt érvényesek.

3./ Bírósági hatáskör és illetékesség

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

Tulajdonosok az alapító okirat jelen módosítással nem érintett részeit továbbra is hatályban tartják.

Tulajdonosok külön meghatalmazással meghatalmazzák Gondos Juditot az Alapító Okirat módosítás helyettünk és nevünkben való aláírására.

Tulajdonosok meghatalmazzák a Poprádi Ügyvédi Irodát /1013 Budapest, Attila út 31. II/1/, hogy a társasházi alapító okirat módosításának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése során jogi képviselőnként ellássa.

Budapest, 2023_____

Budapest, 2023_____

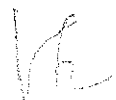
Tulajdonos 4.-5.-6., 8-27. 29-47. képviselőiben:
Gondos Judit
meghatalmazott

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
Tulajdonos 1., 2., 3., 7., 28.
képviselőiben:
dr. Szirti Tibor
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
vagyongazdálkodási igazgató

Ellenjegyzem 2023 ____-án, Budapesten:

Ellenjegyzem _____-án Budapesten

dr. Poprádi Péter ügyvéd,
KASZ:36067367

 8b

Meghatalmazott a meghatalmazást jelen okirat aláírásával elfogadja.

Budapest, 2023.....

Budapest, 2023 _____

Tulajdonos 4.-5.-6., 8-27. 29-47. képviselőjében:
Gondos Judit
meghatalmazott

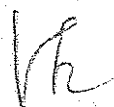
Ellenjegyzem 2023 ____-án, Budapesten:

dr. Poprádi Péter ügyvéd,
KASZ:36067367

Budapest, 2023 _____

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
Tulajdonos 1., 2., 3., 7., 28.
képviseletében:
dr. Szirti Tibor
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
vagyongazdálkodási igazgató

Ellenjegyzem _____-án Budapesten

 87

