

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

1.3.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

.....sz. napirend

## ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2023. március 22-i  
ülésére

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Práter utca 22. szám alatti társasházban a IV. emeleti szinten található, közös tulajdonban álló tetőszinti tárolók és WC helyiség eladásával 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 szintrajz (változás előtti-hatályos)
3. számú melléklet: Változási vázrajz
4. számú melléklet: Közgyűlési jegyzőkönyv elvi döntés 2022. április 28.
5. számú melléklet: Értékbecslés
6. számú melléklet: Referenciák
7. számú melléklet: Vállalkozási szerződés tervezet és árajánlat
8. számú melléklet: Adásvételi szerződés tervezet
9. számú melléklet: Alapító okirat módosítás tervezet

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

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

A Budapest VIII. kerület, Práter utca 22. szám alatti, 35682 hrsz-ú, 21 db albetétből álló társasházban (továbbiakban: Társasház) a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) 2.618/10.000 arányú tulajdoni hányaddal rendelkezik, amely 0 db lakás és 4 db nem lakás céljára szolgáló ingatlant foglal magába. A Társasház alapító okiratának kelte: 1996. június 28., amelyet egy alkalommal – 2003. február 02. napján – módosított a Társasház tulajdonosainak közössége.

A Társasház kezelésével és közös képviseletének ellátásával kapcsolatos feladatokat a Port FM Kft. (1085 Budapest József körút 41.) látja el.

A Társasház 2022. április 28. napján megtartott közgyűlésének 3. és 4. számú napirendi pontjainak keretében – az alapító okiratban a IV. emeleti szinten közös tulajdon körében felsorolt, (XXVII, XXVIII, XXIX, XXX, XXXI) számmal jelölt, területek, (összesen: 33,25 m<sup>2</sup> + 4 m<sup>2</sup> függőfolyosórész) értékesítését tárgyalta annak fejében, hogy a Társasház megrendelésében elkészült statikai szakvélemény szerinti tetőfelújítást, teljes kéményseprő járda felújítást megvalósítja a vevőjelölt, a Társasház által kijelölt tetőfelújító céggel.

A közgyűlés 8.294/10.000 igen, 0/10.000 nem és 0/10.000 tartózkodás szavazattal az elvi hozzájárulást megadta, hogy a felsorolt közös tulajdonban lévő területek a Tetőtér Group Kft. (cégjegyzékszám: 01-09-379645) vevőjelölt részére értékesítésre kerüljön. Ugyancsak megadta az elvi hozzájárulást a Társasház, hogy az eladásra kerülő területen a Tetőtér Group Kft. kialakítson 1

db lakást, amelynek területe 33.25 m<sup>2</sup> lakóingatlan és a jelenleg közös tulajdonban álló függőfolyosórész a továbbiakban a kialakítandó lakáshoz tartozna, mint erkély, 4 m<sup>2</sup> alapterülettel.

A Tetőtér Group Kft. mindezek fejében vállalja, hogy az adásvételhez kapcsolódó díjak (ügynévi és egyéb kapcsolódó díj) 50%-át megtéríti a Társasház által kijelölt jogi képviselőnek, míg a fennmaradó 50%-os mértékű díjtétel megfizetését a Társasház teljesíti. További követelményként a vevőjelölt a Társasház padlásteréhez és kéményseprő járdájához kialakít egy akna feljárót a lépcsőházon belül saját költségén, mely teljesíti a szakhatóságok előírásait. A Tetőtér Group Kft. vállalja, hogy a kialakítandó lakás teljes területének padlóját az OTÉK által előírt hangszigeteléssel látja el, ami szerkezeti elem ellenőrzéséről köteles biztosítani lehetőséget a Közös Képviselőnek, továbbá készített egy statikai szakvéleményt, a tervezett lakás kialakítása kapcsán, hogy a Társasház állékonyágát nem veszélyezteti az átalakítás.

Tehát a IV. emeleti szinten a közös tulajdonban lévő területen 1 db lakás ingatlan kerülne kialakításra 35682/0/A/22. számú külön álló albetétként annak fejében, hogy a társasházi felújítási munkákat a Tetőtér Group Kft. saját költségén elvégezteti a társasház által kiválasztott kivitelezővel.

A Társasház közgyűlése a 4. számú határozatában döntést hozott arról is, hogy az érintett jogügylet és a kivitelezési munkálatok kapcsán az adásvételi szerződés, alapító okirat módosítás és vállalkozási szerződés tervezetét Dr. Fülöp Edina ügyvéd készíti el. Az eladással érintett helyiségrészekről elkészültek a dokumentációk, értébecslés, szerződés tervezetek, alapító okirat módosítás, valamint referenciák, amely iratokat hiánytalanul megkaptunk, így a végleges döntés meghozatalának az Önkormányzat részéről akadály nincs.

A beérkezett dokumentumokra jogi véleményezést kértünk, amelyekre apróbb javításokat eszközölő kéréseinket megküldtük a társasházi közös képviselő részére, így az ügyletben közreműködő Dr. Fülöp Edina ügyvéd elvégezte a kiigazításokat, javításokat.

Egymástól függetlenül külön készült a vevőjelölt és vállalkozó között a kivitelezői szerződés, illetve a Társasház eladó tulajdonosai és vevőjelölt között kötbendő adásvételi szerződés. A vállalkozási szerződés a vevőjelölt Tetőtér Group Kft. és a kivitelező zoROOFka 2000 Szolgáltató Kft. között köttetik, így a Társasházban elvégzendő felújítási munkákat foglalja magába, a vállalkozói díj összege bruttó 24.781.118,- Ft-ot tesz ki.

A közös tulajdonban lévő, értékesítésre kerülő területek (összesen 37 m<sup>2</sup>) vételára telekárón – azaz 100.000 Ft/m<sup>2</sup> áron – 3.700.000,- Ft összegben került megállapításra, így a Társasház ezen összeg után fogja teljesíteni az előírt SZJA fizetési kötelezettséget.

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. mellékletének 3.1.17.1. alappontja alapján a társasházi alapító okirat módosításáról – amely kapcsán az önkormányzati tulajdoni hányad változása történik – a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottságának döntése szükséges.

A felsorolt módosítások közös tulajdoni hányad változást érintenek minden albetétnél, az említett alapító okirat módosítás ennek megfelelően készült. Az értékesítés esetén a Társasházban lévő önkormányzati tulajdon aránya az ingatlannyilvántartási bejegyzést követően kismértékben csökkenni fog, 2.618/10.000 tulajdoni hányadról 2.574/10.000 tulajdoni hányadra módosul.

Az önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanvagyonnal kapcsolatos vagyongazdálkodási- és vagyongazdálkodási 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 mértékű, 2.618/10.000 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 tulajdonostársak egyetértése esetén lehetőség nyílik az alapító okirat módosítására.

A fentiek alapján kérjük a Tisztelt Bizottságot, hogy járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Práter utca 22. Társasház alapító okiratának - jelen előterjesztésben foglaltak szerinti - módosításához, valamint adjon felhatalmazást a JGK Zrt. részére a Társasház közgyűlésén a tulajdonosi döntésnek megfelelő tartalmú szavazat leadására.

## **II. A betérjesztés 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 megkötésére és kapcsolódó alapító okirat módosítására vonatkozó támogató döntés meghozatala. Az alapító okirat módosításának valamennyi költségét a vevő jelölt a Társasházzal közösen viseli, az Önkormányzatot ezzel kapcsolatos pénzügyi kiadás nem terheli.

A döntés eredményeként a Társasházban lévő, önkormányzati közös tulajdoni hányadú terület aránya csökkenni fog, ugyanakkor a közös tulajdonú ingatlanrész értékesítése az Önkormányzat számára is előnyös, mert a társasházi tulajdonosok közös célja a ház állagának, műszaki állapotának folyamatos javítása. A közös tulajdonú ingatlanrészek hasznosítása, rekonstrukciója a Társasházban található valamennyi ingatlan értékét növeli. 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. Jogszabályi környezet**

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testület 36/2014. (XI.06.) önkormányzati rendelet (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 hatóságnak.

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.

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Möt.) 60. §-a alapján a bizottság ülésének működésére, nyilvánosságára, határozatképességére és határozathozatalára, döntésének végrehajtására a képviselő-testületre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni. Az Möt. 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.22.) számú határozata

**a Budapest VIII. kerület, Práter utca 22. szám alatti társasházban a IV. emeleti szinten található, közös tulajdonban álló tetőszinti tárolók és WC helyiség eladásával és az alapító okirat módosításával kapcsolatos döntés meghozataláról**

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

- 1.) **hozzájárul** a Budapest VIII. kerület, Práter utca 22. szám (35682 hrsz.) alatti Társasház alapító okiratának a jelen előterjesztés melléklete szerinti módosításához, a közös tulajdonból értékesítendő 37 m<sup>2</sup> területrész eladása kapcsán.
- 2.) **felhatalmazza** a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonos nevében és képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t, hogy a Budapest VIII., Práter u. 22. szám alatti Társasház közgyűlésén, a társasházi alapító okirat módosításának jogügylete kapcsán a támogató szavazatát leadja.
- 3.) **felkéri** a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonos nevében és képviseletében 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 22.


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 14.

  
dr. Szirti Tibor  
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: JAKABNÉ KISS ILDIKÓ REFERENS 


PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *T- a/v*

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:

  
DR. LEHOCZKY BALÁZS  
ALJEJYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALCALMAS:

  
DR. SAJTÓ CSILLA  
JEJYZŐ

  
JÓVÁHAGYTA:

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





## TÁRSASHÁZ TULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT MÓDOSÍTÁSA

A Fővárosi Kerületek Földhivatalánál bejegyzett, a budapesti 35682 hrsz. alatt felvett, ténylegesen a BUDAPEST VIII. kerület, Práter utca 22. szám alatti társasház tulajdonosai és hasznélvezői:

- [REDACTED] hrsz. alatt, 44 nm alapterületű, [REDACTED] szám alatti 2 szobás lakás [REDACTED] tulajdonos és [REDACTED] hasznélvező
- [REDACTED] hrsz. alatt, 53 nm alapterületű, [REDACTED] szám alatti 2 szobás lakás Önkormányzat tulajdonos
- [REDACTED] hrsz. alatt, 46 nm alapterületű, [REDACTED] szám alatti 2 szobás lakás [REDACTED] és [REDACTED] tulajdonosok
- [REDACTED] hrsz. alatt, 32 nm alapterületű, [REDACTED] szám alatti 1 szobás lakás [REDACTED] és [REDACTED] tulajdonosok (széljegy) [REDACTED] tulajdonos bej.
- [REDACTED] hrsz. alatt, 45 nm alapterületű, [REDACTED] szám alatti 1 szobás lakás [REDACTED] tulajdonos
- [REDACTED] hrsz. alatt, 44 nm alapterületű, [REDACTED] szám alatti 1 és fél szobás lakás [REDACTED] tulajdonos és [REDACTED] hasznélvező
- [REDACTED] z. alatt, 66 nm alapterületű, [REDACTED] szám alatti 2 szobás lakás [REDACTED] tulajdonos
- [REDACTED] hrsz. alatt, 95 nm alapterületű, [REDACTED] szám alatti 3 szobás lakás [REDACTED] és [REDACTED] ( [REDACTED] ) tulajdonosok és [REDACTED] hasznélvező
- [REDACTED] hrsz. alatt, 63 nm alapterületű, [REDACTED] szám alatti 2 szobás lakás [REDACTED] tulajdonos
- [REDACTED] hrsz. alatt, 66 nm alapterületű, [REDACTED] szám alatti 2 szobás lakás [REDACTED] tulajdonos
- [REDACTED] hrsz. alatt, 92 nm alapterületű, [REDACTED] szám alatti 3 és félszobás lakás [REDACTED] és [REDACTED] tulajdonosok és [REDACTED] és [REDACTED] hasznélvezők
- [REDACTED] hrsz. alatt, 95 nm alapterületű, [REDACTED] szám alatti 3 szobás lakás [REDACTED] tulajdonos
- [REDACTED] hrsz. alatt, 63 nm alapterületű, [REDACTED] szám alatti 2 szobás lakás [REDACTED] tulajdonos
- [REDACTED] hrsz. alatt, 66 nm alapterületű, [REDACTED] szám alatti 2 szobás lakás [REDACTED] tulajdonos és [REDACTED] hasznélvező

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

■■■■■■ hrsz. alatt, 88 nm alapterületű, ■■■■■■ szám alatti 3 szobás lakás  
■■■■■■ tulajdonos és ■■■■■■ hasznélvező

■■■■■■ hrsz. alatt, 94 nm alapterületű, ■■■■■■ szám alatti 3 szobás lakás  
■■■■■■, ■■■■■■, ■■■■■■ tulajdonosok, id.  
■■■■■■ és ■■■■■■ hasznélvezők

■■■■■■ hrsz. alatt, 63 nm alapterületű, ■■■■■■ szám alatti 2 szobás lakás  
■■■■■■ tulajdonos

- 35682/0/A/17. hrsz. alatt, 172 nm alapterületű, földszint 1. szám alatti iroda Önkormányzat tulajdonos

- 35682/0/A/18. hrsz. alatt, 24 nm alapterületű, földszint 2. szám alatti iroda/raktár Önkormányzat tulajdonos

- 35682/0/A/19. hrsz. alatt, 33 nm alapterületű, földszint 3. szám alatti iroda/raktár Önkormányzat tulajdonos

- 35682/0/A/20. hrsz. alatt, 167 nm alapterületű, félemelet 1. szám alatti iroda Önkormányzat tulajdonos

Az 1996. június 28.-án kelt Társasháztulajdoni alapító okirat

### m ó d o s í t á s á t

határozzuk el közös megegyezéssel a jelen módosító okiratban foglaltaknak megfelelően a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény rendelkezéseire figyelemmel.

1. A társasház tulajdonosi közösségének közös neve:  
Budapest, VIII. kerület, Práter utca 22. sz. Társasház, amely egyben a társasház (közösség) címe is.
2. A felek rögzítik, hogy a társasház egy lakásán belül újabb lakások kerülnek kialakításra, melyek jelenleg nem szerepelnek az ingatlan nyilvántartásban, ezért azokat az alábbi sorszámozás szerint külön helyrajzi számok alatt a csatolt jogerős műszaki vázrajz alapján kérik az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni a hozzájuk tartozó alábbi közös eszmei hányud felülműtése mellett:

■■■■■■ hrsz. alatt, 46 nm alapterületű, ■■■■■■ szám alatti, 2 szobás lakás, a hozzá tartozó 303/10000 közös hányaddal, ■■■■■■ és ■■■■■■ nevére  $\frac{1}{3}$  -  $\frac{1}{3}$  tulajdoni arányban

■■■■■■ hrsz. alatt, 32 nm alapterületű, ■■■■■■ szám alatti egy szobás lakás, a hozzá tartozó 212/10000 közös hányaddal, ■■■■■■ és ■■■■■■ nevére,  $\frac{1}{2}$  -  $\frac{1}{2}$  tulajdoni arányban.

AS

VH

6

3./ A felek megállapítják, hogy a további lakasingatlanok feletti a közös tulajdoni hányadok nem változtak.

Az osztatlan közös tulajdon 10000/10000 azaz tízezer/tízezred eszmei hányadból áll.

4./ A felek megállapítják, hogy közös tulajdonba tartozik a budapesti VIII. kerületi 35682 hrsz. alatt felvett házhely-ingatlan, amelyen a társasház épült, és a társasháznak az építési tervben, valamint a műszaki leírásban szereplő következő részei:

- Az ingatlanhoz tartozó földrészlet a beépítetlen részben lévő burkolattal együtt.
- Alapozás, felmenőfalak, a külső homlokzat és lábazatok, pillérek, közbeeső fűdém, zárófűdém burkolattal, kiváltások, kémények, szigetelések, tetőzet és egyedi közös rendeltetésű szerkezetek.
- Bejárati kapu.
- Lépcsőház lépcsőzettel, függőfolyosók és egyéb közlekedő folyosók.
- Az épületben lévő közművezetékek:
  - a./ elektromos hálózat, a közműbekötéstől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztásmérőjéig
  - b./ gázvezeték hálózat, a közműbekötéstől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztó berendezéséig
  - c./ vízvezeték hálózat, az ingatlan fogyasztásmérőjétől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig
  - d./ a szennyvízesatorna-hálózat, a közművezeték rákötésétől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig
  - e./ a közös tulajdonú helyiségek teljes közműhálózata.

#### Közös területek

*Pinceszinten: feljáró, közlekedő, tárolók, összesen: 212,21 nm*

*Földszinten: kapualj, lépcsőház, udvar, összesen: 107,94 nm*

*Félemeleten: lépcsőház, függőfolyosó, légudvarok, összesen: 35,98 nm*

*I. emeleten: lépcsőház, függőfolyosó, légudvarok, összesen: 36,65 nm*

*II. emeleten: lépcsőház, függőfolyosó, összesen: 34,48 nm*

*III. emeleten: lépcsőház, függőfolyosó, összesen: 34,48 nm*

*Tetőszinten: padlástér, lépcsőház, függőfolyosó, tárolók, WC, összesen: 380,27 nm*

Jelen okirat a tulajdoni arányok számításánál a loggiák, garázsok, alagsori helyiségek alapterületét 0,5-ös szorzóval, a pince szinten lévő helyiségeket 0,4- es, a nyitott erkélyeket és teraszokat 0,2- es szorzóval veszi figyelembe

5./ A társasház tulajdonostársainak közössége az általa viselt közös név alatt az épület fenntartása és a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézése során jogokat szerzhet és kötelezettségeket vállalhat, önállóan perelhet és perelhető, gyakorolja a közös tulajdonnal

7

kapcsolatos tulajdonosi jogokat, viseli a közös tulajdon terheit. A perbeli cselekvőképesség a közös képviselőt illeti meg.

A közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítés jogát a közösség gyakorolja, ha az ingatlanrész önálló ingatlanként kialakítható. Ebben a kérdésben a közgyűlés dönt, az összes tulajdoni hányad legalább 2/3- os többségével rendelkező tulajdonostársak szavazata alapján.

Nem kell hozzájárulás a társasházi törvényben felsorolt közös tulajdonba tartozó részekre, tehát az épületszerkezet, az épület biztonságát, a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrész, berendezés és felszerelési tárgy elidegenítése esetén, ha az a külön tulajdonba tartozó lakáson belül van.

#### 6./ Külön tulajdonnal kapcsolatos jogok és kötelezettségek

A tulajdonostársakat a külön tulajdona tárgyában megilleti a birtoklás, a használat, a rendelkezés és a hasznok szedésének joga.

A külön tulajdonban álló lakásra a tulajdonostársakat nem illeti meg elővásárlási vagy előbérleti jog.

A tulajdonostársak illetve a közgyűlés dönthet arról is, hogy a tulajdonostárs a tulajdoni hányadát meghaladó telekrészt, épületrészt kizárólagosan használ. Ebben az esetben a többléhasználat arányában térítést kell fizetnie.

A tulajdonostárs a fenti jogait nem gyakorolhatja a többi tulajdonosnak a dologhoz fűződő joga és törvényes érdeke sérelmével.

A rendeltetésszerű használatról a tulajdonostársak érdekeit sértő módon egyik tulajdonos sem térhet el, kivéve, ha ehhez valamennyi tulajdonostárs hozzájárul.

#### 7./ A tulajdonostárs köteles:

a./ fenntartani a külön tulajdonában álló lakást.

b./ lehetővé tenni és tűrni, hogy a külön tulajdonú lakásába a közösség megbízottja a közös tulajdonban álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés, valamint a fenntartási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben bejuthasson a tulajdonostárs, illetőleg a bentlakó szükségtelen háborítása nélkül.

c./ a lakásban tervezett építkezéstről értesíteni a közös képviselőt.

A közösség köteles megtéríteni a fenti b./ pont szerinti beavatkozással okozott kárt.

A közgyűlés az összes tulajdoni hányad szerinti - a közvetlenül érintett szomszédos tulajdonostársak legalább 2/3-ának igenlő szavazatát is magában foglaló - legalább egyszerű szavazattöbbséggel megtilthatja a külön tulajdonban lévő, nem lakás céljára szolgáló helyiség használata, hasznosítási módjának megváltoztatását, ha az a társasház rendes működését, vagy a lakhatás nyugalalmát zavarja.

Az építető tulajdonostárs a lakásban tervezett építkezés megkezdéséhez a tulajdonostársak 4/5-ének írásbeli hozzájáruló nyilatkozatát köteles beszerezni, ha a munka az alapító okiratban közös tulajdonként megjelölt épületrészt érint.

Ha az építető által - az építésügyi hatóság jogerős és végrehajtható építési engedélye alapján elvégzett munka- olyan lakásmegosztást, illetőleg lakásösszevonást eredményez, amelynek alapján a többi tulajdonostárs alapító okiratban meghatározott tulajdoni hányada változatlan marad, a közgyűlés az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbségű határozatával az alapító okiratot módosíthatja.

#### **8./ A közös tulajdonnal kapcsolatos jogok és kötelezettségek**

Minden tulajdonostárs jogosult a közös tulajdon tárgyainak birtoklására és használatára, ez azonban nem sértheti a többi tulajdonostárs ezzel kapcsolatos jogát és jogos érdekét.

A közgyűlés határozata alapján bármely tulajdonostárs kérheti a bíróságtól, hogy a közös tulajdonban álló olyan épületrészre, amely önálló ingatlanként kialakítható, vagy mellyel a meglévő külön tulajdon tárgya bővíthető, megszüntesse a közös tulajdont, ha az a kisebbség méltányos érdekét nem sérti.

#### **9./ A közgyűlés**

A közösség legfőbb döntéshozó szerve a tulajdonostársakból álló közgyűlés, amelyen valamennyi tulajdonostárs részt vehet.

A közösség ügyintézését a közös képviselő látja el.

#### **A közgyűlés határoz:**

a./ a közös tulajdonban álló épületrészek használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról, a közösséget terhelő kötelezettségek elvállalásáról,

b./ a közös képviselőnek, valamint a számvizsgáló bizottságnak a megválasztásáról, felmentéséről és díjazásáról,

c./ a közösség éves költségvetésének és elszámolásának, a számviteli szabályok szerinti beszámolójának elfogadásáról, valamint a közös képviselő tárgyévi ügykezelő tevékenységének jóváhagyásáról,

d./ minden olyan ügyben, amelyet a szervezeti-működési szabályzat nem utal a közös képviselő vagy a számvizsgáló bizottság hatáskörébe.

A közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról a tulajdonostársak az összes tulajdoni hányad szerinti legalább 4/5-ös szavazattöbbséggel határoznak.

A közgyűlést a közös képviselő valamennyi tulajdonostárs részére, írásban kiküldött meghívóval hívja össze.

Sürgős esetet kivéve, az írásbeli meghívót legkésőbb a közgyűlés időpontja előtt nyolc nappal meg kell küldeni.

A meghívónak tartalmaznia kell a közgyűlésen elnöklő személy, a közgyűlési jegyzőkönyv vezetője és a jegyzőkönyvet hitelesítő két tulajdonostárs megválasztására, valamint a szavazásról előterjesztett napirendet.

A meghirdetett napirendben nem szereplő ügyben érvényes határozatot hozni nem lehet.

A közgyűlést szükség szerint, de legalább évente egyszer kell tartani, legkésőbb május 31-éig.

A közgyűlés akkor határozatképes, ha azon az összes tulajdoni hányadnak több mint a felével rendelkező tulajdonostársak jelen vannak.

Ha a közgyűlés nem határozatképes, megismételt közgyűlést kell tartani. A megismételt közgyűlést a határozatképtelen közgyűlést követő 15 napon belüli időpontban az eredetivel azonos napirenddel kell összehívni. A megismételt közgyűlés a jelenlevők tulajdoni hányadára tekintet nélkül határozatképes: ezt a körülményt a megismételt közgyűlés meghívójában fel kell tüntetni azzal, hogy ahol e törvény a tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított meghatározott arányát követeli meg a határozat elfogadásához, ennek hiányában a kérdésben határozat nem hozható.

A közgyűlésben a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illeti meg a szavazati jog.

Ha a közgyűlés határozata jogszabály vagy az alapító okirat rendelkezéseit sérti, vagy a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, bármely tulajdonostárs kérheti a bíróságtól a határozat érvénytelenségének megállapítását a határozat meghozatalától számított hatvan napon belül. A határidő elmulasztása jogvesztéssel jár.

#### 10./ A közös képviselő köteles:

a./ a közgyűlés határozatait előkészíteni és végrehajtani, gondoskodva arról, hogy azok megfeleljenek a jogszabályok, az alapító okirat rendelkezéseinek.

b./ a közgyűlés határozatairól és a határozatok végrehajtásáról nyilvántartást vezetni, (közgyűlési határozatok könyve)

c./ a földhivatalhoz benyújtott alapító okiratot megőrizni.

d./ tulajdonosváltás esetén a szerződő felek részére – kérésre – a közgyűlési határozatok könyvét bemutatni.

e./ minden szükséges intézkedést megtenni az épület fenntartásának biztosítása érdekében,

f./ közölni és beszélni a tulajdonostársakat terhelő közös költséghez való hozzájárulás összegét és érvényesíteni a közösség ezzel kapcsolatos igényeit.

g./ évenként költségvetési javaslatot készíteni

h./ külön tulajdoni érintő tulajdonosváltás esetén – a tulajdonostárs kérésére- írásbeli nyilatkozatot adni a közös-költség tartozásról

A közös képviselő jogosult a közösség képviselésének ellátására a bíróság és más hatóság előtt is. E jogkörének korlátozása harmadik személlyel szemben hatálytalan.

A

VK



11./ A számvizsgáló bizottság:

- a./ bármikor ellenőrizheti a közös képviselő ügyműködését, havonként ellenőrzi a közösség pénzforgalmát.
- b./ véleményezi a közgyűlés elé terjesztett javaslatot.
- c./ javaslatot tesz a közös képviselő díjazására.
- d./ összehívja a közgyűlést, ha a közös képviselő az erre vonatkozó kötelezettségének nem tesz eleget.

A számvizsgáló bizottság tagjai közül választja meg elnökét: döntéseit szótöbbséggel hozza meg.

A jelen okiratban nem szabályozott kérdésekben a mindenkor hatályos jogszabályok, a Magyar Köztársaság Polgári Törvénykönyvéről szóló 1959.évi IV.törvény (Ptk.) vonatkozó rendelkezései, valamint a Társasházi törvény előírásai megfelelően irányadók.

A jelen társasház tulajdont alapító okirat módosítást, amely az aláírásokkal együtt nyolc számozott oldalból és tizenegy számozott pontból áll, a tulajdonostársak, mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyóan aláírták.

B u d a p e s t, 2003. február 22.

[Redacted signature] tulajdonos  
[Redacted signature] haszonélvező  
[Handwritten signature] VIII. kerületi Önkormányzat tulajdonos

[Redacted signature] Tulajdonos  
[Redacted signature] tulajdonos  
[Redacted signature] haszonélvező

[Redacted signature] tulajdonos  
[Redacted signature] tulajdonos  
[Redacted signature] tulajdonos

[Redacted signature] öze egyi haszonélvező  
[Redacted signature] tulajdonos  
[Redacted signature] tulajdonos

[Handwritten notes]  
[Handwritten signature] 11

[redacted]  
tulajdonos

[redacted]  
tulajdonos

[redacted]  
haszonélvező

[redacted]  
haszonélvező

[redacted]  
tulajdonos

[redacted]  
tulajdonos

[redacted]  
tulajdonos

[redacted]  
haszonélvező

[redacted]  
tulajdonos

[redacted]  
haszonélvező

[redacted]  
tulajdonos

[redacted]  
tulajdonos

[redacted]  
tulajdonos

[redacted]  
haszonélvező

[redacted]  
haszonélvező

[redacted]  
tulajdonos

[redacted]  
tulajdonos

[redacted]  
tulajdonos

[redacted]  
tulajdonos (széljegy)

[redacted]  
tulajdonos(szélj.)

[redacted]  
tulajdonos

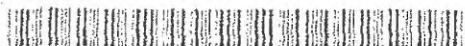
Ellenjegyzem:  
Eger, 2003. 02. 22.

Handwritten mark

Handwritten signature

FŐVÁROSI KERÜLETEK FÖLDHIVATALA  
Budapest, XI. Budaörsi út 59.  
1519. Pf. 1415.

JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT  
BUDAPEST VIII. KER.  
Baross utca 65-67  
1082



162768/1/2004  
162762/1/2004  
129207/1/2004  
120623/1/2004  
355761/1/2003

162768/1/2004

Tárgy : társasház alapító módosítás és tulajdonjog bejegyzés

Kérjük, hogy válaszában a fenti számra szíveskedjen hivatkozni!

### HATÁROZAT

A BUDAPEST VIII.KER. belterület, 35682 helyrajzi szám alatt felvett  
II/4. sorszám alatti: 1/1 hányadban TÁRSASHÁZ TULAJDON cím: - - - - -  
társasháztulajdonban lévő ingatlanra

II/4. sorszám alatti: 1/1 hányadban TÁRSASHÁZ TULAJDON cím: - - - - -  
társasháztulajdon ( A tulajdonjogot a [REDACTED] nr-számú tulajdoni  
különlapok tartalmazzák. )

megszüntettem.

II/5. sorszám alatti: 1/1 hányadban TÁRSASHÁZ TULAJDON cím: - - - - - javára a  
tulajdonjogot eredeti felvételi [REDACTED] jogcímen / a tulajdonjogot a  
[REDACTED] helyrajzi számú tulajdoni külön lapok tartalmazzák )

bejegyeztem.

A BUDAPEST VIII.KER. belterület, [REDACTED] helyrajzi szám alatt felvett

[REDACTED] sorszám alatti: 1/2 hányadban [REDACTED] szőlő, [REDACTED] a neve: [REDACTED]  
[REDACTED] cím: 1191 BUDAPEST XIX.KER. Simonyi utca 1.VI.17

II/8. sorszám alatti: 1/2 hányadban [REDACTED] szőlő [REDACTED] neve: [REDACTED]  
cím: [REDACTED] tulajdonában lévő ingatlanra

1082 BUDAPEST VIII.KER. Fráter utca [REDACTED] nr alátvezettem.

Vk

10

1082 BUDAPEST VIII.KER. Práter utca [REDACTED] [REDACTED] címet megszüntettem.

Lakás adatok módosítása:

helyiség típus: lakás, terület: 43 nm, eszmei hányad: 303/10000, tulajdoni forma: magán, egész szoba szám: 2, félszoba szám: 0

átvezettem.

Lakás adatok módosítása:

helyiség típus: lakás, terület: 78 nm, eszmei hányad: 515/10000, tulajdoni forma: magán, egész szoba szám: 3, félszoba szám: 0

megszüntettem.

A BUDAPEST VIII.KER. belterület, [REDACTED] helyrajzi szám alatt felvett ingatlan

bejegyeztem

1082 BUDAPEST VIII.KER. Práter utca [REDACTED] [REDACTED] címet átvezettem.

Lakás adatok módosítása:

helyiség típus: lakás, terület: 32 nm, eszmei hányad: 212/10000, tulajdoni forma: magán, egész szoba szám: 1, félszoba szám: 0

átvezettem.

II.1. sorszám alatt: Társasház ( Az alapító okirat szerint nozzatarozó mellékkeiységek.)

bejegyeztem.

II.1. sorszám alatt: 1.2 hányadban [REDACTED] szül.: [REDACTED] a neve: [REDACTED]  
cím: [REDACTED] javára a tulajdonjogot Vétel-  
[REDACTED] jogcímen

bejegyeztem.

II.2. sorszám alatt: 1.2 hányadban [REDACTED] szül.: [REDACTED] a neve: [REDACTED]  
cím: [REDACTED] javára a tulajdonjogot Vétel-  
[REDACTED] jogcímen

bejegyeztem.

A bejegyzés a Budapesten, 2003.02.24 -én kelt társasház alapító okirat módosítás, a műszaki melléklet, a Józsefvárosi Önkormányzat 2004.02.06.-án kelt 08-997/4-2004- sz. határozata, a 2003.11.10.-én kelt adásvételi szerződés a 2003.11.09.-én kelt elővásárlási jogról emondó nyilatkozat, a 2004.04.28.-án és a 2004.04.29.-án kelt adásvételi szerződés módosítások, és kérésim alapján történt.

Vh

Határozatom ellen az 1997. évi CXLI. tv. 55. § (1) bekezdése alapján a kézbesítéstől számított 30 napon belül a Fővárosi Földhivatalhoz lehet fellebbezni, melyet a Fővárosi Kérületek Földhivatalához kell benyújtani.  
A fellebbezés illetékköteles és ennek mértéke 6000-Ft.  
(A bejegyzéssel kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási eljárás illetéket a vagyonszerzési illetékkel együtt, az illetékhatárral szabja ki.)

Parkinszki Béla  
ügyintéző

Budapest, 2004. május 03.

p.h.

Község	FŐVÁROSI ILLETÉKHIVATAL	BUDAPESTI LG
1	[REDACTED]	[REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]
3	[REDACTED]	[REDACTED]
4	[REDACTED]	[REDACTED]
5	[REDACTED]	[REDACTED]
6	[REDACTED]	[REDACTED]
7	[REDACTED]	[REDACTED]
8	[REDACTED]	[REDACTED]
9	[REDACTED]	[REDACTED]
10	[REDACTED]	[REDACTED]
11	[REDACTED]	[REDACTED]
12	[REDACTED]	[REDACTED]
13	[REDACTED]	[REDACTED]
14	[REDACTED]	[REDACTED]
15	[REDACTED]	[REDACTED]
16	[REDACTED]	[REDACTED]
17	[REDACTED]	[REDACTED]
18	[REDACTED]	[REDACTED]
19	[REDACTED]	[REDACTED]
20	[REDACTED]	[REDACTED]
21	[REDACTED]	[REDACTED]
22	[REDACTED]	[REDACTED]
23	[REDACTED]	[REDACTED]
24	[REDACTED]	[REDACTED]
25	[REDACTED]	[REDACTED]
26	[REDACTED]	[REDACTED]
27	[REDACTED]	[REDACTED]

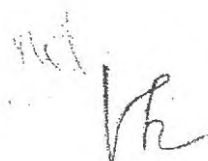
Vh

## TÁRSASHÁZ TULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT MÓDOSÍTÁSA

A Fővárosi Kerületek Földhivatalánál bejegyzett, a budapesti 35682 hrsz. alatt felvett, lényegesen a BUDAPEST VIII. kerület, Práter utca 22. szám alatti társasház tulajdonosai és hasznélvezői:

- [REDACTED] hrsz. alatt, 44 nm alapterületű, [REDACTED] szám alatti 2 szobás lakás Budur [REDACTED] tulajdonos és [REDACTED] hasznélvező
- 35682/0/A/2. hrsz. alatt, 53 nm alapterületű, fölemelet 1. szám alatti 2 szobás lakás Önkormányzat tulajdonos
- [REDACTED] hrsz. alatt, 46 nm alapterületű, [REDACTED] szám alatti 2 szobás lakás [REDACTED] és [REDACTED] tulajdonosok
- [REDACTED] hrsz. alatt, 32 nm alapterületű, [REDACTED] szám alatti 1 szobás lakás [REDACTED] és [REDACTED] tulajdonosok (széljegy) [REDACTED] tulajdonos bej.
- [REDACTED] hrsz. alatt, 45 nm alapterületű, [REDACTED] szám alatti 1 szobás lakás [REDACTED] tulajdonos
- [REDACTED] hrsz. alatt, 44 nm alapterületű, [REDACTED] szám alatti 1 és fél szobás lakás [REDACTED] tulajdonos és [REDACTED] hasznélvező
- [REDACTED] hrsz. alatt, 66 nm alapterületű [REDACTED] szám alatti 2 szobás lakás [REDACTED] tulajdonos
- [REDACTED] hrsz. alatt, 95 nm alapterületű, [REDACTED] szám alatti 3 szobás lakás [REDACTED] és [REDACTED] tulajdonosok és [REDACTED] özvegyi hasznélvező
- [REDACTED] hrsz. alatt, 63 nm alapterületű [REDACTED] szám alatti 2 szobás lakás [REDACTED] tulajdonos
- [REDACTED] hrsz. alatt, 66 nm alapterületű, [REDACTED] szám alatti 2 szobás lakás [REDACTED] tulajdonos
- [REDACTED] hrsz. alatt, 92 nm alapterületű [REDACTED] szám alatti 3 és fél szobás lakás [REDACTED] és [REDACTED] tulajdonosok és [REDACTED] és [REDACTED] hasznélvezők
- [REDACTED] z. alatt, 95 nm alapterületű, [REDACTED] szám alatti 3 szobás lakás [REDACTED] tulajdonos
- [REDACTED] hrsz. alatt, 63 nm alapterületű, II. emelet [REDACTED] szám alatti 2 szobás lakás [REDACTED] tulajdonos
- [REDACTED] hrsz. alatt, 66 nm alapterületű, [REDACTED] szám alatti 2 szobás lakás [REDACTED] tulajdonos és [REDACTED] hasznélvező







Budapest, VIII.ker. Fráter u. 22. sz. épület

## TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

### I.

#### ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A Budapest, Főváros Józsefvárosi Önkormányzat/Budapest, VIII.ker. Baross u 65-67/ megbízása alapján az URBS Társasházakat Képviselő Épületfenntartó és Ingatlanforgalmazó KFT/1077. Budapest, Wesselényi u. 41/ mint megbízott 1993. évi. LXXVIII. Törvényben foglaltak alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a Budapest, VIII.ker. tulajdoni lapon 35682 helyrajzi szám alatt nyilvántartott Práter u. 22. szám alatti, a Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és a Józsefvárosi Vagyonkezelő KFT /Budapest, VIII.ker. Ór u. 8./kezelésében lévő lakó házingatlant a mellékelt tervrajz és műszaki leírás szerint

társasházzá alakítja át.

A társasházzá történő alakításra az 1977. évi 11. sz. tvr. előírásai a Józsefvárosi Önkormányzat 4/1995/11.28 sz. rendelet alapján, valamint a jelen alapító okirat rendelkezései szerint kerül sor.

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.

#### KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A./Közös tulajdon:

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

Vh

URBS  
TÁRSASHÁZAKAT KÉPVISELŐ  
ÉPÜLETFELNTARTÓ ÉS  
INGATLANFORGALMAZÓ KFT

Budapest, VII. Kerület  
Vésztelepi u. 41

## Társasháztulajdont alapító okirat

Budapest, VIII. kerület, Práter utca 22.

Helyrajzi szám: 35682

Tulajdonilap szám: 1082

Tartalom: Alapító okirat  
Műszaki dokumentáció

Vh

műszaki leírásban feltüntetett alább felsorolt építményrészek, berendezések és felszerelések a telekkel együtt.

- I. Az ingatlanhoz tartozó földrészlet m<sup>2</sup> területtel a beépítetlen részben lévő burkolattal együtt.
- II. Alapozás, felmenőfalak, a külső homlokzat és lábazatok, pillérek, közbenső födém, zárófödém burkolattal, kiváltások, kémények szigetelések, tetőzet és egyedi közös rendeltetésű szerkezetek.
- III. Bejárati kapu.
- IV. Lépcsőház lépcsőzettel, függőfolyosók és egyéb közlekedő folyosók.
- V. Az épületben lévő közművezetékek:
  - elektromos hálózat, a közműbekötéstől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztásmérőjéig
  - gázvezeték hálózat, a közműbekötéstől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztó berendezéséig,
  - vízvezeték hálózat, az ingatlan fogyasztásmérőjétől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig.
  - a szennyvizcsatorna hálózat, a közművezeték rákötésétől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig.
  - a közös tulajdonú helyiségek teljes közműhálózata.

Közös területek

Pinceszinten

VI.	feljáró	15,91 m <sup>2</sup>
VII.	közlekedő	10,20 m <sup>2</sup>
VIII.	tároló 1	117,81 m <sup>2</sup>
IX.	tároló 2	68,29 m <sup>2</sup>

Földszinten

X.	kapualj	25,30 m <sup>2</sup>
XI.	lépcsőház	18,23 m <sup>2</sup>
XII.	udvar	64,41 m <sup>2</sup>

Vh

Félemeleten

XIII.	lépcsőház	18,23 m <sup>2</sup>
XIV.	függőfolyósó	16,25 m <sup>2</sup>
XV.	légudvar 1.	0,80 m <sup>2</sup>
XVI.	légudvar 2	0,70 m <sup>2</sup>

I. Emeleten

XVII.	lépcsőház	18,23 m <sup>2</sup>
XVIII.	függőfolyósó	16,25 m <sup>2</sup>
XIX.	légudvar 1	0,63 m <sup>2</sup>
XX.	légudvar 2	1,54 m <sup>2</sup>

II. Emeleten

XXI.	lépcsőház	18,23 m <sup>2</sup>
XXII.	függőfolyósó	16,25 m <sup>2</sup>

III. Emeleten

XXIII.	lépcsőház	18,23 m <sup>2</sup>
XXIV.	függőfolyósó	16,25 m <sup>2</sup>

Tetőszinten

XXV.	padlástér	324,79 m <sup>2</sup>
XXVI.	lépcsőház	18,23 m <sup>2</sup>
XXVII.	függőfolyósó	4,00 m <sup>2</sup>
XXVIII.	tároló 1	15,02 m <sup>2</sup>
XXIX.	tároló 2	4,35 m <sup>2</sup>
XXX.	tároló 3	12,92 m <sup>2</sup>
XXXI.	WC	0,96 m <sup>2</sup>

Vh

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

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

Jelen alapító okirat a tulajdoni arányok számításánál a loggiák, garázsok, alagsori helyiségek alapterületét 0,5-ös szorzóval, a pince szinten lévő helyiségeket 0,4-es, a nyitott erkélyeket és teraszokat 0,2-es szorzóval veszi figyelembe.

Az egyes helyiségegyüttesek összes alapterülete m<sup>2</sup>-re kerekített.

#### B. Külön tulajdon

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

1. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 1. számmal jelölt, a természetben " fszt.1. sz. " alatti konyha, előtér WC, 2 szoba helyiségekből álló öröklakás 44 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

290/10.000 hányad.

2. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 2. számmal jelölt, a természetben " félemelet 1.sz." alatti előszoba, konyha, kamra, WC, fürdőszoba, 2 szoba helyiségekből álló öröklakás 53 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

352/10.000 hányad.

Vh

3. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 3. számmal jelölt, a természetben "félemelet 2.sz." alatti előszoba, konyha, kamra, WC, fürdőszoba 3 szoba helyiségekből álló öröklakás 78 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

515/10.000 hányad.

4. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 4. számmal jelölt, a természetben "1.emelet 3.sz." alatti előszoba, tároló, konyha, kamra, WC, fürdőszoba, szoba helyiségekből álló öröklakás 45 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

301/10.000 hányad.

5. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 5. számmal jelölt, a természetben "1.em.3/A sz." alatti konyha, kamra, fürdőszoba, félszoba, szoba helyiségekből álló öröklakás 44 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

290/10.000 hányad.

6. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 6. számmal jelölt, a természetben "1.em.4.sz." alatti előszoba, konyha, kamra, WC, fürdőszoba, 2 szoba helyiségekből álló öröklakás 66 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

439/10.000 hányad.

7. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 7. számmal jelölt, a természetben "1.em. 5.sz." alatti előszoba, konyha, kamra, WC, fürdőszoba 3 szoba helyiségekből álló öröklakás 95 m<sup>2</sup> alapterülettel, a hozzátartozó 1,12 m<sup>2</sup> erkéllyel, valamint a közös tulajdonból

629/10.000 hányad.

Vh



8. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 8. számmal jelölt, a természetben " I. em. 6.sz. " alatti előszoba, konyha, kamra, WC, fürdőszoba, 2 szoba helyiségekből álló öröklakás 63 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

415/10.000 hányad.

9. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 9. számmal jelölt, a természetben " II.em.7.sz. " alatti előszoba, tároló, konyha, kamra, WC, fürdőszoba, 2 szoba helyiségekből álló öröklakás 66 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

437/10.000 hányad.

10. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 10. számmal jelölt, a természetben " II.em. 8.sz. " alatti előszoba, konyha, kamra, WC, fürdőszoba, fél-szoba, 3 szoba helyiségekből álló öröklakás 92 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

608/10.000 hányad.

11. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 11. számmal jelölt, a természetben " II.em.9. sz. " alatti előszoba, konyha, kamra, WC, fürdőszoba, 3 szoba helyiségekből álló öröklakás 95 m<sup>2</sup> alapterülettel, a hozzátartozó 1,12 m<sup>2</sup> erkéllyel, valamint a közös tulajdonból

627/10.000 hányad.

12. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 12. számmal jelölt, a természetben " II.em.10. sz. " alatti előszoba, konyha, kamra, WC, fürdőszoba, 2 szoba helyiségekből álló öröklakás 63 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

414/10.000 hányad.

Vh

13. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 13. számmal jelölt, a természetben " III.em. 11.sz." alatti előszoba, konyha, tároló, kamra, WC, fürdőszoba 2 szoba helyiségekből álló öröklakás 66 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

437/10.000 hányad.

14. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 14. számmal jelölt, a természetben " III.em. 12.sz." alatti előszoba, konyha, kamra, WC, fürdőszoba, fél-szoba, 3 szoba helyiségekből álló öröklakás 88 m<sup>2</sup> alapterülettel, a hozzátartozó 2,94 m<sup>2</sup> erkélylyel, valamint a közös tulajdonból

585/10.000 hányad.

15. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 15. számmal jelölt, a természetben " III.em. 14.sz." alatti előszoba, konyha, kamra, WC, fürdőszoba, 3 szoba helyiségekből álló öröklakás 94 m<sup>2</sup> alapterülettel, a hozzátartozó 1,12 m<sup>2</sup> erkélylyel, valamint a közös tulajdonból

625/10.000 hányad.

16. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 16. számmal jelölt, a természetben " III.em. 15.sz." alatti előszoba, konyha, közlekedő, WC, tároló, fürdőszoba, 2 szoba helyiségekből álló öröklakás 63 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

418/10.000 hányad.

17. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 17. számmal jelölt, a természetben " Iszt. 1.Iroda" alatti közlekedő, 6 iroda, közlekedő, előtér, 2 WC helyiségekből álló iroda 172 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

1137/10.000 hányad.

VK

18. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 18. számmal jelölt, a természetben " fszt.2.Iroda " alatti iroda, raktár helyiségekből álló iroda, 24 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

156/10.000 hányad.

19. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 19. számmal jelölt, a természetben " fszt.3.Iroda " alatti előtér, iroda 4 raktár helyiségekből álló iroda 33 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

221/10.000 hányad.

20. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 20. számmal jelölt, a természetben " félemelet 1. Iroda " alatti 7 iroda, 2 közlekedő, előtér, 2 WC, raktár helyiségekből álló Iroda 167 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

1104/10.000 hányad.

Vh

III.

AZ INGATLANNYILVÁNTARTÁSRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

Alulírott a Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat megbízásából a Földhivataltól kéri, hogy a társ-tulajdon alapítását a Földhivatal az ingatlannyilvántartásba a - 27/1992/XII.31./MÉM.sz.rendelet 53- 56 paragrafusában értelmében jegyezze be. Ennek során az A./ fejezetben foglaltaknak megfelelően a társasházi közösségben maradó építményrészeit, berendezéseit és felszerelését a társasház törzslapján, míg a B./ fejezetben felsorolt egyes öröklakásokat, és a törzslapon nyilvántartott ingatlanból az egyes lakások mindenkorai tulajdonosait a B./ fejezet szerint megillető hányadrészt a társasházi különlapon tüntesse fel az ingatlannyilvántartásban.

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

IV.

A TULAJDONOSTÁRSÁK EGYMÁSKÖZTI JOGVISZONYA

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

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

b., Az ingatlan kizárólag rendeltetésének megfelelően használható, illetőleg hasznosítható. A rendeltetés szerű használatától eltérni csak valamennyi tulajdonostárs előzetes hozzájárulásával szabad.

c., A tulajdonos köteles az ingatlant jókarban tartani, a rendeltetés szerű használhatóságát fenntartani.

VK

Ha valamelyik tulajdonostárs az ingatlan nem tartja karban, vagy karbantartási, felújítási kötelezettségét nem teljesíti és ebből bármely más tulajdonostárs /szomszédjog/ vagy közösségre kár hárul, írásbeli figyelmeztetés után a szükséges munkákat helyette, költségére és veszélyére elvégezheti másik tulajdonostárs vagy a közösség.

d., Ha a tulajdonos az ingatlanába olyan változást 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 tulajdonú ingatlan terhére bővíteni kívánja, az építési munka az érdekelt tulajdonosok hozzájárulásán tulmenően- valamennyi tulajdonostárs előzetes hozzájárulásával végezhető. Ezzel összefüggésben a szükséges alapító okiratmódosítás csak a vonatkozó használatbavételi engedély birtokában végezhető el. E költségek az építetöt terhelik.

A tulajdonostársak kölcsönösen kötelezettséget vállalnak arra, hogy - a halasztást nem tűrő hibaelhárítási munkák kivételével - a tervezett építési munkáról a közös képviselőt értesítik. Amennyiben a közös képviselő az értesítés átvételét követő nyolc napon belül kifogást ad elő, a tulajdonos a közgyűlés jóváhagyó határozatáig az építkezést nem kezdheti meg. Ilyen esetben a közös képviselő köteles a közgyűlést a kifogás megtételét követő 15 napon belül összehívni. Ezen előírást be nem tartó tulajdonos az építkezésével kapcsolatos minden kárért felelős.

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

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

Vh 27

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

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

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

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

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

Ha a tulajdonostársak fenntartási /felújítás/ előleg fizetési kötelezettségüknek nem tesznek eleget, akkor mindenkor hátralékuk után - a mindenkoriban rendeletben meghatározott mértékű kamatot kell felszámítani, melyet kötelesek fizetni.

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

VK



V.

A TÁRSASHÁZ SZERVEI, HATÁSKÖRÖK, MŰKÖDÉSI RENDJÜK

A./ A társasház közösség szervei és azok hatásköre

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

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

a., A közgyűlés hatáskörébe tartozik:

1., A közös képviselő megválasztása, díjazásának meghatározása, visszahívása, lemondásának elfogadása.

2., A számvizsgáló bizottság elnökének és tagjainak megválasztása, díjazásuk megállapítása, lemondásának elfogadása.

3., A felújítási alapképzés mértékének megállapítása.

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

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

6., A felszámítható kötbér meghatározása a társasházzal szemben fennálló fizetési kötelezettségek teljesítésének elmaradása esetében.

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

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

9., A felújítási alap terhére elvégezhető és egyéb építési munkák meghatározása.

10., Felhatalmazás adása a fenntartási költség fedezéséhez, hitel felvételre.

Vh

11., Jelzálogjog bejegyzését lehetővé tevő megállapodás előzetes jóváhagyása.

12. Alapító okirat módosítását szükségessé tevő intézkedéseket előzetes jóváhagyással.

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

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

b./A közös képviselő hatásköréhez, feladataihoz tartozik:

1., A tulajdonközösség érdekei érvényesítését lehetővé tevő intézkedés megtétele vagy állapot kialakítása a közgyűlés hatáskörébe nem tartozó kérdésekben.

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

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

4., Képviseli a társasházközösségeket, az alapító okiratban, valamint a közgyűlés határozatában meghatározott kötelezettségét nem teljesítő tulajdonos ellen indított perben, illetve ha valamelyik tulajdonostárs a közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása iránt indított pert.

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

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

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

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

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

10., Gondoskodik a társasházközösségi vagyon rendeltetészerű használatáról, hasznosításáról, felhasználásáról, illetve előírászerű védelméről.

11., Elkészíti és a közgyűlés elé terjeszti jóváhagyásra

- zárszámadást,
- költségvetési, felújítási alap képzési javaslatot,
- a fenntartási előlegfizetési kötelezettségre vonatkozó javaslatot.

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

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

c./ A számvizsgáló bizottság hatáskörébe tartozik:

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

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

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

4., A társasházközösség gazdálkodásával kapcsolatos - a közgyűlés napirendjébe felvett - ügyekben különösen a zárszámadás tekintetében köteles véleményét rögzíteni, esetleges kiegészítő, vagy módosító javaslatait megtenni.

## B./A TÁRSASHÁZKÖZÖSSÉG SZERVEINEK MŰKÖDÉSI RENDJE

### a., A közgyűlés

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

2., A közgyűlést általában a közös képviselő hívja össze.

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 egyharmada által megbízott tulajdonostárs, ha a közös képviselő nem teljesíti a bármely tulajdonostárs által fontos okból kezdeményezett rendkívüli közgyűlés összehívására vonatkozó kérelmet.

Vh

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

4., A közgyűlésről jegyzőkönyvet és jelenléti ívet kell készíteni. A jelenléti ívet a tulajdonostársak- vagy meghatalmazottjuk- kötelesek aláírni. A jelenléti ív a közgyűlési jegyzőkönyv kötelező melléklete. A tulajdonostársak a meghatalmazottak útján is képviseltethetik magukat.

5., A közgyűlés határozatképességéhez a tulajdonostársak tulajdoni illetőségük arányában számított legalább kétharmadának jelenléte szükséges.

Ha a közgyűlés határozatképtelen volt, a megismételt közgyűlés- a jelenlévő tulajdonostársak arányától függetlenül határozatképes.

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

7., A közgyűlés határozatait általában szavazat többséggel hozza. A szavazati jog a tulajdonostársak tulajdoni illetőségük arányában illeti meg, szavazategyenlőség esetén a közgyűlési elnök szavazata dönt.

Ha az alapító okiratban tévesen meghatározott valamely ügyben a tulajdonostársak egyhangú döntése szükséges, akkor erre a körülményre a napirendi pont megtárgyalása előtt a közgyűlésen megjelentek figyelmét külön fel kell hívni.

8., Az egyes napirendi pontokat a napirend sorrendjében külön kell lebonyolítani

- az előterjesztés lehet szóbeli vagy előre kiküldött írásos, melyhez szóbeli kiegészítés is fűzhető,
- a megjelentek esetleges kérdéseit közvetlenül az előterjesztés után kell meghallgatni,
- a kérdésekre az előterjesztő szükség szerint válaszolhat,
- a megjelentek észrevételeit jelentkezésük sorrendjében kell meghallgatni, az elnök a felszólalási időt korlátozhatja,
- a felszólalásokat követően az előterjesztő az észrevételekre válaszolhat, határozati javaslatát kiegészítheti illetve módosíthatja,
- a felmerült határozati javaslatokat az elnök tételesen hocsátja szavazásra,

VK



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

Ha a közgyűlés határozata a jogszabályok, vagy az alapítóokirat rendelkezéseit sérti, illetőleg a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, a határozat érvénytelenségének megállapítása iránt a határozat meghozatalától számított 60 napon belül bármelyik tulajdonostárs a bírósághoz fordulhat. A bírósági eljárás a határozat végrehajtását nem gátolja, a bíróság azonban a végrehajtást felfüggesztheti.

9., A jegyzőkönyvet annak elkészítője és a jegyzőkönyvi hitelesítők kötelesek aláírni.

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

#### b., A közös képviselő

1., A közös képviselő tevékenységét meghatározott időtartamu megbízása lejártáig, illetőleg visszahívásáig látja el.

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

3., A tulajdonostársak nevében a társasház közös tulajdona tekintetében jogokat szerezhethet és kötelezettségeket vállalhat. Harmadik személyekkel szemben, bíróságok hatóságok és más szervek előtt képviseli a társasházközösségeket.

E jogkörének korlátozása harmadik személyekkel szemben hatálytalan.

4., Ellátja a tevékenységi körébe tartozó feladatokat, gondoskodik a kötelezettségek teljesítéséről, a jogok illetőleg jogigények érvényesítéséről.

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

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

7., Köteles jelentést tenni a közgyűlésnek az előző közgyűlés óta a társasházközösséget érdeklőre szempontjából bekövetkezett jelentősebb eseményekről.

8., Megszervezi és folyamatosan vezeti a tevékenység ellátásához szükséges nyilvántartási és iratkezelési rendszert.

9., A közös képviselő a közgyűlésnek köteles elszámolni.

Vh  
27

c., A számvizsgáló bizottság

- 1., A számvizsgáló bizottság megválasztásától megbízása meghatározott időtartamának lejártáig, illetőleg lemondásának elfogadásáig, vagy visszahívásáig jogosult és köteles tevékenységét ellátni.
- 2., A közgyűlésen a számvizsgáló bizottságot az elnök képviseli. Az elnök jogosult a rendkívüli közgyűlés összehívására, és az ellenőrzés során megállapított hiányosságok kiküszöbölésére a közös képviselő figyelmét felhívni.
- 3., Évente legalább két alkalommal köteles ülést tartani. Működését a számvizsgáló bizottság elnöke szervezi meg.
- 4., A közös képviselő ügyintézését bármikor ellenőrizheti, az iratokba betekinthet, azokról másolatot készíthet.
- 5., A közgyűlés által tételosen előre meghatározott ellenőrzési kötelezettség teljesítését a vonatkozó ügyiraton a számvizsgáló bizottság elnöke aláírásával igazolja.
- 6., A társasházközösség gazdálkodása körébe tartozó valamennyi ügyben észrevételeit, kiegészítő és módosító javaslatait, álláspontját köteles rögzíteni, a társasházközösség érdekeit sértő hiányosság feltárása esetén arról a közgyűlésen jelentést tenni, az előző közgyűlés óta végzett ellenőrzésekről beszámolni.

Vh

VI.

EGYEB RENDELKEZÉSEK

1., Társasházi közös tulajdon megszüntetése

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

2., Az alapító okirat joghatálya

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

3., Bírósági hatáskör és illetékesség

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

Budapest, 1996. június 18.

*[Handwritten signature]*  
.....  
a tulajdonos nevében

Ellenjegyezte:

*[Handwritten signature]*  
DR. KOVÁCS ZSÉLLA  
Ügyvéd  
1139 Budapest, Hojós u. 46.  
Tel.: 1409-100/242, 241

*[Handwritten initials]*  
25





Fekete László

munkavégző

Munkaszám: 1183/2022

M=1:100

Budapest VIII.  
belterület

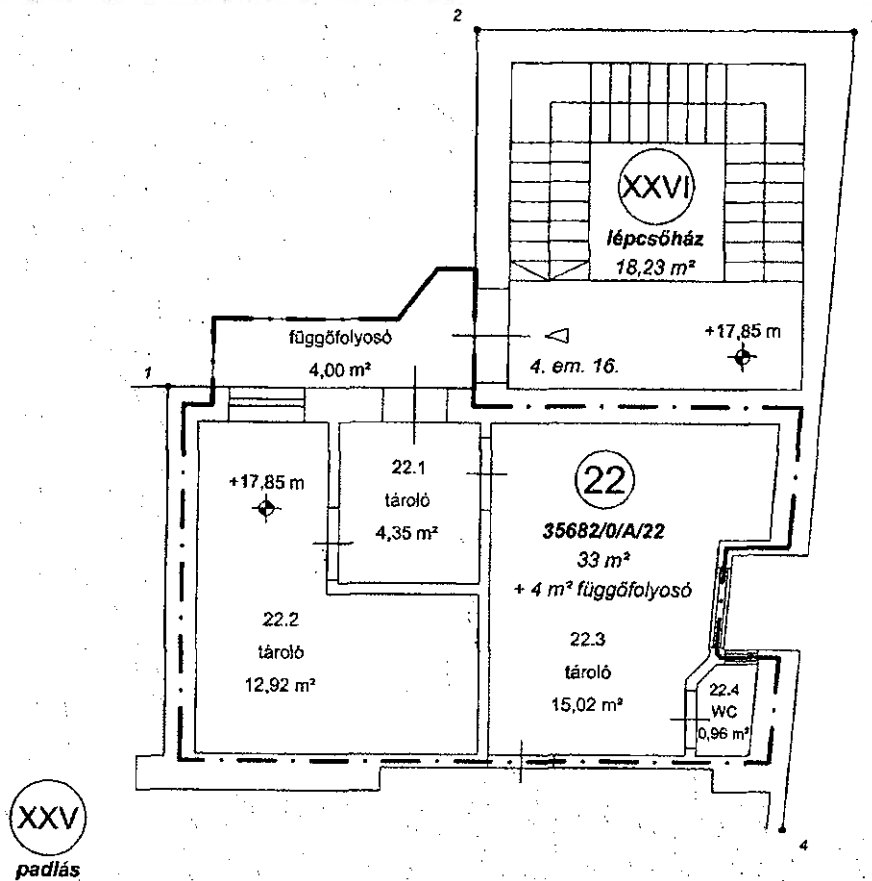
Adatszolg. ikt.sz.: 7206/3913/2022

Lapok száma: 1/1

**VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ**

a 35682 helyrajzi számú földrészleten lévő épület  
társasház alapító okiratának módosításához  
1083 Budapest, Práter utca 22.

4. emelet



Címkoordináták:

Psz. Y X Kód Hrsz.  
1 652002 238096 5412 35682, 35682/0/A/1-22

Az alaprajz méretek levételére nem alkalmas.

Készítette és minőséget tanúsítja:

Zsámbék, 2022. október 10.

Az alaprajz megfelel a tartalmi követelményeknek.  
Nyilvántartásba véve.

Budapest, 2022. ....

Záradékoló .....

Ing.rend. min. sz.: .....

Fekete László  
földmérő ig. száma: 7788  
ing.rend. min. sz.: 2113/2009

P.H.

Vh  
37

H. sz. MEGJELÉSEK

## KÖZGYŰLÉSI JEGYZŐKÖNYV

**Készült:** 2022. április 28-án, 18,00 órakor a Budapest VIII., kerület Práter u. 22. szám alatti Társasház éves rendes közgyűlésén.

**Helye:** Budapest, VIII. kerület Práter u. 22.. Társasház udvara.

**Jelen vannak:** Jelenléti ív szerint a tulajdonosok 8294/10000-ed tulajdoni hányaddal, közös képviselő részéről: Pap Dénes, könyvvizsgálatot végző szakember: Faltusz Gábor. Önkormányzati tulajdon képviselőjében: Vámosné Csábi Katalin

A jelen közgyűlésen megjeleni tulajdonostársak nevét, tulajdoni hányadát, továbbá a távol lévő tulajdonostárs által meghatalmazott személy nevét a jelenléti ív tartalmazza.

A jelenlévők a tulajdonjogukat és tulajdoni hányaduk mértékét valamint a képviselői jogosultságukat, a közgyűlés megkezdését megelőzően igazolták. Ennek alapján a jelenlévők, valamint a távollévők jogszabályoknak megfelelő meghatalmazással igazolt képviselői, a közgyűlés megnyitáskor összesen 8294/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkeznek.

### Napirendi pontok:

1. Levezető elnök, jegyzőkönyvvezető és jegyzőkönyv hitelesítők megválasztása, napirendi pontok elfogadása.
2. 2021. évi elszámolás megtárgyalása, elfogadása. Döntés a rezsicsökkentések eredményeként jelentkező megtakarítások összegének felhasználásáról.
3. Elvi hozzájárulás a Társasház tetőterében lévő osztatlan közös tulajdonban lévő helységek (alapít okirat szerint: XXVII, XXVIII, XXIX, XXX, XXXI) értékesítésére, a statikai szakvélemény szerinti tetőfelújítás, teljes kéményseprő járda felújítása érdekében.
4. Döntés, a Tetőtérben található (alapít okirat szerint: XXVII, XXVIII, XXIX, XXX, XXXI) nyilvántartott osztatlan közös tulajdonban lévő területek értékesítéséhez szükséges jogi munkák elvégzésére, jogi képviselő megbízásáról.
5. A 2022. évi költségvetés megtárgyalása, elfogadása, közös költség és felújítási alapképzés mértékének meghatározása.
6. Egyebek.

A közgyűlést a Társasház közös képviselője megnyitja.

### 1. napirendi pont:

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

A közgyűlés 0/10000 tulajdoni hányad ellenszavazat, 0/10000 tulajdoni hányad tartózkodás, 8294/10000 tulajdoni hányad igen szavazattal az alábbi határozatot hozta:

#### 1/2022. április 28. sz. Határozat:

A közgyűlés a napirendi pontokat elfogadta, és megválasztotta Pap Dénest levezető elnöknek és jegyzőkönyvvezetőnek, [REDACTED] és [REDACTED] Tulajdonosokat jegyzőkönyv hitelesítőkknek.

Levezető elnök és jegyzőkönyvvezető megállapította, hogy a jelenléti ív tanúsága szerint a tulajdonosok 8294/10.000 th. arányban jelentek meg illetve képviseltek magukat meghatalmazott útján, tehát a közgyűlés határozatképes.

A levezető elnök felhívta a jelenlévők figyelmét, hogy a Társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. Törvény 42. § (1) értelmében... bármely tulajdonostárs keresettel kérheti a bíróságtól a határozat érvénytelenségének megállapítását a határozat meghozatalától számított hatvan napon belül.

(2) A kereset a határozat végrehajtását nem gátolja, a bíróság azonban a végrehajtást indokolt esetben felfüggesztheti.

A levezető elnök tájékoztatja a közgyűlést, hogy az elkészítendő jegyzőkönyv a törvényi előírásoknak megfelelően csak a hozott határozatokat, azok meghozatalának körülményeit fogja tartalmazni.

### 2. Napirendi pont:

2021. évi elszámolás megtárgyalása, elfogadása. Döntés a rezsicsökkentések eredményeként jelentkező megtakarítások összegének felhasználásáról.

A közös képviselő ismertette a 2021. évi elszámolást és válaszolt a feltett kérdésekre.

2. december 31-én a társasház üzemeltetési számláján 938.005.- Ft., pénztárban 16.830.- Ft. és Lakástakarék megtakarítás: 2.155.046.- Ft volt. Közös költség tartozás: 293.251.- Ft volt.

A jelenlévő tulajdoni hányad 8294/10.000, a közgyűlés határozatképes.

A közgyűlés 0/10000 tulajdoni hányad ellenszavazat, 0/10000 tulajdoni hányad tartózkodás, 8294/10000 tulajdoni hányad igen szavazattal a következő határozatot hozta:

#### 2/2022. április 28. sz. Határozat:

A közgyűlés a 2021. évi elszámolást elfogadta, a Port FM Kft. ügykezelő tevékenységét jóváhagyta. A közgyűlés a rezsicsökkentések eredményeként jelentkező megtakarítások összegét tudomásul vette és úgy döntött, hogy a Társasház meglévő pénzeszközeit nem kívánja csökkenteni, tekintettel arra, hogy a költségvetésben a közös költség megállapításában a rezsicsökkentett egységárak lettek figyelembe véve.

### 3. Napirendi pont:

Elvi hozzájárulás a Társasház tetőterében lévő osztatlan közös tulajdonban lévő helységek (alapít okirat szerint: XXVII, XXVIII, XXIX, XXX, XXXI) értékesítésére, a statikai szakvélemény szerinti tetőfelújítás, teljes kéményseprő járda felújítása érdekében.

[REDACTED] Tulajdonos, a tetőtér érintett része értékesítéséhez a hozzájárulását azzal a feltétellel adja, hogy – mivel teljes mértékben az ingatlana feletti területeken kerül sor egy lakás célú helység kialakítására – még az eladásról szóló végleges közgyűlési döntés előtt teljes körű jogi garanciát kap a vállalkozó/kivitelezőtől az esetleges felmerülő károk haladéktalan és maradéktalan helyreállítására, megtérítésére.

A jelenlévő tulajdoni hányad 8294/10.000, a közgyűlés határozatképes.

A közgyűlés 0/10000 tulajdoni hányad ellenszavazat, 0/10000 tulajdoni hányad tartózkodás, 8294/10000 tulajdoni hányad igen szavazattal a következő határozatot hozta:

Dobos Balázs  
K. R. K. K. K.  
[Handwritten signatures]

**3/2022. április 28. sz. Határozat:**

A közgyűlés elvi hozzájárulását adja, hogy a Tetőtér Group kft.( cjsz: 01-09-379645) részére értékesíti az Alapító Okirat szerint XXVII, XXVIII, XXIX, XXX, XXXI római számokon nyilvántartott, összesen 37.25m<sup>2</sup> alapterületű osztatlan közös tulajdonban lévő Társasházi terület egységet, annak érdekében, hogy a 2018-ban elkészített statikai szakvélemény alapján 2022-ben aktualizált tetőfelújítást, illetve kéményseprő járda felújítást megvalósítsa a Társasház által kijelölt tetőfelújító céggel. A Társasház hozzájárulását adja, hogy az eladásra kerülő területeken a Tetőtér Group kft kialakítson Idb lakást, melynek területe 33,25m<sup>2</sup> lakóingatlan és 4m<sup>2</sup> erkély. A Tetőtér Group kft. vállalja, hogy az adásvételhez kapcsolódó jogi díjak 50%-át megtéríti a Társasház által kijelölt jogi képviselőnek, a Társasház padlásteréhez és kéményseprő járdájához kialakít egy akna feljárót a lépcsőházon belül saját költségére, mely teljesíti a szakhatóságok előírásait. A Tetőtér Group kft. vállalja, hogy a kialakítandó lakás teljes területének padlóját az OTÉK által előírt hangszigeteléssel ellátja, mely szerkezeti elem ellenőrzéséről köteles biztosítani lehetőséget a Közös képviselőnek, továbbá készített egy statikai szakvéleményt, a tervezett lakás kialakítás kapcsán, hogy a Társasház állékonyságát nem veszélyezteti az átalakítás.

**4. Napirendi pont:**

Döntés, a Tetőtérben található (alapít okirat szerint: XXVII, XXVIII, XXIX, XXX, XXXI) nyilvántartott osztatlan közös tulajdonban lévő területek értékesítéséhez szükséges jogi munkák elvégzésére, jogi képviselő megbízásáról.

*A jelenlévő tulajdoni hányad 8294/10.000, a közgyűlés határozatképes.*

*A közgyűlés 0/10000 tulajdoni hányad ellenszavazat, 0/10000 tulajdoni hányad tartózkodás, 8294/10000 tulajdoni hányad igen szavazattal a következő határozatot hozta:*

**4/2022. április 28. sz. Határozat:**

A közgyűlés elfogadta Dr. Fülöp Edina ügyvéd bruttó 1.500.000.-Ft. összegű ajánlatát, melynek 50%-át a Társasház, 50%-át a Tetőtér Group kft. téríti. A közgyűlés felhatalmazza a közös képviseletet a megbízási szerződés elkészítésére.

N.

**5. Napirendi pont:**

A 2022. évi költségvetés megtárgyalása, elfogadása, közös költség és felújítási alapképzés mértékének meghatározása.

Pap Dénes ismertette a 2022. évi költségvetés tervezetét. Javasolt közös költség változatlanul: a vízóras albetéteknél: 18 Ft/tulajdoni hányad/hó, a vízóra nélküli albetéteknél: 22 Ft/tulajdoni hányad/hó, felújítási alapképzés: 9 Ft/tulajdoni hányad/hó.

A költségvetésben, illetve a közös költség megállapításában a rezsicsökkentett egységárak lettek figyelembe véve.

*A jelenlévő tulajdoni hányad 8294/10.000, a közgyűlés határozatképes.*

*A közgyűlés 0/10000 tulajdoni hányad ellenszavazat, 0/10000 tulajdoni hányad tartózkodás, 8294/10000 tulajdoni hányad igen szavazattal a következő határozatot hozta:*

**5/2022. április 28. sz. Határozat:**

A közgyűlés a 2022. évi költségvetést egyhangúlag elfogadta, mely szerint a fizetendő közös költség mértéke változatlanul:

Vízóras albetéteknél:	18 Ft/tulajdoni hányad /hó.
Vízóra nélküli albetéteknél:	22 Ft/tulajdoni hányad/hó.
Felújítási alapképzés:	9 Ft/tulajdoni hányad/hó.

Szálláshely szolgáltatási engedélyes rendelkező lakások többlet közös költség hozzá járulása: 1500Ft/albetét/hó

A közös költség postai úton történő befizetésének többletköltsége: 400 Ft/csekk feladás.

*A jelenlévő tulajdoni hányad 8294/10.000, a közgyűlés határozatképes.*

*A közgyűlés 0/10000 tulajdoni hányad ellenszavazat, 0/10000 tulajdoni hányad tartózkodás, 8294/10000 tulajdoni hányad igen szava. A következő határozatot hozta:*

**6/2022. április 28. sz. Határozat:**

A közgyűlés elfogadta a közös képviseleti díj emelési kérelmét, miszerint 2022. január 1-től, 1.935,-Ft/ albetét/hó-ról, 2.280- Ft/ albetét/hó-ra emelkedik.

**6. Napirendi pont:**

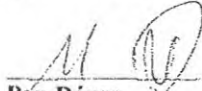
Egyebek.

Port FM Kft e-mail elérhetősége: [portfmkft@gmail.com](mailto:portfmkft@gmail.com)


A közös képviselet kéri a tulajdonosokat, hogy akinek van e-mailes elérhetősége, azok a címüket adják le a hatékonyabb kommunikáció érdekében, illetve ha valakinek elérhetőségében változás történik, erre az email címre megtehetik a változás bejelentését.


Egyéb kérdés nem lévén a levezető elnök megköszönte a tulajdonosok részvételét, és a közgyűlést 18.45 órakor berekesztette.

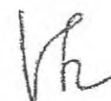
k.m.f.

  
Pap Dénes  
Levezető elnök

  
Pap Dénes  
Jegyzőkönyvvezető

  
Dobosné Bányai Veronika  
Hitelesítő

  
Dr. Bakó László  
Hitelesítő



# Jelenléti ív

1. oldal

2022.04.28

Társasház: 1083 Budapest, VIII.ker. Práter u. 22.

Költséghely: Mind

Alb. Hsz.	Em.	Ajtó Név	V.ó. Tul.h.	Ter.	Aláírás
13	22.	[REDACTED]	437	66	[REDACTED]
		Bp. Főv. Korm. Gazd. és Üzem. F	2618	396	[REDACTED]
19	22.	[REDACTED]	221	33	[REDACTED]
18	22.	[REDACTED]	V 156	24	[REDACTED]
17	22.	[REDACTED]	V 1137	172	[REDACTED]
20	22.	[REDACTED]	V 1104	167	[REDACTED]
6	22.	[REDACTED]	V 439	66	[REDACTED]
11	22.	[REDACTED]	V 627	95	[REDACTED]
5	22.	[REDACTED]	290	44	[REDACTED]
16	22.	[REDACTED]	418	63	[REDACTED]
15	22.	[REDACTED]	625	94	[REDACTED]
10	22.	[REDACTED]	608	92	[REDACTED]
4	22.	[REDACTED]	301	45	[REDACTED]
7	22.	[REDACTED]	629	95	[REDACTED]
12	22.	[REDACTED]	414	63	[REDACTED]
21	22.	[REDACTED]	212	32	[REDACTED]
14	22.	[REDACTED]	585	88	[REDACTED]
1	22.	[REDACTED]	V 290	44	[REDACTED]
8	22.	[REDACTED]	V 415	63	[REDACTED]
2	22.	[REDACTED]	V 352	53	[REDACTED]
3	22.	[REDACTED]	V 303	46	[REDACTED]
9	22.	[REDACTED]	V 437	66	[REDACTED]
Összesen:			10000	1511	

Vh

110

J. K. VELLEKKE

# IDD

## BUDAPEST

### SZAKVÉLEMÉNY

az 1083 Budapest VIII. ker., Práter utca 22. szám alatti,  
35682 helyrajzi számú társasház közös tulajdonában álló

4. emeleti tárolók és WC helyiségek

### ÉRTÉKBECSLÉSÉRŐL



ICH 080208

Budapest, 2022. szeptember

Készítette:

**IDD Budapest Pénzügyi Tanácsadó és Vagyonértékelő Kft.**

1036 Budapest, Lajos u. 78. V. emelet. Telefon : (361) 388-6391, 388-6392 Fax: (361) 388-1878  
E-mail: [info@idd.hu](mailto:info@idd.hu) Honlap: [www.idd.hu](http://www.idd.hu)

VK

**PortFM KFT.**  
**1083 Budapest, Práter utca 22.**

**Pap Dénes Úr részére**

**Tisztelt Uram!**

Az Ön megbízásából az IDD Budapest Kft. elkészítette az értékelési szakvéleményt az **1083 Budapest VIII. ker., Práter utca 22. szám alatti, 35682 helyrajzi számú társasház közös tulajdonában lévő 4. emeleti tárolók és WC helyiségek értékbecsléséről.**

Az értékelés célja a kijelölt ingatlan tulajdonjoga aktuális piaci értékének meghatározása volt.

Az Eszközértékelők Európai Csoportja (TEGoVA) által, az EVS 2020 (Európai Értékbecslési Szabványok 2020) kiadásában meghatározottak szerint a **piaci érték definíciója** a következő:

„Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az eszköz gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketing-tevékenységet követő, független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően, és kényszer nélkül jártak el.”

Jelen esetben a társasházi helyiségek csak a közeli lakásokban lakóknak jelenthet értéket, így piaci értékről nem, csak egyfajta tulajdonosi értékről lehet beszélni.

A vagyontárgyak értékének meghatározására a szakirodalom három nemzetközileg elfogadott és alkalmazott értékelési módszert ajánl: a piaci összehasonlító adatokon alapuló, a költség alapú és a hozam alapú megközelítést. Az egyes konkrét esetekben alkalmazandó módszer megválasztását az értékbecslés célja, az értékelendő vagyontárgy jellege és a módszer adatigénye is befolyásolja.

Tekintettel a kijelölt ingatlanrész funkciójára (tárolók és WC), annak értékét szakértőnk piaci összehasonlító megközelítéssel becsülte meg.

Szakértőnk az ingatlanon 2021. szeptember 8-án tartott helyszíni szemlét, az ingatlant és környezetét bejárta és lefényképezte, illetve Megrendelőnk nyilatkozatot tett, miszerint az ingatlan állapotában nem történt olyan változás, amely az értékre hatással lenne, ezért újabb helyszíni szemlét nem tartottunk.

Az ingatlan jogi jellegét a 2022. szeptember 15-i keltezésű, nem hiteles tulajdoni lap adatai és a rendelkezésünkre bocsátott TAO alapján ellenőriztük. Mivel az értékelt helyiségek a társasház közös tulajdonának részei, így a tulajdonviszonyokat a TAO alapján tudjuk rögzíteni, funkciója a TAO szerint tároló 3 db és WC. A TAO rajzi melléklete és helyiséglistája szerint a négy helyiség összesen 33 m<sup>2</sup>-es és a társasház közös tulajdonában van.



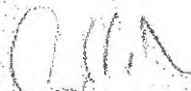
Az értékebecslés készítése során azt feltételeztük, hogy a tulajdoni viszonyok rendezettek, az ingatlan korlátlanul forgalomképes, szabadon eladható, és az így megállapított értékben nem tükröződik semmiféle terhelés értékcsökkentő hatása.

A tanulmányban részletesen ismertetett feltételekkel és módszerekkel 2022. szeptember 15-i érvénnyel az **1083 Budapest VIII. ker., Práter utca 22. szám alatti, 35682 helyrajzi számú társasház 4. emeletén elhelyezkedő tárolók és WC helyiségek értékét a következők szerint határozzuk meg:**

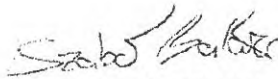
<b>Ingatlan címe</b>	<b>Összehasznító módszer számított érték</b>
Az 1083 Budapest VIII. KER., Práter utca 22. 4. em. tárolók és WC	14 700 000 Ft
<b>Megállapított érték</b>	<b>14 700 000 Ft</b>

**A meghatározott érték tehermentes ingatlanra vonatkozik.**

**Budapest, 2022. szeptember 15.**

  
IDD Budapest Kft.  
Ingatlan-értékelési és Vagyonszerzési Kft.

**Szabó Tibor**  
ügyvezető igazgató  
ingatlanvagyon értékelő, ellenőr  
eng.sz: 1943/2010



**Szabó Balázs**  
ingatlanvagyon értékelő  
eng.sz: 900615/2022



**Klein Gábor**  
ingatlanvagyon értékelő  
eng.sz: 02277/2000.



## TARTALOMJEGYZÉK

<b>TARTALOMJEGYZÉK</b>	<b>4</b>
<b>1. AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA ÉS FELTÉTELEI</b>	<b>5</b>
<b>2. AZ INGATLAN ÉS KÖRNYEZETE</b>	<b>6</b>
2.1. A KERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA	6
2.2. AZ ÉRTÉKELT INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE, KÖRNYEZETE	7
2.3. AZ ÉPÜLET ÉS AZ INGATLAN BEMUTATÁSA	8
<b>3. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK BEMUTATÁSA</b>	<b>10</b>
<b>4. AZ ÉRTÉKBECSLÉS EREDMÉNYEI ÉS FELTÉTELEI</b>	<b>11</b>
4.1. PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ELEMZÉS	11
4.2. VÉGSŐ ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA	13
<b>MELLÉKLETEK</b>	<b>14</b>
1. MELLÉKLET: VÁLLALÁSOK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK	
2. MELLÉKLET: TULAJDONI LAP ÉS TÉRKÉPSABLON	
3. MELLÉKLET: A HELYSZÍNEEN KÉSZÍTETT FÉNYKÉPEK	
4. MELLÉKLET: TAO ÉS RAJZI MELLÉKLETE	
5. MELLÉKLET: ALAPRAJZ	
6. MELLÉKLET: NYILATKOZAT	

## 1. AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA ÉS FELTÉTELEI

Pap Dénes Úr azzal a feladattal bízta meg az IDD Budapest Pénzügyi Tanácsadó és Vagyonértékelő Kft-t, hogy készítsen értékelést az **1083 Budapest VIII. ker., Práter utca 22. szám alatti, 35682** helyrajzi számú társasház 4. emeletén lévő tároló és WC helyiségekről.

Az értékelés célja a kijelölt ingatlanrész tulajdonjoga aktuális értékének meghatározása volt.

**Az értékelési munkát a következő információk alapján és feltételekkel végeztük el:**

- Az ingatlant jelenlegi funkciójában, állapotában és állagában értékeltük.
- A munka elvégzéséhez szükséges tulajdoni lapot a TAKARNET rendszerből lekértük, az egyéb kiegészítő információkat szakértőnk a Megbízótól kapta meg. A kapott adatokat ismételtelen nem ellenőriztük, feltételeztük, hogy pontosak és helytállóak.
- Az ingatlant szakértőnk 2021. szeptember 8-án megtekintette. Az érték kialakításánál a helyszíni szemle tapasztalatait, a szemle alkalmával készített fotókat, továbbá a megbízótól kapott nyilatkozatot és egyéb információkat egyaránt figyelembe vettük.
- A vizsgált ingatlan használatát, illetve a vele való rendelkezési jog gyakorlását akadályozó körülményeket megvizsgáltuk. A rendelkezésünkre álló dokumentumok alapján megállapítható, hogy az értékelt helyiségek a társasházi közös tulajdon részei, melyek a TAO és annak rajzi melléklete alapján beazonosíthatóak.
- A Megbízónk szóbeli nyilatkozata szerint az ingatlant tartós vagy eseti környezetkárosodás nem éri. Környezeti hatásvizsgálatot – mivel megbízásunk erre nem terjedt ki – nem végeztünk, de szemrevételezés alapján az ingatlan káros környezeti hatásoktól mentes.

## 2. AZ INGATLAN ÉS KÖRNYEZETE

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében található, annak úgynevezett Corvin-negyed kerületrészén.

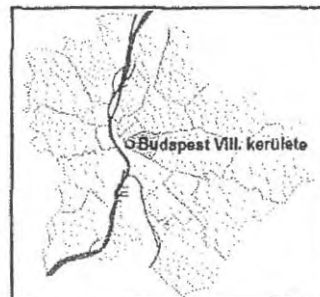
### 2.1. A KERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA

Budapest VIII. kerülete Budapest egyik, a pesti oldalon fekvő kerülete. Hagyományos elnevezése, amelyet a kerületi önkormányzat is használ: Józsefváros.

A pesti oldal egyik kerülete. Északnyugatról Budapest VII. kerülete, északról Budapest XIV. kerülete, keletről Budapest X. kerülete, délnyugatról Budapest IX. kerülete, nyugatról Budapest V. kerülete határolja. A kerületnek korábban négy városrésze volt (Józsefváros, Istvánmező (egy része), Kerepesdűlő és Tisztviselőtelep, de a Fővárosi Közgyűlés a városrészeket rendező 2012. december 12-i rendeletében újra osztotta a kerületet, így jött létre a Corvin-negyed, a Csarnoknegyed, a Ganznegyed, a Losoncinegyed, a Magdolnanegyed, a Népszínháznegyed, az Orczynegyed, a Palotanegyed és a többi Századosnegyed. A kerületnek jelenleg 11 városrésze van.

Lakosainak száma: 76 446 fő

Területe: 6,85 km<sup>2</sup>



A kerület tömegközlekedése kiváló. Nyolc villamosjárat, M2, M3, M4 metróvonalak, számos autóbusz és trolibusz járat vehető igénybe. A kerületben található a Keleti pályaudvar, ami Budapest legforgalmasabb személypályaudvara. Nevét nemcsak a földrajzi fekvéséről kapta, hanem a keleten fekvő Erdéllyel és a Balkánnal fenntartott kapcsolatra utalva és a Nyugati pályaudvar, akkor még a Bécs-Párizs irányt kiszolgáló nevéből való megkülönböztetésképpen is. A pályaudvar négy fő vasútvonal: (Budapest–Győr–Bécs (1-es), Budapest–Hatvan–Miskolc (80-as), Budapest – Szolnok–Békéscsaba – Arad (120-as), valamint a Budapest–Kelebia–Belgrád (150-es) vonalak kiindulópontja. A legtöbb belföldi InterCity járat kiinduló és végállomása, illetve a legjelentősebb nemzetközi vasúti csomópont Magyarországon.

A főváros VIII. kerületében található, a Baross téren 1970 óta a 2-es metró állomása, 2014-től pedig a 4-es metrónak is végállomása. A pályaudvar trolibuszokkal, a 24-es villamossal, valamint számos buszjáráttal is megközelíthető.

(forrás: wikipedia.hu)

A kerület infrastrukturális ellátottsága kiváló. Bevásárló központok, éttermek, szolgáltatók, egyetemek sora várja a lakosokat. Alapszintű oktatási intézményeken túl 7 közoktatási intézmény, 17 felsőoktatási intézmény is működik a kerületben. Több művelődési ház kínál programokat, múzeumok, könyvtárak működnek. A körzeti orvosi rendelőkön túl több kórház is a kerületben található.





túlzsúfoltsága miatt helyet találni lehetetlen. Rövidebb időre a Corvin Pláza parkolója használható. Belvárosi elhelyezkedéséből adódóan az utcák mindegyike szilárd burkolatú, összközműves.

Az értékelt ingatlan egy 20 lakásos polgári ház 4. emeletén, a padlás szintjén található. Az épület lakószintjei földszint + 3 emeleten kialakítottak, a 4. szinten egy egykori házmesteri lakás lett kialakítva, mely a társasház közös tulajdonában van, az alaprajzon 3 db tároló és egy WC helyiségekből áll. A tárolók egy függőfolyosóról érhetők el, ezen a szinten több helyiség nincs kialakítva, a társasház padlása a tároló 1 helyiségből közelíthető meg. A szint a háborút követően lett kialakítva, a földem acélgerendával lett megerősítve. A 4. emelet a közös lépcsőházból közelíthető meg, lift nincs.

### 2.3. AZ ÉPÜLET ÉS AZ INGATLAN BEMUTATÁSA

Az értékelt ingatlan egy 1940-es évek előtt épült pince + földszint + 3 emeletes téglaház, melynek 4. tetőszintjén egy házmesteri lakás/tartózkodó készült. Az értékelt helyiségek ebben a bővítményben kialakítottak. Az épület homlokzata kőporos, a függőfolyosókat a közelmúltban felújították, ahogyan a tető egy részét is. A tető cserépfedésű. A lépcsőház közepes műszaki állapotú. A szintek közötti közlekedés lépcsőn történhet, lift nincs. Az épületben cca. 16 lakás és 4 iroda kialakított, melyek mindegyike függőfolyosóról nyílik, ill. az irodák egy része az utcáról. A társasház udvara keskeny, betonozott felszínű.

A helyiségeket a TAO és annak rajzi melléklete alapján azonosítottuk be.

Az épület hagyományos módon téglából épült, színezett homlokzattal, fagerendás födémmel, a legfelső szint acélgerendáját a háború utáni helyreállítás során építették be. Az értékelt helyiségek téglából falazottak, betonos aljzatúak, nyílászárók az eredeti faszerkezetek, immár elavult állapotban. A helyiségek cca. 22-23 éve használaton kívül vannak, teljes felújításuk szükséges. A helyiségek fűtése nincs megoldva, kémény rendelkezésre áll, saját villanyórája van, ezen kívül víz érhető még el. A padlástér a tároló helyiségből nyílik, a helyiségek esetleges értékesítésekor az új tulajdonosnak biztosítania kell a padlás megközelítését, esetleg új bejáratot kell kialakítania. A falak meszeltek, a falakon helyenként repedések láthatók.

Alaprajzát tekintve a legkisebb tárolóból közelíthető meg a két nagyobb, melyek közül az egyik sarkából lett egy WC helyiség leválasztva. Az alaprajzon jelzett lépcsőházból nyíló ajtó, amin keresztül önállóan is meg lehetne közelíteni a nagyobb tárolót, befalazásra került, de bármikor megnyitható. A helyiségek jelenleg kialakításuk, közműellátottságuk alapján csupán tárolási célra alkalmasak.

A tárolókba a víz és villany bekötött, villanyóra van felszerelve, a víz átalánydíjas. Vízvételi lehetőség jelenleg nincs kialakítva, a WC szaniter hiányzik, konyhai kiállások nincsenek. A WC falainál a szennyvízelvezetés megoldható, egyik helyiségben összefolyó is van. Az épületben van gázbekötés, a 4. szintre a vezetékes gáz nincs bevezetve.

Helyiséglista:

szintek, megnevezés	helyiségek nettó alapterülete, m <sup>2</sup>	redukált/nettó terület aránya %	helyiségek redukált alapterülete, m <sup>2</sup>
Tároló 1	15,02	100%	15,02
Tároló 2	4,35	100%	4,35
Tároló 3	12,92	100%	12,92
WC	0,96	100%	0,96
<b>Összesen</b>	<b>33,25</b>		<b>33,25</b>
<b>TAO szerint</b>			<b>33</b>



### 3. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK BEMUTATÁSA

Az ingatlanok piaci értékének meghatározására a szakirodalom három nemzetközileg elfogadott és alkalmazott értékelési módszert ajánl: a piaci összehasonlító adatokon alapuló, a hozam alapú és a költség alapú megközelítést. Az egyes konkrét esetekben alkalmazandó módszer megválasztását az értékbecslés célja, az értékelendő vagyontárgy jellege és a módszer adatigénye, illetve a rendelkezésre álló információforrás is befolyásolja. ✓

Tekintettel az értékbecslés céljára és a vizsgált ingatlan funkciójára, az értékbecslést piaci összehasonlító módszerrel végeztük el.

A **piaci összehasonlító megközelítés** lényege az, hogy a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat összehasonlítjuk a jelen értékbecslés tárgyát képező ingatlanokkal. Az összehasonlítás több, különféle szempont alapján történik. Ezek közül a műszaki, az építészeti, a használati és a hasznosíthatósági szempontok, az infrastruktúra, a környezeti jellemzők, a jogi és a szabályozási szempontok a legfontosabbak. Ha a felsorolt jellemzők valamelyike tekintetében az értékelendő ingatlan lényegesen különbözik a hasonlításra kiválasztott, viszonylag homogén ingatlan-csoporttól, azt a fajlagos alapérték (Ft/m<sup>2</sup> ár) kialakításakor értéknövelő vagy –csökkentő tényezőként figyelembe kell venni.

A módszer alkalmazásának az a feltétele, hogy az értékelendő vagyontárgyhoz hasonlítható eszközöknek legyen valós piaca, s az értékelő rendelkezzen az összehasonlítást lehetővé tevő adatokkal. Ennek híján költség vagy hozam alapú megközelítéssel végezhető el az értékbecslés.

## 4. AZ ÉRTÉKBECSLÉS EREDMÉNYEI ÉS FELTÉTELEI

### 4.1. PIACI ÖSSZEHAJONLÍTÓ ELEMZÉS

Az összehasonlító elemzés körébe öt, a vizsgált ingatlanhoz leginkább hasonló ingatlant vontunk be.

Összehasonlítás egységnek – a vizsgált ingatlan jellegéből adódóan – 1 m<sup>2</sup> hasznos lakóterületet választottunk. Az értékelt társasházi helyiségeket lakóingatlanokkal hasonlítottuk össze, mivel értékesítésüket követően azok vélhetően össze lesznek nyitva egy lakással.

Az összehasonlítás elemeit az ingatlan azon jellemzői alkották, melyek a vételárat/ajánlati árat legjobban befolyásolják. A figyelembe vehető fontosabb tényezők az alábbiak:

- a helyiségek nagysága,
- a városrészben/épületen belüli elhelyezkedése,
- műszaki állapot, tartalom, fűtés,
- hasznosíthatóság,
- közművesítettség, infrastrukturális háttér,
- környezeti jellemzők,
- parkolás, tároló,
- eladás/ajánlat ideje és körülményei
- értékesítéssel járó átalakítási költségek.

A vizsgált és az összehasonlításba bevont ingatlanok között a főbb paraméterekben mutatkozó különbözőségeket korrekciós tényezők alkalmazásával hidaltuk át.

A piaci összehasonlító elemzést tartalmazó 1. táblázatot a következő oldalon közöljük.

Ez alapján és tehermentes, korlátlanul forgalomképes állapot feltételezésével az **1083 Budapest VIII. ker., Práter utca 22. szám alatti, 35682 helyrajzi számú társasház közös tulajdonában lévő tárolók és WC helyiségeinek értékét**

**14.700.000.-Ft-ban**

állapítjuk meg.

**Az 1083 Budapest VIII. KER., Práter utca 22. 4. em. tárolók és WC ingatlan piaci értéke piaci összehasonlító módszerrel**

Megnevezés	Az értéktelt ingatlan	Hasonlító adatok és hasonlítás szempontok				
		1	2	3	4	5
Az ingatlan funkciója	Tároló	Lakás	Lakás	Lakás	Lakás	Lakás
Cím	Az 1083 Budapest VIII. KER., Práter utca 22. 4. em. tárolók és WC 1950 előtt	VIII. kerület, Üllői út 1950 előtt 1	VIII. kerület, Baross utca 1950 előtt 1	VIII. Corvin negyed 1950 előtt 1+1 felszoba	VIII. Corvin negyed 1950 előtt 1	VIII. kerület, Leonardó da Vinci utca 1950 előtt 1 szoba
Társasház állapota, építési ideje	0	1	1	1	1	1
Szobaszám						
Jellemzők	4. emeleten közös helyiség, 3 db tároló és egy WC	1. emelet, felújítandó állapotú, konvekciós garzon	2. emelet, galéria, 1 szoba, galéria, átlagos állapot	Fsz. gázcirkó, elektromos, jó állapotú	2. em. 1 szoba, galéria, gáz cirkó	1. emelet, 1 szoba, gáz konvektor
Redukált alapterület, m <sup>2</sup>	33	33	34	34	31	35
Komfortfokozat	33	komfortos	komfortos	összkomfortos	összkomfortos	komfortos
Ajánlati ár, Ft	28 000 000	28 000 000	31 500 000	31 500 000	29 000 000	33 500 000
Fajlagos kínálati egységár, Ft/m <sup>2</sup>	848 485	879 412	879 412	926 471	935 484	957 143
Az ajánlat ideje	2022. szeptember 30	2022. szeptember 30	2022. szeptember 30	2022. szeptember 30	2022. szeptember 30	2022. szeptember 30
Az ajánlat beazonosítása	https://ingatlan.com/33133987	https://ingatlan.com/33133987	https://ingatlan.com/33133987	https://ingatlan.com/33041196	https://ingatlan.com/32986073	https://ingatlan.com/33061962
Kínálati diszkont, ha nem tényadat	ajánlat 0,95	ajánlat 0,95	ajánlat 0,95	ajánlat 0,95	ajánlat 0,95	ajánlat 0,95
Fajlagos egységár, Ft/m <sup>2</sup>	806 061	835 441	880 147	888 710	909 286	
Értékbe felvétel tényező						
Az ingatlan nagysága	megnevezés	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
elhelyezkedése	érték	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
épületen belüli elhelyezkedés	megnevezés	kedvezőlenebb	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
használhatóság (pl. szobaszám)	érték	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
műszaki tartalom, állapot	megnevezés	hasonló	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
megközelítés	érték	0,90	0,85	0,80	0,80	0,80
fűtés típusa	megnevezés	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
átalakítási költségek	érték	0,95	0,90	0,85	0,85	0,90
parkolás	megnevezés	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
befoglaló épület műszaki állapota	érték	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
ajánlatkérés ideje	megnevezés	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
A korrekció mértéke összesen	érték	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00
Korrigált egységár, Ft/m <sup>2</sup>	megnevezés	1,00	0,55	0,44	0,44	0,52
	érték	495 000	461 000	390 000	392 000	473 000
Korr. egységárak súlyozott átlaga, Ft/m <sup>2</sup>						
A vizsgált ingatlan értéke, Ft		442 200				
		14 700 000				

Vh

52

#### 4.2. VÉGSŐ ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

Tekintettel a kijelölt ingatlan funkciójára, a szóban forgó helyiségek értékét szakértőnk piaci összehasonlító megközelítéssel határozta meg. Az ingatlan értékére a következő eredményt kaptuk:

<b>Ingatlan címe</b>	<b>Összehasonlító módszer számított érték</b>
Az 1083 Budapest VIII. KER., Práter utca 22. 4. em. tárolók és WC	14 700 000 Ft
<b>Megállapított érték</b>	<b>14 700 000 Ft</b>

**A meghatározott értékek tehermentes ingatlanra vonatkoznak.**

## **MELLÉKLETEK**

- 1. melléklet: Vállalások és korlátozó feltételek**
- 2. melléklet: Tulajdoni lap és térképsablon**
- 3. melléklet: A helyszínen készített fényképek**
- 4. melléklet: TAO és rajzi melléklete**
- 5. melléklet: Alaprajz**
- 6. melléklet: Nyilatkozat**



## 1. melléklet: Vállalások és korlátozó feltételek

1. Legjobb tudomásunk szerint minden adat, amelyet jelentésünkben közzétettünk, helytálló és pontos. Bár ezeket megbízható forrásból gyűjtöttük, nem vállalunk sem garanciát, sem felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amelyet mások adtak át részünkre, s amelyet elemzésünk elkészítésében felhasználtunk.
2. A jelen értékelésben felhasznált, a terület méretére vonatkozó adatokat és egyéb leírásokat az ingatlan tulajdonosa szolgáltatva, ezeket jogi szakértő vagy hivatásos földmérő nem igazolta. A kizárólag azonosítási célokat szolgáló területleírások tulajdon-átruházási okiratokban vagy más dokumentumokban – jogász hiteles igazolása nélkül – nem használhatók fel.
3. A munka során részletesen nem vizsgáltuk az értékelt vagyont terhelő kötelezettségeket. Az értékelésben azt feltételeztük, hacsak erről külön említést nem teszünk, hogy a szóban forgó vagyontárgy tulajdoni viszonyai rendezettek, tulajdonjoga szabadon átruházható, adásvételét illetően nincsenek olyan megkötések, amelyek egyszerű eljárással ne lennének tisztázhatók. Az ezzel kapcsolatban esetlegesen felmerülő jogi ügyekben semminemű felelősséget nem vállalunk.
4. Megbízásunk nem terjedt ki környezeti hatást vizsgáló tanulmány készítésére, ezért ezzel a területtel mélyebben nem foglalkoztunk. Feltételeztük, hogy az ingatlan használata során az érvényben lévő környezetvédelmi szabályokat betartják, s hogy az illetékes hatóságoktól, illetve személyektől vagy szervezetektől ahhoz minden szükséges engedélyt beszereztek.
5. A jelentésben közzétett értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak, és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényesek.
6. Az értékelést a szemlének alkalmával tapasztalt állapotnak megfelelően készítettük el. Ebből következik, hogy számszerű eredményeink és következtetéseink a megadott időpontra igazak. Az értékelés a nemzetgazdaság és az ingatlanpiac helyzetének vagy az érintett ingatlanállomány változásával érvényét veszti.
7. Az IDD Budapest Kft. kiköti, hogy a megrendelő a szakvéleményt csak a szerződésben rögzített vállalási díj kiegyenlítését követően használhatja fel. Továbbá fenntartja a jogát arra, hogy az értékebecslés eredményét érvénytelenítse, és a szakvéleményt visszavonja abban az esetben, ha a vállalási díj határidőre történő kiegyenlítése elmaradna.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
Budapest, XI. Budaörsi út 52. 1519 Budapest, Tf. 415

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés száma: 1951520/6/2022

2022.09.15

Szektor: 9

BUDAPEST VIII. KER.

Röptérterület 35682 helyrajzi szám

1082 BUDAPEST VIII. KER. Práter utca 22. "Egélvízsziget alatt"

**H I R E S Z**

Földterület területe változása előtt: 481 (m2) törzsi határozat: 500008/735/1997/97.10.09

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai terület kat.t.jör. alrészlet adatai  
művelési ág/kivett megnevezés/ min.o ha m2 k.f.ill ter. kat.jör. ha m2 k.f.ill

- Kivett lakóház, udvar

0 481 00

1. bejegyző határozat: 500008/735/1997/97.10.09

Társasház

A földterülettelhez tartoznak az alapító okirat szerint közös tulajdonban álló épületelemek, berendezések és helyiségek.

2. bejegyző határozat: 500008/735/1997/97.10.09

A földterülettelhez tartoznak az alapító okirathoz fűzve közös tulajdonban lévő épületelemek, felszerelések, berendezések és helyiségek.

**H I R E S Z**

hányad: 1/1 törzsi határozat: 162768/3/2004/04.03.24

bejegyző határozat, érvényes idő: 356849/1998.08.22.

törzsi határozat: 162768/3/2004/04.03.24

jogvis: eredeti felvétel

jogállás: társasház-tulajdon

név: TÁRSASHÁZ TULAJDON

cím: - - -

A tulajdonjogot a 35682/0/R/1-35682/0/R/21 helyrajzi számú tulajdoni kérelmek tartalmazták.

5. tulajdoni hányad: 1/3

bejegyző határozat, érvényes idő: 356849/1/2004/04.03.24

jogvis: eredeti felvétel 356849/1998.08.22.

jogállás: tulajdonos

név: TÁRSASHÁZ TULAJDON

cím: - - -

A tulajdonjogot a 35682/0/R/1-35682/0/R/21 helyrajzi számú tulajdoni kérelmek tartalmazták.

**H I R E S Z**

1. bejegyző határozat, érvényes idő: 38804/1/2012/11.02.25

Veretékjog

2 m2 területre Vt-177/2010.

jogviselt:

név: ELNŐI HATÁROZATI MFT.

cím: 1112 BUDAPEST Váci út 72-74.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Vh



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - teljes másolat  
Megerősítés száma: 9516/2016-2022  
2022.09.15

BUDAPEST VIII. KER.  
Helyterület: 35682 helyrajzi szám

Szektor: 96

Fontosabb akciók leírása  
MÉRÉS

2. bejegyző határozat, ékezési szám: 122006/1/2012/12.06.01

2. elnevezési és művelési szabályzat benyújtva  
jogosult:

név: TÁRSASÁG VIII. KER. PÁTER U. 22.  
cím: 1083 BUDAPEST VIII. KER. Páter utca 22

3. bejegyző határozat, ékezési szám: 04170122/2012/12.07.13

Vezetéknév  
16 m<sup>2</sup> nagyságú területre vonatkozóan, VM-117/2012.

jogosult:  
név: ELMO HAJÓZATI KFT.  
cím: 1132 BUDAPEST VIII. KER. Váci út 72-74.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

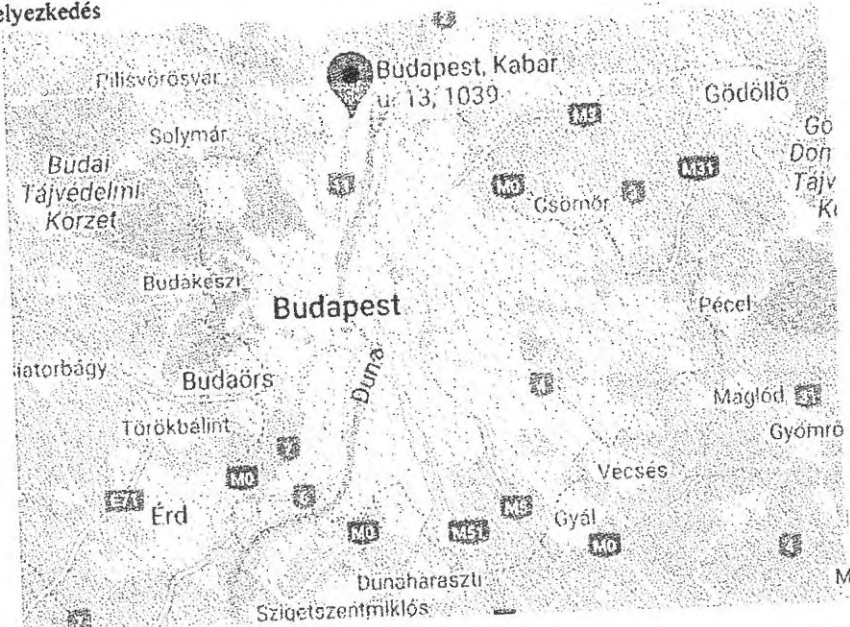
Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Vh  
57



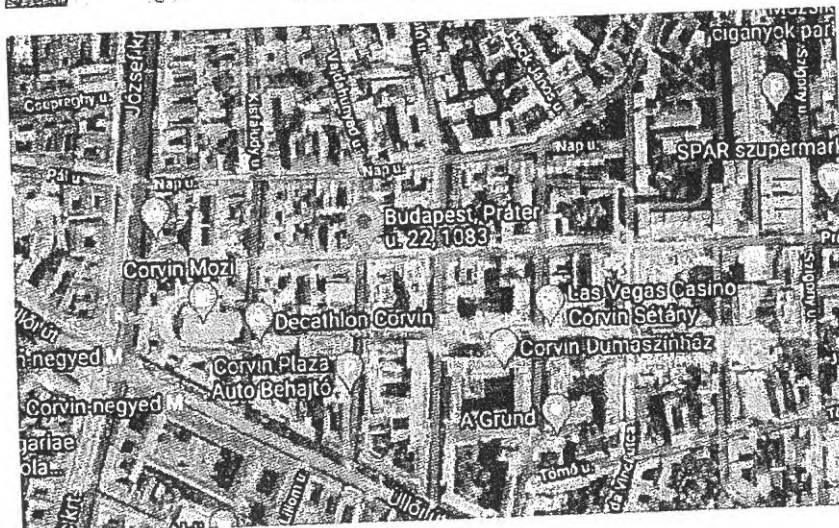
Településen belüli elhelyezkedés



Pontos elhelyezkedés



Műholdkép



Vh -1- 58

1083 Bp., Práter u. 22., HRSZ. 35682 ingatlan – fényképfelvételek  
Felvételek készítésének időpontja: 2021. szeptember 8.

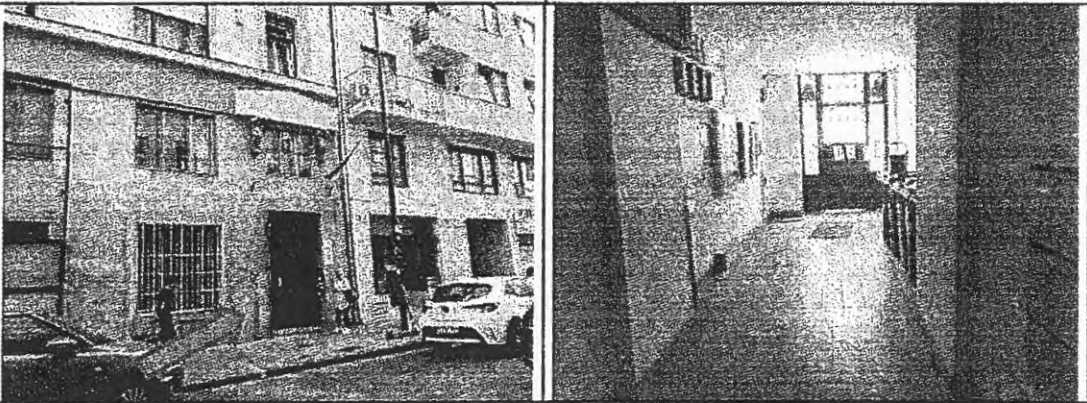
**IDD**  
BUDAPEST



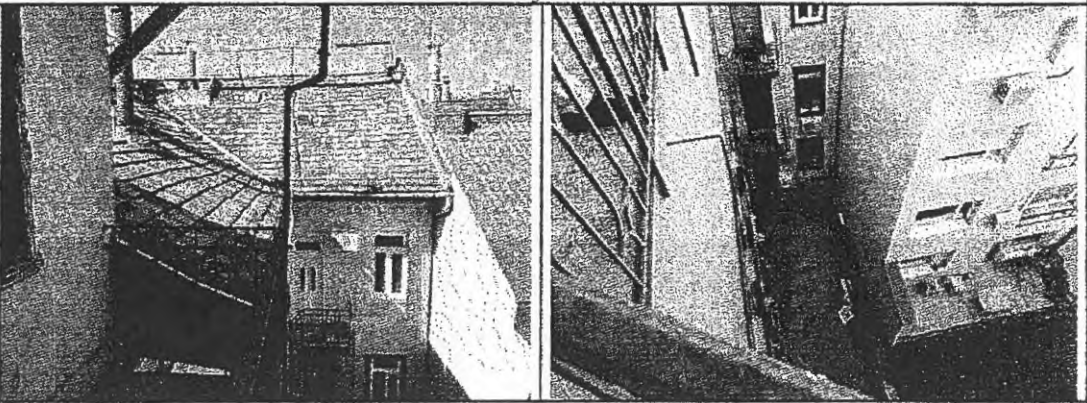
Útcakép



Az épület



Bejárat



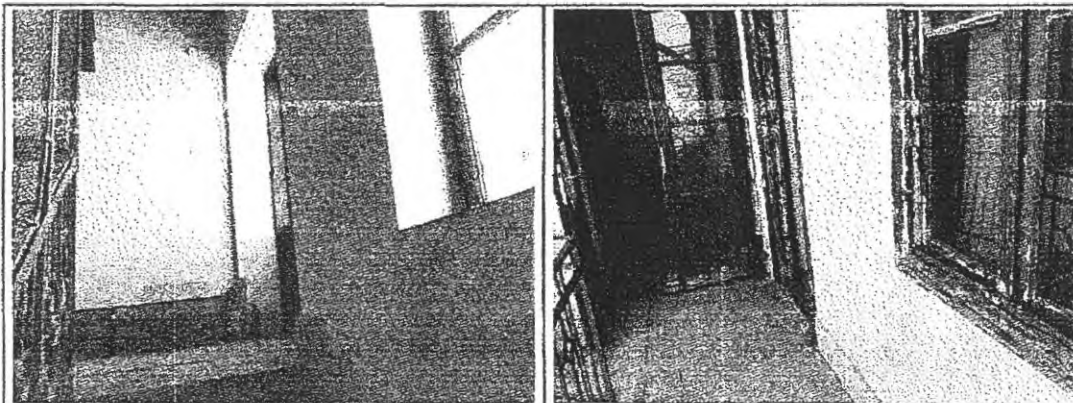
A társasház

-1-  
Vh  
79

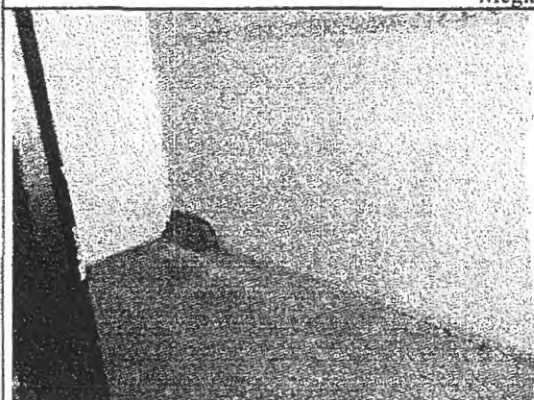




BUDAPEST



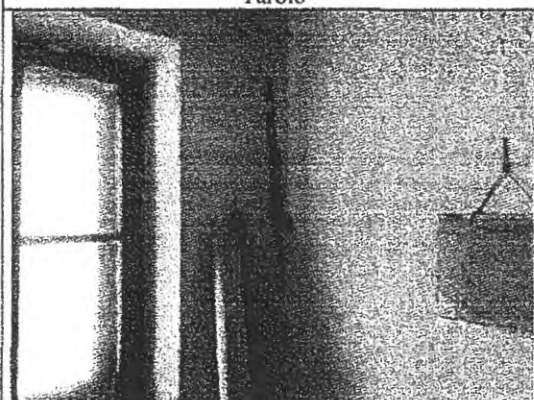
Megközelítés



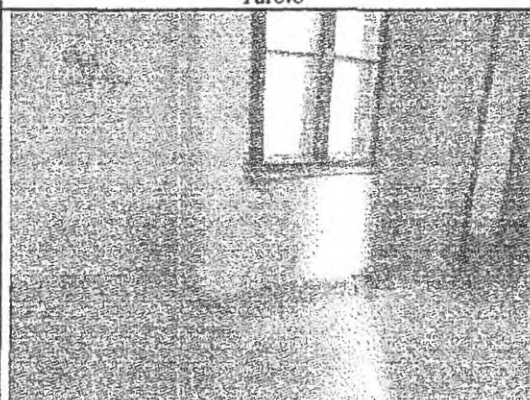
Tároló



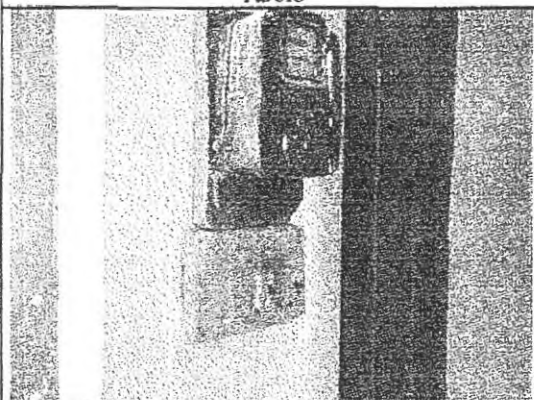
Tároló



Tároló



Tároló



Villanyóra

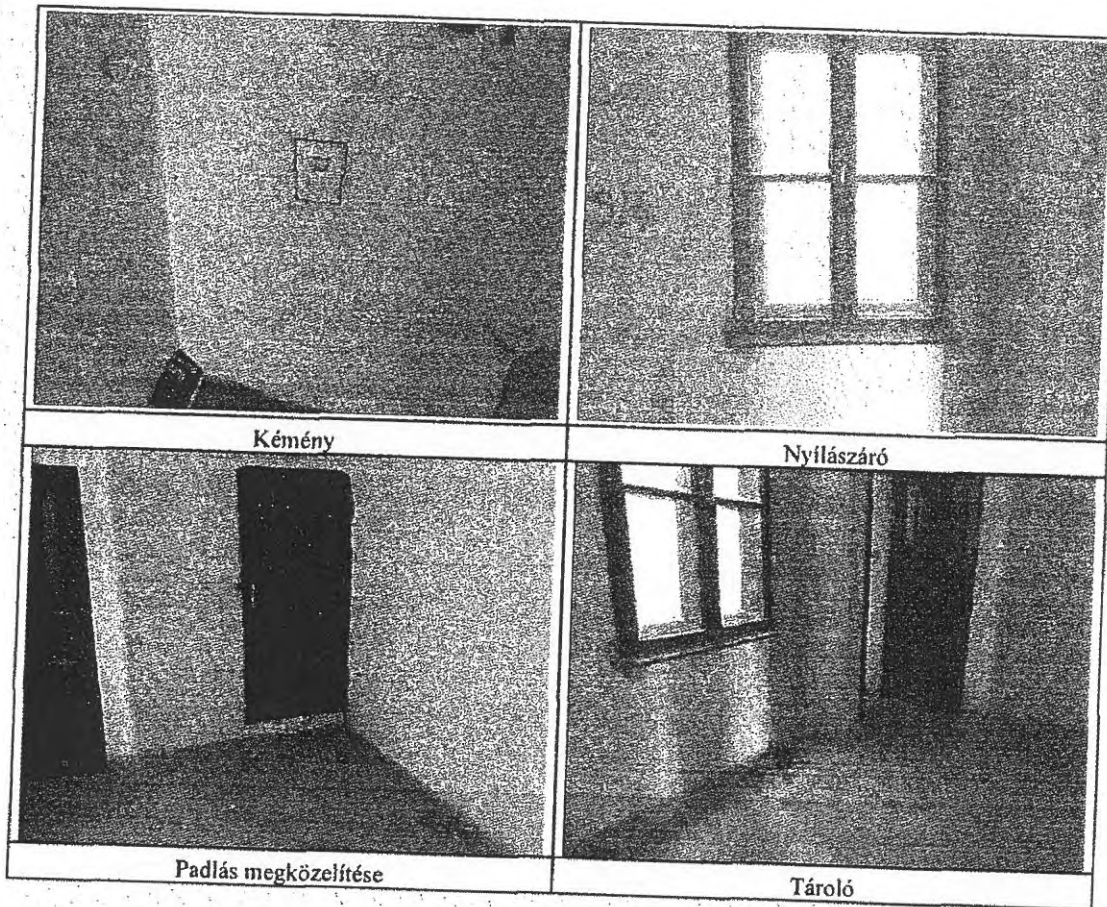


WC

Vh -2-60

1083 Bp., Práter u. 22., HRSZ. 35682 ingatlan – fényképfelvételek  
Felvételek készítésének időpontja: 2021. szeptember 8.

**ID**  
BUDAPEST



Vh  
-3- 61

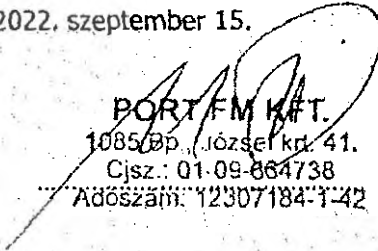




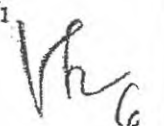
## NYILATKOZAT

Hivatkozva az 1083 Bp., Práter u. 22., 35682 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanról, az IDD Budapest Kft. által 2021. szeptember 14-i fordulónappal készült értébecslésre, ezúton nyilatkozom, hogy az értékelt ingatlan tekintetében a 2021. szeptember 14-i fordulónappal készült értébecslésben alkalmazott feltételezésekben, speciális jellemzőkben, körülményekben, továbbá az ingatlan fizikai állapotában értékre negatív hatással bíró változás nem történt.

Budapest, 2022. szeptember 15.

  
PORT FM KFT.  
1085 Bp., József krt. 41.  
Cisz.: 01-09-864738  
Adószám: 12307184-1-42

**Szabó** Digitálisan aláírta:  
Szabó Balázs  
Dátum:  
2022.09.16  
**Balázs** 10:20:22 +02'00'

1  


+36 30 163 7683

[tetoter@tetoter.net](mailto:tetoter@tetoter.net)



Főoldal

Új projektek

Felújítás előtt és után

Rólunk

Szolgáltatásaink

Kapcsolat



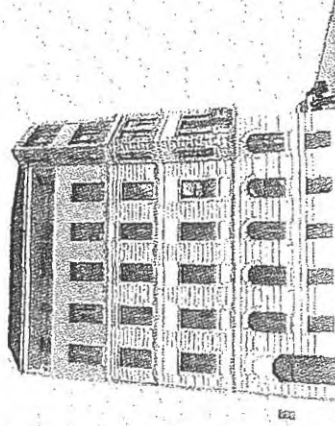
## Nap utca

### Részletek

Cím: Budapest, Nap u. 10.

Felújítás éve: 2017

Kialakított lakások: 10 darab, 2 szinten

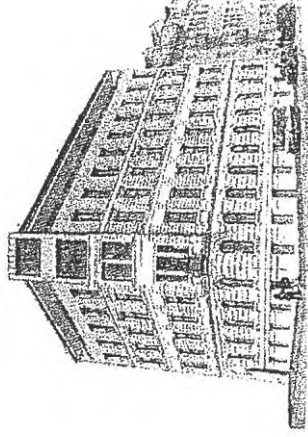
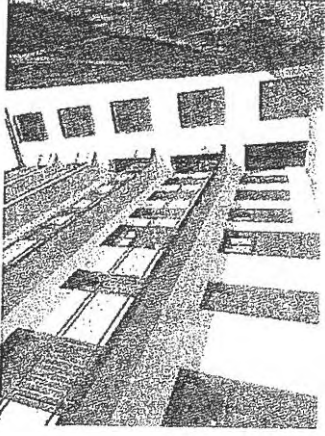
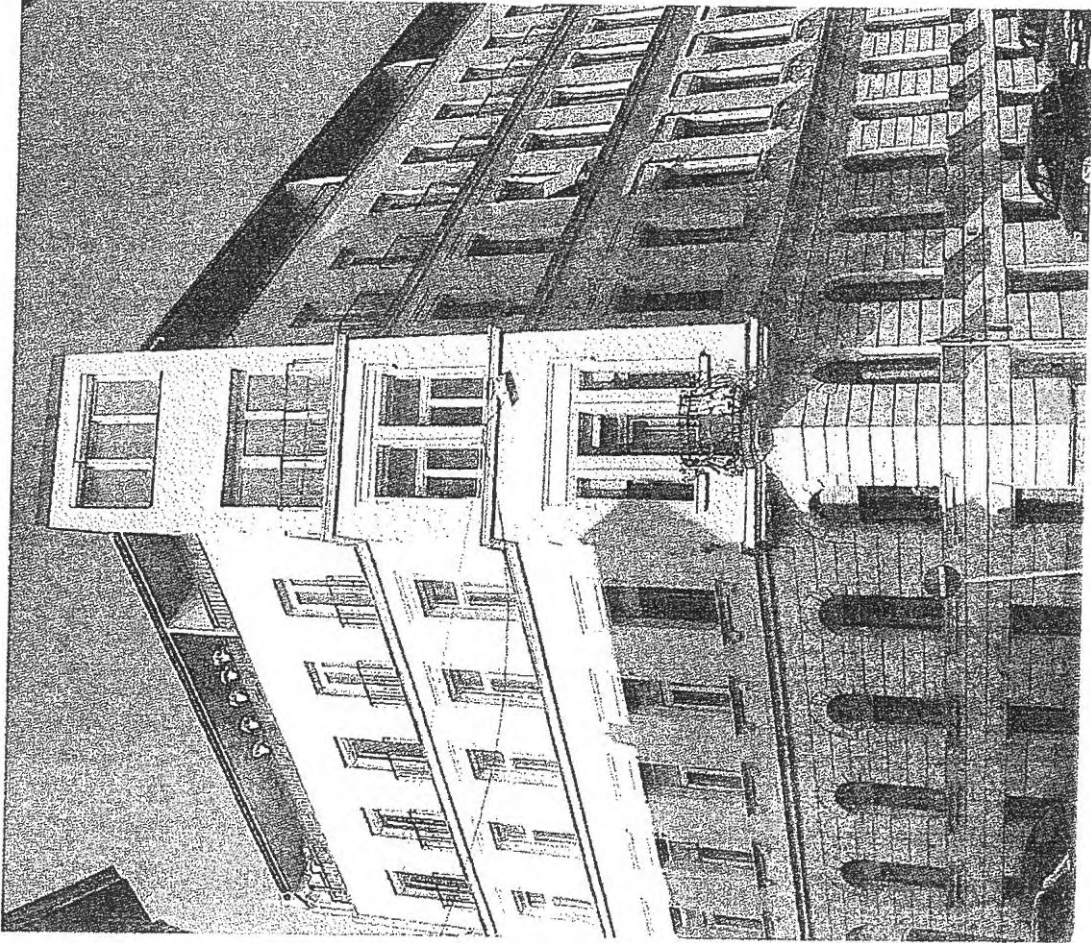


Vh

63 1/4

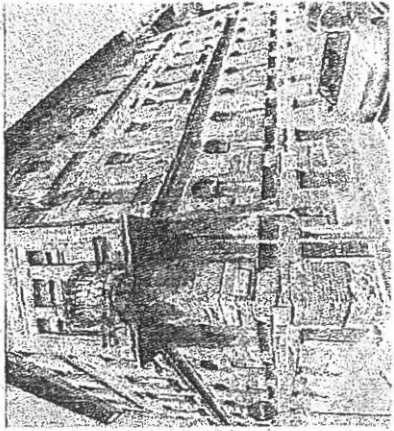
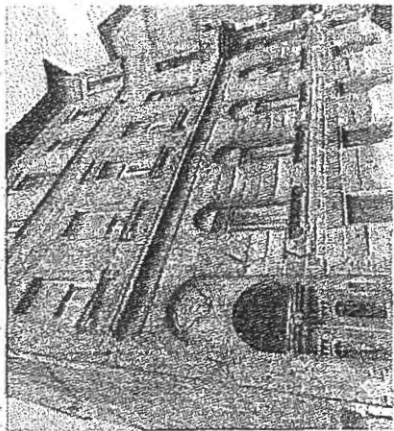
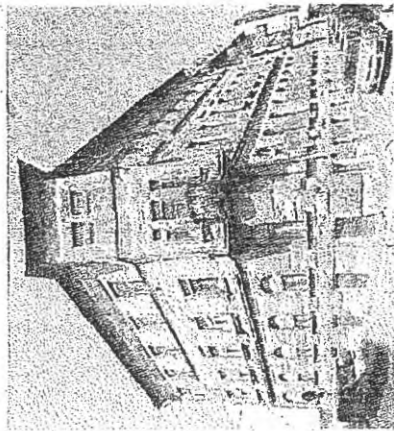
G. A. MELLEKÉ

2023. 02. 08. 21:51



Vh

## Felújítás előtt



## Szeretné, ha háza megújulna?

Vegye fel velünk a kapcsolatot, és ingyen felmérjük háza állapotát!

Kapcsolat

VK

05 3/4

Adatvédelmi nyilatkozat

Jogi nyilatkozat

Adatai elküldésével elfogadja az adatvédelmi nyilatkozatot.

COPYRIGHT © 2016 RED LOFT · A TÁRSASHÁZI TETŐTEREK SPECIALISTÁJA ·

Vh



+36 30 163 7683

[tetoter@tetoter.net](mailto:tetoter@tetoter.net)



Főoldal

Új projektek

Felújítás előtt és után

Rólunk

Szolgáltatásaink

Kapcsolat



## Somogyi ház

### Részletek

A Palotanegyedben található társasház teljes körű felújítása. A 130 éves épületben gyönyörű üveglifttel könnyítettük meg a lakók életét.

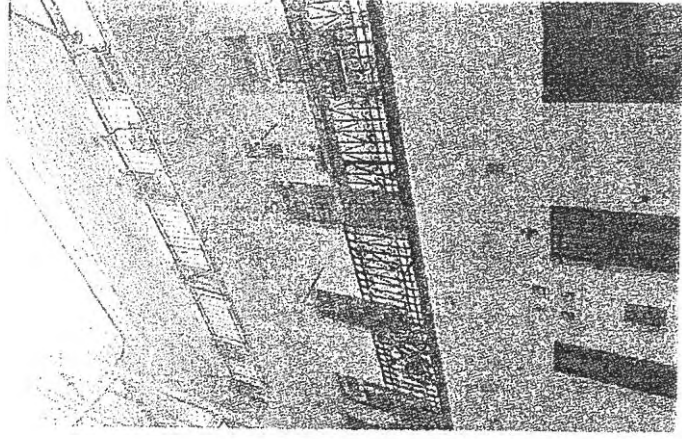
**Cím:** Budapest, Palotanegyed, Somogyi utca

**Felújítás éve:** 2016

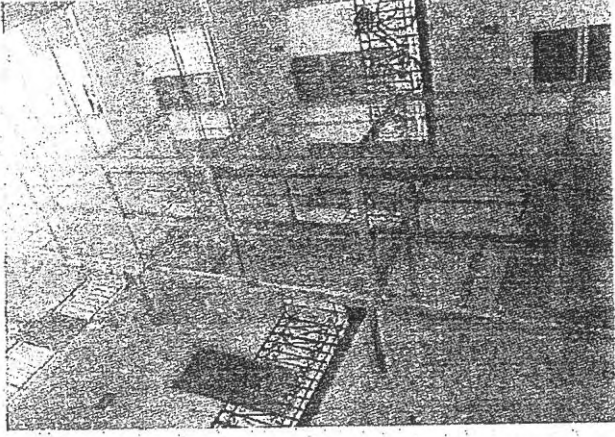
**Kialakított lakások:** 8 darab

Vh  
67 1/5

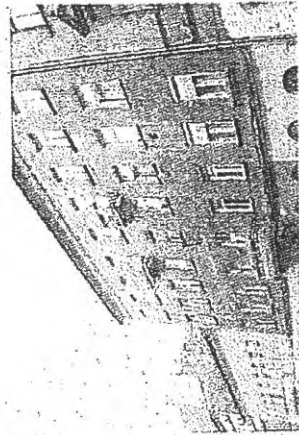




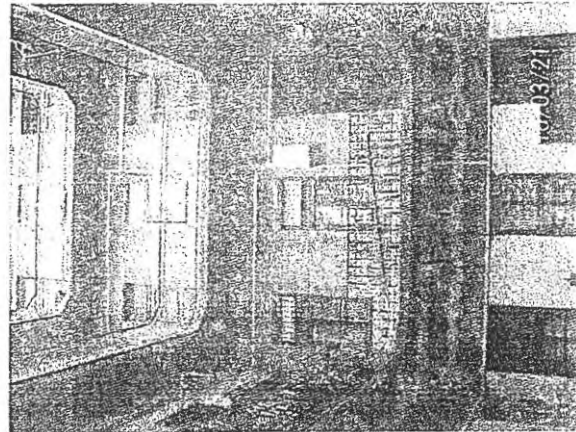
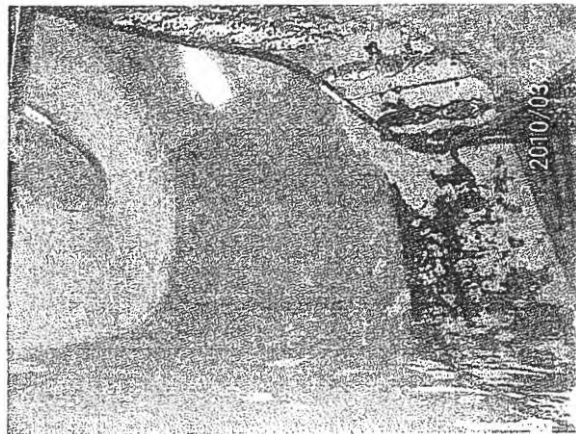
Vh



## Felújítás előtt



VK  
3/5  
6.9



## Szeretné, ha háza megújulna?

Vegye fel velünk a kapcsolatot, és ingyen felmérjük háza állapotát!

Kapcsolat

Vrh

Adatvédelmi nyilatkozat

Jogi nyilatkozat

Adatai elküldésével elfogadja az adatvédelmi nyilatkozatot.

COPYRIGHT © 2016 RED LOFT · A TÁRSASHÁZI TETŐTEREK SPECIALISTÁJA

Vh<sup>5</sup>  
71

F. K. M. U. L. E. K. E. T.

## KIVITELEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Tetőter Group Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhelye: 1212 Budapest, Tiborc utca 22., cégjegyzékszám: 01-09-379645, adószám: 29030453-2-43, statisztikai azonosító számjel: 29030453-4110-113-01; képviseli: **Vörös Szabolcs Gergely ügyvezető, vezető tisztségviselő önálló aláírási joggal** (születési név: [REDACTED]; anyja neve: [REDACTED]; születési helye, ideje: [REDACTED]; személyi azonosító jele: [REDACTED]; személyi igazolvány száma: [REDACTED]; lakcímkártya száma: [REDACTED]; adóazonosító jele: [REDACTED]; állandó lakcíme: [REDACTED]; állampolgársága: magyar),

- mint Megrendelő, a továbbiakban: „**Megrendelő**”

másrészről

**zoROOFka2000 Szolgáltató és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1089 Budapest, Kálvária tér 10. II. em. 17., cégjegyzékszám: 01-09-183073, statisztikai azonosító számjel: 24799993-4391-113-01, képviseli: **Mike Katalin ügyvezető, vezető tisztségviselő önálló aláírási joggal** (születési név: [REDACTED]; anyja neve: [REDACTED]; születési helye, ideje: [REDACTED]; [REDACTED] személyi azonosító jele: [REDACTED]; személyi igazolvány száma: [REDACTED]; lakcímkártya száma: [REDACTED]; adóazonosító jele: [REDACTED]; állandó lakcíme: [REDACTED]; állampolgársága: magyar),

- mint vállalkozó, a továbbiakban: „**Vállalkozó**”

*Megrendelő és Vállalkozó a továbbiakban együttesen Szerződő Felek vagy Felek között alulírott helyen és időben az alábbi feltételekkel:*

### 1. ELŐZMÉNYEK

- 1.1. Felek rögzítik, hogy az Megrendelő, mint Vevő és a 1083 Budapest VIII. Ker. Práter utca 22. szám alatti Társasház közössége (cím: 1083 Budapest, Práter utca 22., képv.: *Port-Fm Kft. (székhely: 1085 Budapest, József körút 41. 1. emelet 3., (a továbbiakban: „Társasház”)), képv.: Pap Dénes közös képviselő, a társasház közössége által meghatalmazott személy (anyja neve: [REDACTED] születési hely, idő: [REDACTED] lakcíme: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]), mint eladó közötti 2023. [REDACTED] napján ingatlan adásvételi szerződés jött létre Társasház 37 m<sup>2</sup>-e vonatkozásában, amely természetben a Társasház padlásterén elhelyezkedő, a vázrajzon XXVII. (függőfolyosó; 4,00 m<sup>2</sup>), XXVIII. (Tároló1; 15,02 m<sup>2</sup>), XIX. (Tároló2; 4,35 m<sup>2</sup>), XXX. (Tároló3; 12,92 m<sup>2</sup>), XXXI. (WC; 0,96 m<sup>2</sup>) jelű helyiségekből álló tulajdoni hányad (a továbbiakban: „**Tulajdoni hányad**”) vonatkozásában. Az adásvételi szerződés rögzíti, hogy a Vevő a megvásárolt Tulajdoni hányadban felújítást végeztet, mely felújítás kivitelezésére vállalkozási szerződést köt Vállalkozóval. A vállalkozási díj kölcsönösen kialakított díja 24.000.000,- Ft, azaz huszonnégy millió forint, mely díjba a Tulajdoni hányad **3.700.000,- Ft**, azaz hárommillió-hétszáz ezer forint Vételára beleszámít.*
- 1.2. Vállalkozó rögzíti, hogy a Társasházat és az adásvétel tárgyát képező Tulajdoni hányadot megtekintette, megismerte, a helyszíni tulajdonságairól pontos ismeretekkel bír. Vállalkozó kijelenti, hogy felújítással kapcsolatos tervdokumentációt és a műszaki tartalmat teljeskörűen áttanulmányozta, és annak ismeretét jelen szerződés aláírásával is elfogadja.

### 2. SZERZŐDÉSBE VÁLLALT SZOLGÁLTATÁSOK ÉS HATÁRIDŐK

- 2.1. Megrendelő megrendeli a jelen szerződés 1. sz. mellékleteként csatolt részletes műszaki tartalommal a Tulajdoni hányad tetőjének felújítási munkálatainak a teljeskörű kivitelezését, melyet Vállalkozó elvállal.
- 2.2. A Vállalkozó a 2.1. pontban foglalt kivitelezési munka ellátásáért 19.512.691,- Ft + ÁFA, azaz tizenkilencmillió ötszáz tizenkétezer hatszáz kilencvenegy + ÁFA összegű vállalkozási díjra jogosult. A vállalkozási díj része az 1.1. pont szerinti Tulajdoni hányad vételára is, azaz **3.700.000,- Ft**, azaz hárommillió-hétszáz ezer forint.

Megrendelő biztosíték címén letétbe helyez dr. Fülöp Edina ellenjegyző jogi képviselőnél 21.081.118,- Ft, azaz húszmillió-háromszáz ezer forint összeget Vállalkozó teljesítéséig (dr.

Vh  
72



Fülöp Edina ügyvéd - MKB Bank Zrt. által vezetett \_\_\_\_\_ számú letéti számla), mely letétről külön íven szövegezett letéti szerződés készül.

Vállalkozó tudomásul veszi, hogy a vállalkozási díj abban az esetben kerül részére kiutalásra, a Raiffeisen Bank Zrt. által vezetett 12010721-01426571-00100005 számú bankszámlaszámára, amennyiben az általa elvégzett munkálatokat a kirendelt műszaki ellenőr maradéktalanul jóváhagyja.

A vállalkozási díj magában foglal minden olyan költséget, amely a jelen szerződés tárgyát képező munka előkészítéséhez, illetve jelen szerződés tárgya szerinti munka jogszabályszerű, a használatbavételi engedély későbbi megszerzését lehetővé tevő és a kapcsolódó jótállási körbe tartozó hibák javításához szükségesek. A vállalkozási díj nem tartalmazza azonban a pótmunkák vállalkozási díját, melyek tekintetében Felek a 2.3 pont szerint járnak el.

- 2.3. Abban az esetben, ha a költségvetés nem tartalmaz valamely olyan elemet, amely a jelen kivitelezési szerződés elvégzéséhez szükséges, a hiányzó feladat elvégzésére a Vállalkozó további díjigény nélkül köteles (többletmunka). A Felek pótmunkának tekintik azt a munkát, amelyet a jelen szerződéshez 1. sz. mellékletét képező műszaki tartalomtól eltérő Megrendelői módosítás vagy műszaki szükségesség miatt merül fel, mely igényeket a vállalkozási díj nem tartalmaz. Vállalkozó a pótmunka felmerülésekor annak díjáról Vállalkozó ajánlatot ad az Megrendelőnek, és a pótmunkát abban az esetben kivitelezi, ha az ajánlatot Megrendelő írásban elfogadta.
- 2.4. Megrendelő a vállalkozási díjat az átadás-átvételi eljárást követően, Vállalkozó számlája ellenében köteles és jogosult megfizetni. Vállalkozó Megrendelő teljesítésigazolását követően jogosult számlakiállításra. Megrendelő a kiállított számla alapján a kézhezvételt követő 3 napon belül köteles Vállalkozó megadott bankszámlájára a vállalkozási díjat teljesíteni.

### 3. VÁLLALKOZÓ JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

- 3.1. Vállalkozó legkésőbb 2023. ... napjáig köteles a kivitelezési feladatokat ellátni. Abban az esetben, ha extrém időjárási körülmények miatt nem tudja a kivitelezési feladatokat ellátni, és ezt az Megrendelő is igazolja, a kivitelezésre vonatkozó határidő az akadályoztatás idejével meghosszabbodik, Vállalkozó köteles azonban Megrendelőt erről írásban (email és telefon útján) értesíteni, Megrendelő email címe: ... és telefonszáma: .... Vállalkozó email címe: ... és telefonszáma: ....
- 3.2. Vállalkozó előteljesítésre jogosult.
- 3.3. Vállalkozó köteles az egyes munkarészek eltakarása előtt Megrendelőt írásban (email útján, és telefonon is) értesíteni, és köteles az eltakarandó munkarészek előzetes megtekintését biztosítani. Abban az esetben, ha Megrendelő nem jelenik meg az eltakart munkarészek előzetes megtekintése érdekében a vonatkozó határidő teljesítését lehetővé tevő időben a munkaterületen, Vállalkozó nem köteles Megrendelőnek további megtekintési lehetőséget biztosítani. Felek rögzítik, hogy Megrendelő jogosult igazolt meghatalmazottja útján is eljárni a személyes bejárások, előzetes megtekintések során.
- 3.4. Vállalkozó alvállalkozó igénybevételeire jogosult, mely alvállalkozó tevékenységének szervezésére, a szakszerű helyszíni irányításra és ellenőrzésre Vállalkozó köteles.
- 3.5. Vállalkozó köteles továbbá a munkaterület rendjének-rendezettségének folyamatos fenntartására, a vagyontvédelem biztosítására, a megfelelő és akadálymentes munkavégzés biztosítására, a beépítésre kerülő anyagok tárolási szabályai betartásának ellenőrzésére, betartatására és betartatására. Vállalkozó köteles továbbá biztosítani, hogy a munkaterületen az összes vonatkozó (munka, tűz, balesetvédelmi, környezetvédelmi stb.) szabályok, szabványok, előírások betartásra kerüljenek.
- 3.6. Vállalkozó a munkaterület átadás-átvételétől kezdve építési naplót köteles folyamatosan az előírásoknak megfelelő módon vezetni.
- 3.7. Vállalkozó által az építési célra felhasznált anyagoknak, építő- és szerelőipari termékeknek, szerkezeteknek és az alkalmazott technológiáknak meg kell felelniük a vonatkozó magyar szabványoknak és a tervekben meghatározott műszaki és minőségi előírásoknak.
- 3.8. Vállalkozó az építési munkálatok végzése során köteles az érvényes magyar építésügyi, egészségügyi, munkavédelmi, tűzrendészeti és környezetvédelmi hatósági előírásokat is betartani.



- 3.9. Vállalkozó az Megrendelő érdekeinek, továbbá utasításainak megfelelően köteles eljárni, de az élet- és vagyónbiztonságot veszélyeztető, építési előírásba ütköző, szakszerűtlen, nem megvalósítható, etikai szabályokkal ellentétes szolgáltatást nem végezhet. Ilyen utasításokat nem hajthat végre, Megrendelő ismételt, nyomtatékos felszólítása esetén sem. Amennyiben Megrendelő Vállalkozó tájékoztatása ellenére az élet- és vagyónbiztonságot veszélyeztető, építési előírásba ütköző, szakszerűtlen, nem megvalósítható, etikai szabályokkal ellentétes utasítását fenntartja, Vállalkozó jelen szerződéstől elállhat.
- 3.10. Vállalkozó köteles Megrendelőt figyelmeztetni, ha célszerűtlen, szakszerűtlen, gazdaságtalan utasítást ad, a figyelmeztetés elmulasztásából eredő kárért a Vállalkozó felel.
- 3.11. Vállalkozó köteles az esetlegesen várható késedelmekről Megrendelőt - külön felszólítás nélkül - írásban (emailen és az értesítési címre - székhelycím - küldött ajánlott levél útján valamint telefonon), az indokok felsorolásával haladéktalanul tájékoztatni, amikor ezt felismerte, ill. tudomására jutott.
- 3.12. Vállalkozó felelősséget vállal az alvállalkozók tevékenységéért. Vállalkozó megfelelő összegű felelősségbiztosítással rendelkezik harmadik személynek okozott károk vonatkozásában.

#### **4. MŰSZAKI ÁTADÁS-ÁTVÉTEL**

- 4.1. Jelen szerződés alapján elkészítendő eredmény megvalósítását az átadás-átvételi eljárást megelőzően 5 nappal korábban köteles Vállalkozó készre jelenteni az Megrendelőnek írásban email útján és telefonon.
- 4.2. A műszaki átadás-átvételének feltétele a munkák megfelelő, az épület majdani rendeltetésszerű használatára alkalmas kivitelezése.
- 4.3. A műszaki átadás-átvétel időpontjában Megrendelő személyesen, vagy igazolt meghatalmazottja útján köteles az ingatlanon megjelenni, és ott az épületet megtekinteni. Felek a műszaki átadás-átvétel során jegyzőkönyvet vesznek fel, melyben rögzítik az esetleges észrevételeket, hibákat. A hibák javítására Vállalkozó ésszerű póthatáridőn belül köteles, mely időszak alatt a kivitelezési szerződésben foglalt feladatokat - amennyiben az műszakilag lehetséges - jogosult végezni. Felek megállapodnak, hogy az elfogadott és a későbbi rendeltetésszerű használatot nem akadályozó hibák miatt az Megrendelő nem tagadhatja meg jelen szerződés alapján végzendő munkarészekre vonatkozó végső teljesítés-igazolás kiadását.

#### **5. MEGRENDELŐ JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI**

- 5.1. Megrendelő köteles Vállalkozó által jelen szerződés rendelkezései szerint elvégzett munkákra vonatkozó vállalkozási díj megfizetésére. A vállalkozási díj minden költséget és készkiadás magában foglal, azon felül Vállalkozó nem jogosult a jelen szerződés alapján Megrendelővel szemben követelést támasztani. Elállás esetébe Vállalkozó az elállást követő 8 napon belül köteles az Megrendelői elszámolási igényt teljesíteni.
- 5.2. Megrendelő jogainak gyakorlása és kötelezettségeinek teljesítése során a jóhiszeműség és tisztesség követelményeinek megfelelően, Vállalkozóval együttműködve köteles eljárni.
- 5.3. Megrendelő köteles Vállalkozó számára a kivitelezési feladatok ellátásához szükséges minden adatot, tény, információt, felvilágosítást, utasítást megadni, dokumentumot átadni jelen szerződésben megnevezett határidőben, vagy ha jelen szerződésben nincs meghatározva kifejezett határidő, olyan időben, hogy azok alapján Vállalkozó által végzendő szolgáltatások teljesíthetők legyenek jelen szerződésben meghatározott határidőben.
- 5.4. Amennyiben Megrendelő a magyar követelményeknél (szabványok és szakmai előírások) szigorúbb előírások, vagy eltérő megoldás érvényesítését követeli meg a Vállalkozótól, abban az esetben, a szükséges szakmai előírások, valamint az azokhoz esetlegesen kapcsolódó tervezési-, számítási módszerek beszerzése Megrendelő kötelezettsége.
- 5.5. A kivitelezési munka megkezdésének feltétele, hogy Megrendelő a munkaterületet a munka megkezdésére alkalmas állapotban Vállalkozó birtokába bocsássa.
- 5.6. Megrendelő jogosult a kivitelezési munkák végzése során Vállalkozó által elvégzett munkát ellenőrizni Vállalkozó szükségtelen akadályozása nélkül. Az építési területre Megrendelő vagy igazolt meghatalmazottja csak munkaidőben, Vállalkozóval történt előzetes egyeztetés során léphet be. Megrendelő műszaki ellenőr útján is jogosult a kivitelezés munkafolyamatainak az ellenőrzésére. Az Megrendelő ellenőrzése nem mentesíti, vagy korlátozza a Vállalkozó jelen



Szerződés szerinti kötelezettségét. A műszaki ellenőr teljes körűen jogosult ellátni az Megrendelő műszaki képviselőjét a kivitelezéssel kapcsolatos kérdésekben mind az építés helyszínén, mind személyes, vagy írásban történő egyeztetéseken, tárgyalásokon.

- 5.7. A műszaki ellenőr jogai:
  - 5.7.1. éjjel-nappal beléphet a munkaterületre,
  - 5.7.2. munkája elvégzéséhez szükséges munkatársait beviheti a munkaterületre,
  - 5.7.3. fényképeket készíthet,
  - 5.7.4. feljegyzéseket készíthet,
  - 5.7.5. méréseket végezhet,
  - 5.7.6. átveszi Vállalkozótól a munkák során kötelező mérési jegyzőkönyveket, mintadarabokat, próbatesteket, minőségi tanúsítványokat, műleírásokat, műbizonylatokat, kivitelezői nyilatkozatokat, kezelési utasításokat, egyéb anyagokat, jegyzőkönyveket,
  - 5.7.7. Vállalkozó vezető tisztviselőihez, az egyes munkanemek vezetőihez kérdéseket intézhet, melyet bármely kivitelező köteles megválaszolni,
  - 5.7.8. véleményezheti a munkák műszaki tartalmát,
  - 5.7.9. jelen lehet minden bejáráson, próbaüzemen. átadás-átvételi aktuson.
  - 5.7.10. bejegyzéseket tehet az építési naplóba,
  - 5.7.11. önállóan felszólíthatja Vállalkozót, vagy alvállalkozóit az általa hibásnak tartott műszaki, gazdasági, vagy jogi gyakorlat azonnali felhagyására, hibák javításra, a határidő betartására.

## 6. JÓTÁLLÁS, SZAVATOSSÁG

- 6.1. Vállalkozó az általa kivitelezett munkákra a műszaki átadás-átvételtől számított 3 évig jótállást vállal, ezt követően pedig az egyes épületszerkezeti elemekre előírt kötelező alkalmassági időre szavatosságot vállal. Felek rögzítik, jelen pontban megnevezett hároméves határidő jelen szerződésben meghatározott munkák hibamentes átadás-átvételétől számít. A jótállás és szavatosság nem vonatkozik azokra az esetleges hibákra, problémákra, működési zavarokra, amelyekre Vállalkozó a kivitelezés során írásban felhívta Megrendelő figyelmét, és Megrendelő ezen esetleges hibákat, problémákat, működési zavarokat igazolható módon elfogadta és Megrendelő saját elhatározásából nem került sor ezen rendellenességek kiküszöbölésére.
- 6.2. A jótállás, és szavatosság időszaka alatt Vállalkozó köteles díjtalanul, jelen szerződésben foglalt értesítési címére küldött üzenet kézhezvételét követően haladéktalanul, de legkésőbb 5 munkanapon belül felvenni a kapcsolatot Megrendelővel, a bejelentett hibát megvizsgálni, és a kiküszöbölés módjáról Megrendelőt írásban tájékoztatni. Vállalkozó az adott hiba jellegétől függő megfelelő időn belül köteles a hiba kijavítására.
- 6.3. Megrendelő köteles Vállalkozóval a szavatossági és jótállási időn belül jelentkező hibákat, illetve kifogásait haladéktalanul és utólag is igazolható formában közölni.

## 7. SZERZŐDÉSSZEGÉS ÉS A SZERZŐDÉS MEGSZÜNÉSE

- 7.1. Ha valamelyik Fél jelen szerződésben meghatározott bármelyik határidőt elmulasztja, a másik fél a teljesítésre - a késedelem jellegétől függő – 15 napos póthatáridőt tűz ki. A póthatáridő eredménytelen eltelte esetén a Ptk., késedelmes teljesítés körében meghatározott jogkövetkezményei alkalmazhatók, jelen szerződésben megállapított eltérésekkel. A póthatáridő eredménytelen letelte esetében Megrendelő a teljesítéshez fűződő érdekmúlás bizonyítása és indokolás nélkül jogosult a jelen szerződéstől elállni/azt azonnali hatállyal felmondani és a 7.3 pont szerinti kötbért valamint kárát követelni.
- 7.2. Amennyiben Megrendelő fizetési kötelezettségével késedelembe esik Vállalkozó 8 napos póthatáridőt köteles tűzni a fizetési kötelezettség teljesítésére. A határidő eredménytelen eltelte esetén Vállalkozó a szerződésszegés jogkövetkezményeit alkalmazhatja. Megrendelő fizetési kötelezettségének késedelmes teljesítése esetén Vállalkozót a 8 napon túli késedelem tartamára késedelmi kamat illeti, melynek mértéke megegyezik a mindenkori jegybanki alapkamattal.
- 7.3. Amennyiben a Vállalkozó valamely határidővel az Megrendelő által megadott póthatáridőt követően is késedelembe esik, napi 10.000,- Ft azaz tízezer forint mértékű kötbért köteles fizetni a késedelem minden napjára, legfeljebb azonban a vonatkozó vállalkozási díj 5%-át.

Vh

- 7.4. Amennyiben Vállalkozóra vonatkozó határidő túllépésének oka elhúzódó hatósági eljárás vagy az Megrendelő érdekkörébe tartozó egyéb ok, illetve Megrendelő mulasztása, abban az esetben a teljesítésre jelen szerződésben megállapított határidők a Vállalkozót nem kötik, illetve teljesítési határideje a késedelem idejével meghosszabbodik. Ilyen oknak kell tekinteni különösen:
- 7.4.1. Az 1. sz. mellékletében foglalt műszaki tartalom módosítása, pótmunka elrendelése,
  - 7.4.2. Megrendelő késedelmesen teljesíti a munkaterület-átadási, adatszolgáltatási vagy jóváhagyási kötelezettségét,
  - 7.4.3. Megrendelő olyan újabb tény, adatot, stb. közöl, mely a szerződés lényeges tartalmára kihatással van,
  - 7.4.4. A szerződés megkötése után olyan kötelezően figyelembe veendő előírás (jogszabály, szabvány, szabályzat, stb.) lép hatályba, melynek rendelkezése folytán a már elkészített tervdokumentációt, vagy annak részeit át kell dolgozni.
- 7.5. Jelen szerződés szempontjából vis majornak minősülnek azok az okok, amelyek Vállalkozó vagy Megrendelő ésszerű ellenőrzésén kívül esnek, és részükről a szakmailag indokolt körültekintése mellett is elháríthatatlanok. A vis major esetei az alábbiak, de nem korlátozódnak azokra:
- 7.5.1. háború, zendülés, zavargás,
  - 7.5.2. szokatlan időjárás vagy egyéb természeti csapás (földrengés, áradás, stb.),
  - 7.5.3. tüzvész.
- 7.6. Ha bármelyik Szerződő Fél vis major miatt van akadályoztatva, az esemény bekövetkeztéről a másik felet haladéktalanul írásban köteles értesíteni, meghatározva a vis major képező akadályt, és az ő szerződéses kötelezettségének teljesítését. Ugyanez az értesítés tartalmazza azt a nyilatkozatot, mely az érintett felet a szóban forgó kötelezettség teljesítése alól felmenti addig, amíg a vis major fennáll. A vis major megszűnése után felek a szerződést módosíthatják.

## 8. VEGYES RENDELKEZÉSEK

- 8.1. Jelen szerződés kizárólag írásban módosítható.
- 8.2. Felek kijelentik, hogy Magyarországon bejegyzett, jogképes gazdasági társaságok, szerződéskötési képességükben korlátozva nincsenek.
- 8.3. Felek az egymás részére szóló értesítéseket kötelesek jelen szerződés meghatározott képviselői címére, vagy a megadott székhelyre küldeni. A cím, székhely esetleges módosításáról kötelesek egymást írásban értesíteni. Jelen szerződés teljesítésére vonatkozó utasításokat, az arra adott válaszokat Felek jogosultak egymással e-mailben vagy az építési naplóban is közölni, azonban a másik Fél szerződésszegésére figyelmeztető, vagy jelen szerződést felmondó nyilatkozatokat Felek írásban, tértivevényes levélben kötelesek megküldeni.
- 8.4. A Szerződő Felek vállalják, hogy az egymás részére küldött azon írásbeli nyilatkozatokat, amelyeket a jelen szerződésben megadott címekre tértivevényes és ajánlott, avagy egyéb könyvelt (ajánlott, biztosított ajánlott külön szolgáltatással) levélpostai küldeményként szabályszerűen postára adtak, a címmel közöltnek, részére kézbesítettnek kell tekinteni akkor is, ha a küldemény bármely okból ténylegesen kézbesíthető nem volt, vagy azokról a címzett nem szerzett tudomást, mégpedig az e küldeménynek postára adását követő 5 (ötödik) munkanapon.
- 8.5. Szerződő Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben jelen szerződéssel kapcsolatban jogvita alakulna ki köztük, úgy azt elsősorban békés úton rendezik el egymás közt.
- 8.6. Jelen szerződésre és e szerződésben nem rendezett kérdésekre a Polgári Törvénykönyv, valamint az építésügyre vonatkozó egyéb jogszabályok az irányadóak.

Jelen szerződés 2 egymással szó szerint megegyező példányban készült, és azt Felek annak olvasása, és közös értelmezése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt írták alá. A szerződés Felek cégszerű aláírásával egyidejűleg lép hatályba.

### 8.7. Mellékletek

- 1. sz. melléklet: Műszaki tartalom

Budapest, 2023. május \_\_.

.....  
**Tetőtér Group**  
**Korlátolt Felelősségű**  
**Társaság**  
képv.: **Vörös Szabolcs Gergely**  
**ügyvezető**  
**Megrendelő**

.....  
**zoROOFka2000 Szolgáltató és**  
**Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű**  
**Társaság**  
képv.: **Mike Katalin**  
**ügyvezető**  
**Vállalkozó**

Vh



Név: zoROOFka2000 Kft.

Ad.sz.: 24799993-2-42

Csz.:01 09 183073

Cím :1089 Budapest, Kálvária tér 10. II

Ügyv.:Mike Zoltán ácsmeister

A munka leírása:

Bp. VIII. Ker. Práter u. 22. T.ház

Tető felújítása statikai szakvélemény szerint

Kéményseprő járda felújítása, engedélyeztetése

Készült: 2023.01.30

Érvényes: 6 hónap

Költségvetés főösszesítő

Megnevezés	Anyagköltség	Díjköltség
1. Építmény közvetlen költsége	7.714.301	11.026.960
1.1 Költségtérítések nélküli ksg.	7.714.301	11.026.960
1.3 Építés közvetlen költségei	7.714.301	11.026.960
1.4 Közvetlen önköltség összesen	7.714.301	11.026.960
2.1 Árkockázati fedezet vet.alap	7.714.301	
2.3 Anyagigazgatási ksg. vet.alap	7.714.301	
2.4 Anyagigazgatási költség	10.00%	771.430
2.5 Fedezet vetítési alap 1.4		11.026.960
3.1 Tartalékkeret vetítési alap		19.512.691
4.1 ÁFA vetítési alap		19.512.691
4.2 Áfa	27.00%	5.268.427
5. A munka ára		24.781.118

Aláírás

Vh  
70

Ssz.	Tételszám Tételkiírás	Egységre jutó		A tétel ára összesen	
		Anyag	Munkadíj	Anyag	Munkadíj
1	02-020-1.1.2.2 (4) Bontott anyagok előválogatása, letérelése tetőtér szintről kézi erővel, újrahasznosítható anyagok megtisztítása veszélyes hulladéktól, 450 m <sup>2</sup>	0	1.800	0	810.000
2	02-030-1.1.2 (2) bontott, szelektált építési törmelék telepített újrahasznosító üzembe való szállításhoz, konténerbe rakása gépi erővel, kiegészítő kézi munkával hulladék lerakóba szállítva, 16 m <sup>3</sup>	12.000	19.650	192.000	314.400
3	12-005-1.2-0130796 (2) Anyag feltermelésre kidugó állás létesítése, Elektromos kalodás csőrő telepítése, 1 klt	280.000	260.000	280.000	260.000
4	35-000-1.1 (1) Fa tetőszerkezet bontása 0,036 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> famennyiségig 105 m <sup>2</sup>	0	2.800	0	294.000
5	35-003-1.5-0410051 (5) Tetőlécezés betoneserép alá, 5/4-es lécből BRAMAC tetőléc 2-6,5 m hosszú 30/32x48/50 mm 105 m <sup>2</sup>	1.250	1.140	131.250	119.700
6	35-090-3.3-0214310 (5) Tető kijárat kialakítása, Lapos lemezfedésű tetőszerkezeten, Akna feljáróval, alu fix létrával 1 db	320.065	230.180	320.065	230.180
7	35-090-3.3-0214400 (5) „1” állású utcai kötőgerenda 12cm károsodási mélység alatti szerkezeti elemeknél sérült részek bárdolása, bárdolás után megerősítés, egy oldali UNP200 szerkezeti acél gerendával, M16 átmenő menetes száras kötéssel 1 db	425.500	520.000	425.500	520.000

Vh  
79



Ssz.	Tételszám Tételkiírás	Egységre jutó		A tétel ára összesen	
		Anyag	Munkadíj	Anyag	Munkadíj
8	35-090-3.4-0210208 (6) „1” állású utcai ferdetámasz 5cm károsodási mélység alatti szerkezeti elemeknél sérült részek bárdolása, bárdolás után megerősítés, két oldali 5-5cm szélességű, a szerkezeti elem magasságával azonos, méretű fa gerendával, M16 átmenő menetes száras kötéssel 1 db	165.000	325.390	165.000	325.390
9	35-090-3.4-0210212 (6) „3a” állású udvari kötőgerenda részleges cseréje, gombásodással fertőzött részek +50cm ráhagyással, 20*20 kötőgerenda, ékelt ferde fogas kötéssel 1 db	187.000	468.000	187.000	468.000
10	35-090-3.4-0210214 (6) „4” udvari fiók gerenda részleges cseréje, gombásodással fertőzött részek +50cm ráhagyással, 20*20 kötőgerenda, ékelt ferde fogas kötéssel 1 db	138.000	454.390	138.000	454.390
11	35-090-3.4-0210216 (6) „5” udvari fiók gerenda részleges cseréje, gombásodással fertőzött részek +50cm ráhagyással, 20*20 kötőgerenda, ékelt ferde fogas kötéssel 1 db	134.000	362.390	134.000	362.390
12	35-090-3.4-0210530 (6) „6” udvari közép szelemen 5cm károsodási mélység alatti szerkezeti elemeknél sérült részek bárdolása, bárdolás után megerősítés, két oldali 5-5cm szélességű, a szerkezeti elem magasságával azonos, méretű fa gerendával, M16 átmenő menetes száras kötéssel 1 db	210.077	400.390	210.077	400.390
13	35-090-3.4-0210540 (6) „7” udvari közép szelemen 5cm károsodási mélység alatti szerkezeti elemeknél sérült részek bárdolása, bárdolás után megerősítés, két oldali 5-5cm szélességű, a szerkezeti elem magasságával azonos, méretű fa gerendával, M16 átmenő menetes száras kötéssel 1 db	198.005	420.390	198.005	420.390
14	35-090-3.4-0210560 (6) „8” udvari szarufa részleges cseréje, gombásodással fertőzött részek +50cm ráhagyással, 20*20 kötőgerenda, ékelt ferde fogas kötéssel 1 db	110.086	345.390	110.086	345.390

Vh

Ssz.	Tételszám Tételkiírás	Egységre jutó		A tétel ára összesen		
		Anyag	Munkadíj	Anyag	Munkadíj	
15	35-090-3.4-0210580 (6) „9” állású udvari kötőgerenda 14cm károsodási mélység alatti szerkezeti elemeknél sérült részek bárdolása, bárdolás után megerősítés, egy oldali UNP200 szerkezeti acél gerendával, M16 átmenő menetes száras kötéssel	1 db	325.031	560.390	325.031	560.390
16	35-090-3.5-0211141 (7) „12a” állású udvari kötőgerenda 11cm károsodási mélység alatti szerkezeti elemeknél sérült részek bárdolása, bárdolás után megerősítés, egy oldali UNP200 szerkezeti acél gerendával, M16 átmenő menetes száras kötéssel	1 db	274.000	586.390	274.000	586.390
17	35-090-3.5-0211142 (7) „12” állású udvari székoszlop 15cm károsodási mélység, gerenda részleges cseréje, gombásodással fertőzött részek + 50cm ráhagyással, 25*25 kötőgerenda, ékelt ferde fogas kötéssel	1 db	165.000	340.390	165.000	340.390
18	35-090-3.5-0211143 (7) „12” állású udvari ferde támasz székoszlop 5cm károsodási mélység alatti szerkezeti elemeknél sérült részek bárdolása, bárdolás után megerősítés, két oldali 5-5cm szélességű, a szerkezeti elem magasságával azonos, méretű fa gerendával, M16 átmenő menetes száras kötéssel	1 db	98.000	310.390	98.000	310.390
19	35-090-4-0310064 (9) „12” állású hajlati szarufa felső szakasza 15cm károsodási mélység, gerenda részleges cseréje, gombásodással fertőzött részek +50cm ráhagyással, 20*20 kötőgerenda, ékelt ferde fogas kötéssel	1 db	218.922	272.880	218.922	272.880
20	35-090-4-0310084 (9) „8-9” állású kötőgerendázat alatti sárgerenda súlyosan sérült, részleges csere, 25*25 kötőgerendával.	1 db	298.000	450.880	298.000	450.880
21	41-003-21.1.2-0115211 (40) Egyszeres fedés húzott, homyolt tetőcserepekkel, rögzítés nélkül. 31-35° tetőhajlásszög között TONDACHJ Homyolt standart Szallag alapcserep 21x40 cm, téglavörös	105 m2	8.000	3.400	840.000	357.000

Ssz.	Tételszám Tételkiírás	Egységre jutó		A tétel ára összesen	
		Anyag	Munkadíj	Anyag	Munkadíj
22	41-003-119.11.1-0115319 (73) ÖN Sajtolt égetett agyag tetőcserepeknél élgerinc készítése, gerinceseréppel, gerinceserép-rögzítővel, gerinceszellőző- szalaggal, fésűs gerincelemmel vagy kúpalátéttel TONDACH Sajtolt sima gerinceserép gerincrögzítővel, kerámia, 43x25/21,5 cm, engóbozott 5 m	8.743	8.570	43.715	42.850
23	41-011-3.1 Kéményseprő járda bontása 22 m	0	10.540	0	231.880
24	41-011-3.1.1-0412321 (14) Kéményseprőjárda elhelyezése gerinccel párhuzamos szerelési irányban, trapéz-, cserepes- LINDAB Protectline tetőjárda cserepeslemez fedésre, KTTE 400 konzollal, horganyzott Egyedi helyszínhez kötött acél gerinc szerkezettel 22 m	41.500	30.560	913.000	672.320
25	41-011-3.1.1-0412322 (14) Kéményseprő járda engedélytetése szakhatóságoknál 1 db	120.000	0	120.000	0
26	41-090-2.2.2.1.2 (8) Údvar felőli ereszalj felújítása, osb 16mm képítésével 16 m2	12.400	9.650	198.400	154.400
27	41-090-2.2.2.1.2.4 (8) Údvar felőli ereszalj 2cm XPS fedése, csavar kötéssel 16 m2	8.400	6.650	134.400	106.400
28	41-090-2.2.6.5 (8) Údvar felőli ereszalj XPS fedés dryvit rendszerben történő szinezése 16 m2	14.150	11.650	226.400	186.400
29	43-003-1.1.3.1-0993007 (7) Ereszszegély szerelése keményhézalású tetőhöz, horganyzott acéllemezből, 40 cm kiterített szélességig LINDAB Seamline FOP szegély tűzhorganyzott acél Z 275 bevonat, 0,5 mm vig., kiterített szélesség: 301-350 mm 16 m	5.850	9.650	93.600	154.400

Vh

82

Ssz.	Tételszám Tételkiírás	Egységre jutó		A tétel ára összesen	
		Anyag	Munkadíj	Anyag	Munkadíj
30	43-003-7.1.3.2-0993041 (78) Meglévő hajlatbádogozás bontása, Hajlatbádogozás korcolt kivitelben, kiscselemes vagy táblás tetőfedő rendszerhez, egyenes kivitelben, horganyzott acéllemezből, 66-80 cm kiterített szélességgel LINDAB Seamline FOP szegély tűzhorganyzott acél + Z 275 bevonat, 0,6 mm vtg., kiterített szélesség: 751-800 mm 9 m	9.200	11.890	82.800	107.010
31	43-004-1.1-0113800 (1) Meglévő tetőkibúvó bontása, Tetőkibúvó szerelése keményhéjalású tetőn Tetőkibúvó alumínium lemezből 2 db	22.500	30.680	45.000	61.360
32	43-090-6.1 (6) Meglévő hófogó bontása, hófogó szerelése 60 m	3.210	3.600	192.600	216.000
33	47-031-3.18.2-0214112 (173) Külső fafelületek faanyagvédelme, bio favédőszerrel, tagolt felületen Bochemit QB vízben oldódó nem fixálódó favédőszer, 450 m <sup>2</sup>	2.121	1.980	954.450	891.000
<b>Munkanem összesen:</b>				<b>7.714.301</b>	<b>11.026.960</b>

Vh  
83

**TULAJDONI HÁNYAD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS**

**AMELY LÉTREJÖTT EGYRÉSZRŐL**

Neve: [REDACTED]  
Születési neve: [REDACTED]  
Születési hely, idő: [REDACTED]  
Anyja neve: [REDACTED]  
Személyi igazolvány szám:  
Lakcímkártya száma:  
Személyi szám:  
Adószám:  
Állandó lakcím: [REDACTED]  
Állampolgárság: magyar,  
mint a 1083 Budapest, Práter utca [REDACTED] ajtó „felülvizsgálat alatt” (helyrajzi szám: [REDACTED]) alatti ingatlan 1/1 tulajdoni arányú tulajdonosa, a társasházból hozzá tartozó 290/10.000 eszemi hányaddal, mint eladó

valamint  
Neve: [REDACTED]  
Születési neve: [REDACTED]  
Születési hely, idő: [REDACTED]  
Anyja neve: [REDACTED]  
Személyi igazolvány szám:  
Lakcímkártya száma:  
Személyi szám:  
Adószám:  
Állandó lakcím: [REDACTED]  
Állampolgárság: magyar,  
mint a 1083 Budapest, Práter utca [REDACTED] ajtó „felülvizsgálat alatt” (helyrajzi szám: [REDACTED]) alatti ingatlan közösen illető holtig tartó haszonélvezeti jog jogosultja,

továbbá  
Neve: [REDACTED]  
Születési neve: [REDACTED]  
Születési hely, idő: [REDACTED]  
Anyja neve: [REDACTED]  
Személyi igazolvány szám:  
Lakcímkártya száma:  
Személyi szám:  
Adószám:  
Állandó lakcím: [REDACTED]  
Állampolgárság: magyar,  
mint a 1083 Budapest, Práter utca [REDACTED] ajtó „felülvizsgálat alatt” (helyrajzi szám: [REDACTED]) alatti ingatlan közösen illető holtig tartó haszonélvezeti jog jogosultja

és  
Neve: **Thomatti Korlátolt Felelősségű Társaság**  
Székhely: 1146 Budapest, Hungária körút 140-144. IV. em.  
Cégjegyzékszám: 01-09-379144  
Statisztikai számjel: 29018783-7022-113-01.  
Adószám: 29018783-2-42.  
képviseli: Nagy Attila ügyvezető (vezető tisztségviselő) önálló aláírás joggal  
Neve: **Nagy Attila**

Vh  
84



Születési név: [REDACTED]  
 Anyja neve: [REDACTED]  
 Születési hely, idő: \_\_, [REDACTED]  
 Személyi igazolvány száma:  
 Lakcímkártya száma:  
 Személyi azonosító jel:  
 Állampolgársága: magyar  
 Lakcím: [REDACTED]  
 Állampolgársága: magyar  
 mint a 1083 Budapest, Práter utca [REDACTED]jtó (helyrajzi szám: [REDACTED] alatti ingatlan 1/1 tulajdoni arányú tulajdonosa, a társasházból hozzá tartozó 352/10.000 eszemi hányaddal, mint eladó

és

Neve: [REDACTED]  
 Születési neve: [REDACTED]  
 Születési hely, idő: [REDACTED]  
 Anyja neve: [REDACTED]  
 Személyi igazolvány szám:  
 Lakcímkártya száma:  
 Személyi szám:  
 Adószám:  
 Állandó lakcím: [REDACTED]  
 Állampolgárság: magyar,  
 mint a 1083 Budapest, Práter utca [REDACTED] ajtó „felülvizsgálat alatt” (helyrajzi szám: [REDACTED]) alatti ingatlan 1/1 tulajdoni arányú tulajdonosa, a társasházból hozzá tartozó 303/10.000 eszemi hányaddal, mint eladó

valamint

Neve: [REDACTED]  
 Születési neve: [REDACTED]  
 Születési hely, idő: [REDACTED]  
 Anyja neve: [REDACTED]  
 Személyi igazolvány szám:  
 Lakcímkártya száma:  
 Személyi szám:  
 Adószám:  
 Állandó lakcím: [REDACTED]  
 Állampolgárság: magyar,  
 mint a 1083 Budapest, Práter utca [REDACTED] ajtó „felülvizsgálat alatt” (helyrajzi szám: [REDACTED]) alatti ingatlan holtig tartó haszonélvezeti jog jogosultja,

továbbá

Neve: [REDACTED]  
 Születési neve: [REDACTED]  
 Születési hely, idő: [REDACTED]  
 Anyja neve: [REDACTED]  
 Személyi igazolvány szám:  
 Lakcímkártya száma:  
 Személyi szám:  
 Adószám:  
 Állandó lakcím: [REDACTED]  
 Állampolgárság: magyar,  
 mint a 1083 Budapest, Práter utca [REDACTED] ajtó „felülvizsgálat alatt” (helyrajzi szám: [REDACTED]) alatti ingatlan holtig tartó haszonélvezeti jog jogosultja

Vh

és

Neve: [REDACTED]

Születési neve [REDACTED]

Születési hely, idő: [REDACTED]

Anyja neve [REDACTED]

Személyi igazolvány szám:

Lakcímkártya száma:

Személyi szám:

Adószám:

Állandó lakcím: [REDACTED]

Állampolgárság: magyar,

mint a 1083 Budapest, Práter utca [REDACTED] ajtó (helyrajzi szám: [REDACTED] alatti ingatlan 1/2 - ed tulajdoni arányú tulajdonosa, a társasházból hozzá tartozó 150,5/10.000 eszemi hányaddal, mint eladó

valamint

Neve: [REDACTED]

Születési neve: [REDACTED]

Születési hely, idő: [REDACTED]

Anyja neve: [REDACTED]

Személyi igazolvány szám:

Lakcímkártya száma:

Személyi szám:

Adószám:

Állandó lakcím: [REDACTED]

Állampolgárság: magyar,

mint a 1083 Budapest, Práter utca [REDACTED] ajtó (helyrajzi szám: [REDACTED] alatti ingatlan 1/2 - ed tulajdoni arányú tulajdonosa, a társasházból hozzá tartozó 150,5/10.000 eszemi hányaddal, mint eladó

és

Neve: [REDACTED]

Születési neve: [REDACTED]

Születési hely, idő: [REDACTED]

Anyja neve: [REDACTED]

Személyi igazolvány szám:

Lakcímkártya száma:

Személyi szám:

Adószám:

Állandó lakcím: [REDACTED]

Állampolgárság: magyar,

mint a 1083 Budapest, Práter utca [REDACTED] ajtó „felülvizsgálat alatt” (helyrajzi szám: 35682/0/A/5.) alatti ingatlan 1/1 tulajdoni arányú tulajdonosa, a társasházból hozzá tartozó 290/10.000 eszemi hányaddal, mint eladó

valamint

Neve: [REDACTED]

Születési neve: [REDACTED]

Születési hely, idő: [REDACTED]

Anyja neve: [REDACTED]

Személyi igazolvány szám:

Lakcímkártya száma:

Személyi szám:

Adószám:

Állandó lakcím: 1083 Budapest, Práter utca [REDACTED]

Vh  
86

Állampolgárság: magyar,  
 mint a 1083 Budapest, Práter utca [REDACTED] ajtó „felülvizsgálat alatt” (helyrajzi szám: [REDACTED]) alatti ingatlan holtig tartó haszonélvezeti jog jogosultja,

és

Neve: [REDACTED]  
 Születési név: [REDACTED]  
 Anyja neve: [REDACTED]  
 Születési hely, idő: [REDACTED]  
 Személyi igazolvány száma:  
 Lakcímkártya száma:  
 Személyi azonosító jel:  
 Állampolgársága: magyar  
 Lakcím: 1080 Budapest, Páter utca [REDACTED]  
 Állampolgársága: magyar  
 mint a 1083 Budapest, Práter utca [REDACTED] (helyrajzi szám: [REDACTED]) alatti ingatlan 1/1 tulajdoni arányú tulajdonosa, a társasházból hozzá tartozó 439/10.000 eszemi hányaddal, mint eladó

és

Neve: [REDACTED]  
 Születési név: [REDACTED]  
 Anyja neve: [REDACTED]  
 Születési hely, idő: [REDACTED]  
 Személyi igazolvány száma:  
 Lakcímkártya száma:  
 Személyi azonosító jel:  
 Állampolgársága: magyar  
 Lakcím: [REDACTED]  
 Állampolgársága: magyar  
 mint a 1083 Budapest, Práter utca [REDACTED] ajtó „felülvizsgálat alatt” (helyrajzi szám: [REDACTED]) alatti ingatlan 1/1 tulajdoni arányú tulajdonosa, a társasházból hozzá tartozó 629/10.000 eszemi hányaddal, mint eladó

és

Neve: [REDACTED]  
 Születési neve: [REDACTED]  
 Születési hely, idő: [REDACTED]  
 Anyja neve: [REDACTED]  
 Személyi igazolvány szám:  
 Lakcímkártya száma:  
 Személyi szám:  
 Adószám:  
 Állandó lakcím: 1065 Budapest, Lázár utca [REDACTED].  
 Állampolgárság: magyar,  
 mint a 1083 Budapest, Práter utca [REDACTED] ajtó (helyrajzi szám: [REDACTED]) alatti ingatlan 1/2 tulajdoni arányú tulajdonosa, a társasházból hozzá tartozó 207,5/10.000 eszemi hányaddal, mint eladó  
 valamint  
 Neve: [REDACTED]  
 Születési neve: [REDACTED]  
 Születési hely, idő: [REDACTED]  
 Anyja neve: [REDACTED]  
 Személyi igazolvány szám:  
 Lakcímkártya száma:

Vh  
 87

Személyi szám:

Adószám:

Állandó lakcím:

Állampolgárság: magyar,

mint a 1083 Budapest, Práter utca [REDACTED] tó (helyrajzi szám: [REDACTED]) alatti ingatlan 1/2 tulajdoni arányú tulajdonosa, a társasházból hozzá tartozó 207,5/10.000 eszemi hányaddal, mint eladó továbbá

Neve:

Születési neve:

Születési hely, idő:

Anyja neve:

Személyi igazolvány szám:

Lakcímkártya száma:

Személyi szám:

Adószám:

Állandó lakcím:

Állampolgárság: magyar,

mint a 1083 Budapest, Práter utca [REDACTED] tó (helyrajzi szám: [REDACTED]) alatti ingatlan közösen illető holtig tartó hasznélvezeti jog jogosultja és

Neve:

Születési neve:

Születési hely, idő:

Anyja neve:

Személyi igazolvány szám:

Lakcímkártya száma:

Személyi szám:

Adószám:

Állandó lakcím:

Állampolgárság: magyar,

mint a 1083 Budapest, Práter utca [REDACTED] tó (helyrajzi szám: [REDACTED]) alatti ingatlan közösen illető holtig tartó hasznélvezeti jog jogosultja

és

Neve:

Születési neve:

Születési hely, idő:

Anyja neve:

Személyi igazolvány szám:

Lakcímkártya száma:

Személyi szám:

Adószám:

Állandó lakcím:

Állampolgárság: magyar,

mint a 1083 Budapest, Práter utca [REDACTED] tó (helyrajzi szám: [REDACTED]) alatti ingatlan 1/2 tulajdoni arányú tulajdonosa, a társasházból hozzá tartozó 218,5/10.000 eszemi hányaddal, mint eladó valamint

Neve:

Születési neve:

Születési hely, idő:

Anyja neve:

Személyi igazolvány szám:

Lakcímkártya száma:

Vh  
00

Személyi szám:

Adószám:

Állandó lakcím: [REDACTED]

Állampolgárság: magyar,

mint a 1083 Budapest, Práter utca [REDACTED] ajtó (helyrajzi szám: [REDACTED]) alatti ingatlan 1/2 tulajdoni arányú tulajdonosa, a társasházból hozzá tartozó 218,5/10.000 eszemi hányaddal, mint eladó

és

Neve: [REDACTED]

Születési neve: [REDACTED]

Születési hely, idő: [REDACTED]

Anyja neve: [REDACTED]

Személyi igazolvány szám:

Lakcímkártya száma:

Személyi szám:

Adószám:

Állandó lakcím: [REDACTED]

Állampolgárság: magyar,

mint a 1083 Budapest, Práter utca [REDACTED] ajtó (helyrajzi szám: [REDACTED]) alatti ingatlan 1/2 tulajdoni arányú tulajdonosa, a társasházból hozzá tartozó 304/10.000 eszemi hányaddal, mint eladó valamint

Neve: [REDACTED]

Születési neve: [REDACTED]

Születési hely, idő: [REDACTED]

Anyja neve: [REDACTED]

Személyi igazolvány szám:

Lakcímkártya száma:

Személyi szám:

Adószám:

Állandó lakcím: [REDACTED], [REDACTED]

Állampolgárság: magyar,

mint a 1083 Budapest, Práter utca [REDACTED] ajtó (helyrajzi szám: [REDACTED]) alatti ingatlan 1/2 tulajdoni arányú tulajdonosa, a társasházból hozzá tartozó 304/10.000 eszemi hányaddal, mint eladó továbbá

Neve: [REDACTED]

Születési neve: [REDACTED]

Születési hely, idő: [REDACTED]

Anyja neve: [REDACTED]

Személyi igazolvány szám:

Lakcímkártya száma:

Személyi szám:

Adószám:

Állandó lakcím: [REDACTED]

Állampolgárság: magyar,

mint a 1083 Budapest, Práter utca [REDACTED] ajtó (helyrajzi szám: [REDACTED]) alatti ingatlan holtig tartó hasznélvezeti jog jogosultja illetve

Neve: [REDACTED]

Születési neve: [REDACTED]

Születési hely, idő: [REDACTED]

Anyja neve: [REDACTED]

Személyi igazolvány szám:

Lakcímkártya száma:

Vh







és

Neve: [REDACTED]

Születési neve: [REDACTED]

Születési hely, idő: [REDACTED]

Anyja neve: [REDACTED]

Személyi igazolvány szám:

Lakcímkártya száma:

Személyi szám:

Adószám:

Állandó lakcím: [REDACTED]

Állampolgárság: magyar,

mint a 1083 Budapest, Práter utca [REDACTED] ajtó (helyrajzi szám: [REDACTED]) alatti ingatlan  
1/2 tulajdoni arányú tulajdonosa, a társasházból hozzá tartozó 312,5/10.000 eszemi hányaddal, mint  
eladó

valamint

Neve: [REDACTED]

Születési neve: [REDACTED]

Születési hely, idő: [REDACTED]

Anyja neve: [REDACTED]

Személyi igazolvány szám:

Lakcímkártya száma:

Személyi szám:

Adószám:

Állandó lakcím: [REDACTED]

Állampolgárság: magyar,

mint a 1083 Budapest, Práter utca [REDACTED] ajtó (helyrajzi szám: [REDACTED]) alatti ingatlan  
1/2 tulajdoni arányú tulajdonosa, a társasházból hozzá tartozó 312,5/10.000 eszemi hányaddal, mint  
eladó

és

Neve: [REDACTED]

Születési neve: [REDACTED]

Születési hely, idő: [REDACTED]

Anyja neve: [REDACTED]

Személyi igazolvány szám:

Lakcímkártya száma:

Személyi szám:

Adószám:

Állandó lakcím: [REDACTED]

Állampolgárság: magyar,

mint a 1083 Budapest, Práter utca [REDACTED] ajtó (helyrajzi szám: [REDACTED]) alatti ingatlan  
1/1 tulajdoni arányú tulajdonosa, a társasházból hozzá tartozó 418/10.000 eszemi hányaddal, mint eladó

(Neve: **Józsefvárosi Önkormányzat**)

Székhely: 1082 Budapest, Baross utca 65-67.

Nyilvántartó hatóság: Magyar Államkincstár

ÁHTI azonosító: 745279

törzskönyvi azonosító: 735715

adószám: 15735715-2-42

KSH statisztikai számjel: 15735715-8411-321-01

Képviseli: Józsefvárosi Gazdálkodási Közponzt Zrt.

székhely: 1084 Budapest, Ór utca 8.

KSH statisztikai számjel: 2529499-6832-114-01

képv.: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató

Vh  
92

mint a 1083 Budapest, Práter utca 22. földszint 1. ajtó (helyrajzi szám: 35682/0/A/17.) alatti ingatlan 1/1 tulajdoni arányú tulajdonosa, a társasházból hozzá tartozó 1137/10.000 eszemi hányaddal,  
 mint a 1083 Budapest, Práter utca 22. földszint 2. ajtó „felülvizsgálat alatt” (helyrajzi szám: 35682/0/A/18.) alatti ingatlan 1/1 tulajdoni arányú tulajdonosa, a társasházból hozzá tartozó 156/10.000 eszemi hányaddal,  
 mint a 1083 Budapest, Práter utca 22. földszint 3. ajtó „felülvizsgálat alatt” (helyrajzi szám: 35682/0/A/19.) alatti ingatlan 1/1 tulajdoni arányú tulajdonosa, a társasházból hozzá tartozó 221/10.000 eszemi hányaddal,  
 mint a 1083 Budapest, Práter utca 22. félemelet 1. ajtó „felülvizsgálat alatt” (helyrajzi szám: 35682/0/A/20.) alatti ingatlan 1/1 tulajdoni arányú tulajdonosa, a társasházból hozzá tartozó 1104/10.000 eszemi hányaddal, mint eladó

és

Neve: [REDACTED]  
 Születési neve: [REDACTED]  
 Születési hely, idő: [REDACTED]  
 Anyja neve: [REDACTED]  
 Személyi igazolvány szám:  
 Lakcímkártya száma:  
 Személyi szám:  
 Adószám:  
 Állandó lakcím: [REDACTED]  
 Állampolgárság: magyar,  
 mint a 1083 Budapest, Práter utca [REDACTED] ajtó „felülvizsgálat alatt” (helyrajzi szám: [REDACTED]) alatti ingatlan 1/2 tulajdoni arányú tulajdonosa, a társasházból hozzá tartozó 106/10.000 eszemi hányaddal, mint eladó, valamint özvegyi jog jogosultja,  
 valamint

Neve: [REDACTED]  
 Születési neve: [REDACTED]  
 Születési hely, idő: [REDACTED]  
 Anyja neve: [REDACTED]  
 Személyi igazolvány szám:  
 Lakcímkártya száma:  
 Személyi szám:  
 Adószám:  
 Állandó lakcím: [REDACTED]  
 Állampolgárság: magyar,  
 mint a 1083 Budapest, Práter utca [REDACTED] ajtó (helyrajzi szám: [REDACTED]) alatti ingatlan 1/2 tulajdoni arányú tulajdonosa, a társasházból hozzá tartozó 106/10.000 eszemi hányaddal, mint eladó  
 - az eladók a továbbiakban együttesen: „**Eladók**”

Eladókat, haszonélvezőket és özvegyi jog jogosultját dr. Fülöp Edina ügyvéd (1122 Budapest, Városmajor utca 33. I/1.) által 2022. május \_\_. Napján készített meghatalmazással képviseli:

Neve: [REDACTED]  
 Születési neve: [REDACTED]  
 Születési hely, idő: [REDACTED]  
 Anyja neve: [REDACTED]  
 Személyi igazolvány szám: [REDACTED]  
 Lakcímkártya száma: [REDACTED]  
 Személyi szám: [REDACTED]  
 Adószám: [REDACTED]

Vh



Állandó lakcím: [REDACTED]  
 Állampolgárság: magyar,  
 mint a 1083 Budapest, Práter utca 22. Társasház közös képviselőjét, mint meghatalmazott

### MÁSRÉSZRŐL

**Tetőtér Group Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhelye: 1212 Budapest, Tiborc utca 22., cégjegyzékszám: 01-09-379645, adószám: 29030453-2-43, statisztikai azonosító számjel: 29030453-4110-113-01; képviseli: **Vörös Szabolcs Gergely** ügyvezető, vezető tisztségviselő önálló aláírási joggal (születési név: [REDACTED] anyja neve: [REDACTED]; születési helye, ideje: [REDACTED], [REDACTED] személyi azonosító jele: [REDACTED]; személyi igazolvány száma: [REDACTED]; lakcímkártya száma: [REDACTED]; adóazonosító jele: [REDACTED]; állandó lakcíme: [REDACTED]; állampolgársága: magyar), mint vevő,  
 - a továbbiakban: „Vevő”

(az Eladók és a Vevő a továbbiakban együttesen, mint „Felek”, külön-külön pedig, mint „Fél”, a jelen szerződés pedig, mint „Szerződés” is szerepelhetnek)

### KÖZÖTT AZ ALULÍROTT HELYEN ÉS NAPON, AZ ALÁBBI FELTÉTELEKKEL:

#### 1.§ Az Adásvétel tárgya

(1) Eladók 290/10.000-352/10.000-303/10.000-301/10.000-290/10.000-439/10.000-629/10.000-415/10.000-437/10.000-608/10.000-627/10.000-414/10.000-437/10.000-585/10.000-625/10.000-418/10.000-1137/10.000-156/10.000-221/10.000-1104/10.000-212/10.000 eszmei hányadú tulajdonát (290/10.000-[REDACTED], 352/10.000-Thomatti Kft., 303/10.000-[REDACTED], 150,5/10.000-Kovács Gergely, 150,5/10.000-[REDACTED], 290/10.000-[REDACTED], 439/10.000-[REDACTED], 629/10.000-[REDACTED], 207,5/10.000-[REDACTED], 207,5-[REDACTED], 218,5-[REDACTED], 218,5-[REDACTED], 304/10.000-[REDACTED], 304/10.000-[REDACTED], 627/10.000-[REDACTED], 414/10.000-[REDACTED], 437/10.000-[REDACTED], 146,25/10.000-[REDACTED], 146,25/10.000-[REDACTED], 146,25/10.000-[REDACTED], 146,25/10.000-[REDACTED], 312,5/10.000-[REDACTED], 312,5/10.000-[REDACTED], 418/10.000-[REDACTED], 2618/10.000-Józsefvárosi Önkormányzat, 106/10.000-Dr. [REDACTED], 106/10.000-[REDACTED] képezi a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály által Budapest, Belterület 1083 Budapest VIII. Ker. Práter utca 22. szám alatti Társasház (a továbbiakban: „Társasház/Ingatlan”).

(2) Eladók tulajdonjogának az igazolására a Felek a jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg beszerezték az Eladók tulajdonában lévő ingatlanok a jelen Szerződés aláírása napján a TAKARNET programon keresztül lekért tulajdoni lap másolatait. A tulajdoni lap másolatainak tanúsága szerint Eladók tulajdonában áll a Társasház 10.000/10.000 tulajdoni hányada. A Társasház törzslapján teher nem szerepel.

(3) Felek megállapodnak abban, hogy az Eladók a Vevőnek eladják, a Vevő pedig az Eladóktól megvásárolja az (1) bekezdésben meghatározott Társasházból 37 m<sup>2</sup>-t, amely természetben a Társasház padlasterén helyezkedik el, a vázrajzon XXVII. (függőfolyosó; 4,00 m<sup>2</sup>), XXVIII. (Tároló1; 15,02 m<sup>2</sup>), XIX. (Tároló2; 4,35 m<sup>2</sup>), XXX. (Tároló3; 12,92 m<sup>2</sup>), XXXI. (WC; 0,96 m<sup>2</sup>) jelű helyiségekből álló tulajdoni hányadot (a továbbiakban: „Tulajdoni hányad”) \_\_\_\_\_ tulajdoni arányban a 2.§-ban meghatározott vételárért.

#### 2.§ A Vételár

(1) A Felek megállapodnak abban, hogy a Tulajdoni hányad kölcsönösen kialakított vételára **3.700.000,- Ft**, azaz hárommillió-hétszázézer forint (a továbbiakban: „Vételár”), amelynek a megfizetése a (2)-(11) bekezdésekben foglaltak szerint történik.

Vh  
94



(2) Felek rögzítik, hogy a Tulajdoni hányad vételára a Tulajdoni hányad valós forgalmi értékét tükrözi, azt közösen, a Tulajdoni hányad jelenlegi állapotát megismerve, azt figyelembe véve állapították meg, így a vételár a Tulajdoni hányad forgalmi értékével teljes mértékben arányos, a Felek kifejezetten méltányosnak és értékarányosnak fogadják el.

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

(3) Felek megállapodnak, hogy a Tulajdoni hányad Vételárát Vevő ügyvédi letétbe helyezi ellenjegyző jogi képviselő (dr. Fülöp Edina ügyvéd) MKB Bank Zrt. által vezetett \_\_\_\_\_ számú letéti számláján jelen Szerződés aláírásnak napján.

Vevő ezzel egyidejűleg kötelezettséget vállal, hogy a zoROOFka2000 Szolgáltató és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társasággal (székhely: 1089 Budapest, Kálvária tér 10. II. em. 17., cégjegyzékszám: 01-09-183073, képviseli: Mike Katalin ügyvezető önálló aláírási joggal) a megvásárolt Tulajdoni hányad felújítása céljából vállalkozási szerződést köt. A vállalkozási díj 24.781.118,- Ft, azaz huszonnégy millió forint, mely díjba a Tulajdoni hányad Vételára beleszámít.

Vevő kötelezettséget vállal, hogy tájékoztatja a zoRooFka 2000 Kft.-t arról, hogy a vállalkozási díj ezen szerződésben meghatározott része az ő irányából ügyvédi letétből kerül teljesítésre. A zoRooFka Kft. kötelezettséget vállal, hogy a letéti szerződést az eljáró ügyvédnél aláírja. Abban az esetben, ha a Vevő nem köt vállalkozási szerződést, vagy vállalkozási szerződést köt, de a kivitelezés nem fejeződik be, illetve a kivitelezés kapcsán a minőségellenőr kifogást támaszt és a vállalkozási szerződésben megjelölt időpontig a vállalkozó a hibát nem javítja ki, a vételárát az eljáró ügyvéd a Társasház számlájára utalja. Ehhez az Eladók kifejezetten hozzájárulnak és saját kezükhöz történő teljesítésnek ismerik el.

(4) A Felek megállapodnak abban, hogy a Vételárrészletből 2.478.111,- Ft, azaz kettőmillió négyszázhetven nyolcezer száz tizenegy- forint foglalónak minősül (a továbbiakban: „Foglaló”). A Felek kijelentik, hogy a jelen Szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd Foglalóval kapcsolatos tájékoztatását tudomásul vették, a Foglaló jogi természetét megértették, miszerint ha a szerződést teljesítik, a tartozás a foglaló összegével csökken. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. A teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. A szerződés meghiúsulásáért felelős szerződő Fél köteles megtéríteni a másik szerződő Félnek a Foglaló összegét meghaladó kárait. A Foglaló a vételár részét képezi.

(5) Felek tudomásul veszik, hogy a Vételár ügyvédi letétből abban az esetben történik kiutalásra, amennyiben Vevő a vállalkozási szerződést a Tulajdoni hányad vonatkozásában megköti vállalkozóval (zoROOFka2000 Kft.-vel), és a vállalkozási szerződésben foglaltaknak vállalkozó maradéktalanul eleget tesz, továbbá az elvégzett munkát a műszaki ellenőr elfogadja. Felek tudomásul veszik, hogy a Vételárra a fenti feltételek esetén a zoROOFka2000 Kft. jogosult az alábbi számlaszámára történő utalással: Raiffeisen Bank Zrt. - 12010721-01426571-00100005 számlaszám.

Eladók kijelentik, hogy a Vételár zoROOFka2000 Kft. megjelölt bankszámlájára történő teljesítését saját kezükhöz történő joghatályos teljesítésként ismerik el és ahhoz kifejezetten hozzájárulnak.

Vh 95

A fizetés várható időpontjáról a Vevő köteles Eladókat három munkanappal a fizetés napját megelőzően értesíteni. Eladók a jelen Szerződés aláírásával kijelenti, hogy az utolsó vételár-részlet határidőben történő teljesítésnek a bank által kiadott teljesítési nyilatkozatot elfogadja.

(6) A Felek megállapodnak, hogy jogvita esetén eljáró ügyvéd a minőségi ellenőr nyilatkozatát veszi alapul, és a vételárat ügyvédi letétből felszabadítja, a társasház számlájára utalja. A társasház számlaszáma az alábbi: \_\_\_\_\_ Az Eladók kötelezik magukat, hogy részükről műszaki ellenőrt bíznak meg.

(6) A Felek megállapodnak abban, hogy a teljes Vételár megfizetését követően Eladók eljáró ügyvéd rendelkezésére bocsátják a teljes bizonyító erejű magánokiratban foglalt nyilatkozatukat arról, hogy a Vételár megfizetése megtörtént és a Vevő tulajdonjog bejegyzési kérelme a Földhivatal felé benyújtható.

(7) Felek megállapodnak, hogy amennyiben Vevő nekik felróható vagy a Vevő érdekkörében felmerülő okból a Vételárat, annak bármely részét az előírt határidőben nem fizetik meg, úgy a késedelem 16. (tizenhatodik) napjától kezdődően az Eladók előzetes felszólítás, póthatáridő biztosítása, illetve az érdekmúlás igazolása nélkül írásbeli nyilatkozatával elállni, a Foglaló jogkövetkezményeinek alkalmazása mellett.

(8) Felek tudomásul veszik és nyugtázzák, hogy Vételár akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az a zoROOFka 2000 Kft. megadott bankszámlán jóváírásra kerül. Felek megállapodnak, hogy előteljesítést elfogadnak.

### **3.§ Szavatosság**

(1) Eladók szavatolnak a Tulajdoni hányad per-, teher- és igénymentességéért, továbbá azért, hogy azt adó és adók módjára behajtható tartozások nem terhelik. Eladók kijelentik továbbá, hogy a Tulajdoni hányaddal kapcsolatban harmadik személy(ek)nek nem áll fenn semmilyen olyan, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, bejegyzés alatt álló, az ingatlan-nyilvántartáson kívüli, illetve más egyéb joga, amely a Vevő tulajdonszerzését, a Tulajdoni hányad hasznosítását, illetve használatát, vagy a Tulajdoni hányaddal való egyéb rendelkezés jogát kizárja, vagy korlátozza, avagy a tulajdonjog bejegyzését az ingatlan-nyilvántartásba lehetetlenné teszi. Eladók kijelentik és szavatolnak azért, hogy a Tulajdoni hányadnak nincs általuk ismert rejtett hibája.

(2) Vevő kijelenti, hogy a Tulajdoni hányadot megtekintett állapotára tekintettel vásárolja meg.

### **4.§. Birtokba adás, birtokátruházás**

(1) Felek megállapodnak abban, hogy a birtokbaadásra a teljes Vételár megfizetésétől számított 3 naptári napon belül kerül sor.

(2) A Tulajdoni hányaddal összefüggésben a birtokba adás időpontjáig felmerülő víz, szennyvíz, gáz, villany és egyéb költségek megfizetésének a kötelezettsége az Eladókat terheli. Felek a birtokba adásig felmerült költségek megfizetésének igazolásáról és a mérőórák állásáról a birtokbaadásakor jegyzőkönyvet vesznek fel.

(3) Eladók a jelen Szerződés aláírásának napján a Vevő részére átadják a Tulajdoni hányadra vonatkozóan az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet által szabályozott Energetikai Tanúsítványt, amelynek száma: \_\_\_\_\_

(4) Vevő a birtokba lépés időpontjától használja a Tulajdoni hányadot, élvezi annak hasznait, és viseli a terheit.

Vh  
96

(5) Eladók kijelentik, hogy a Tulajdoni hányad sem egyéni vállalkozásnak, sem gazdasági társaságnak, sem pedig egyéb szervezetnek székhelyül, telephelyül, vagy fióktelepként nem szolgál.

(6) Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a birtokbaadásra az (1) bekezdésben megjelölt módon és időpontig az Eladók hibájából nem kerül sor, a Vevő jogosult az Eladóktól minden napja után 10.000,- Ft, azaz tízezer forint kötbért követelni.

#### **5.§. A tulajdonjog átszállása**

(1) Eladók a jelen Szerződés aláírásakor a jelen Szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédnél letétbe helyezik azon nyilatkozatukat, amelyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Vételár maradéktalan megfizetése esetén a Vevő tulajdonjoga a jelen Szerződés alapján \_\_\_\_\_ tulajdoni arányban adás-vétel jogcímen az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzést nyerjen (a továbbiakban: „**Bejegyzési Engedély**”).

Az okirati letétről, külön íven szövegezett Letéti Szerződés készül, melynek alapján a letéteményes a Vételár maradéktalan megfizetésének az igazolását követően jogosult és köteles a Bejegyzési Engedélyt az illetékes Földhivatalhoz történő benyújtás érdekében Vevőnek haladéktalanul átadni, vagy a Vevő képviseletében a Földhivatalhoz benyújtani.

(2) Vevő jogosult a jelen Szerződést a tulajdonjog bejegyzésére irányuló kérelemmel benyújtani az illetékes földhivatalhoz azzal, hogy a Felek az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 47/A. §. (1) bek. b.) pontja alapján közösen kéri az eljárás függőben tartását az okirat ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 6 hónapos határidő elteltéig.

#### **6.§ Egyéb rendelkezések**

(1) Eladók kijelentik, hogy cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok. x.y. holland, stb. állampolgár. Vevő kijelenti, hogy Magyarországon bejegyzett jogképes gazdasági társaság. A szerződő Felek egyike esetében sem áll fenn olyan, a személyében rejlő ok, amely a jelen Szerződés megkötését kizárná, s a Szerződés megkötéséhez a részükről hatósági engedélyre nincs szükség.

(2) A jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadóak.

(3) A szerződő Felek a jelen Szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével dr. Fülöp Edina ügyvédet (székhely: 1122 Budapest, Városmajor u. 33. I. emelet 1., lajstromszám: 19924, Kasz szám: 36060284) bízzák meg azzal, hogy a jelen Szerződés egyben tényvázlatnak is minősül. A Vevő meghatalmazást ad az ellenjegyző jogi képviselőnek a Vevő képviseletére a tulajdonjoguk bejegyzésével kapcsolatos földhivatali eljárásban, az esetleges jogorvoslati eljárásokat is beleértve, a meghatalmazás kiterjed az esetleges elírások javítására is. A meghatalmazást ellenjegyző jogi képviselő jelen Szerződés ellenjegyzésével és aláírásával elfogadja.

(4) A jelen Szerződéssel kapcsolatosan felmerülő költségeket a Felek egyenlő arányban viselik, beleértve a földhivatali eljárás költségeit is.

(5) Felek tudomásul veszik a jelen Szerződésből eredő adó- és illetékfizetési, illetve bejelentési kötelezettségre vonatkozó tájékoztatást.

(6) Felek tudomásul veszik a jelen Szerződésből eredő adó- és illetékfizetési, illetve bejelentési kötelezettségre vonatkozó tájékoztatást, valamint eljáró ügyvéd tájékoztatja őket, hogy célszerű adótanácsadó közreműködését igénybe venni.

(7) A Felek kijelentik, hogy a jelen Szerződésbe foglalt tények, adatok tényszerűen lettek rögzítve, azok valóságtartalmáért felelősséget vállalnak. Felek kijelentik továbbá, hogy szerződési akaratukat

Vh

97



annak megfelelően a jelen Szerződés teljes körűen tartalmazza, további biztosítékot nem kérnek, és nem adnak.

Szerződő felek megállapodnak, hogy amennyiben a jelen szerződésben foglalt valamely rendelkezés érvénytelennek bizonyulna, vagy azzá válna, az a szerződés egészére nem hat ki, hacsak jogszabály eltérően nem rendelkezik.

(8) A Felek engedélyezik, hogy a jelen Szerződést szerkesztő ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. rendelkezései alapján személyi azonosító okmányaikról másolatot készítsen, és azokat a jogszabályban meghatározottak szerint nyilvántartsa. Felek a jelen Szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen Szerződés aláírása során saját nevükben járnak el.

(9) Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződést szerkesztő ügyvéd a Feleket szakszerűen, pontosan és megfelelő részletességgel a jogkövetkezményekre is kiterjedően tájékoztatta a jogügyletrel vonatkozóan. Az eljáró ügyvéd az esetlegesen alkalmazható valamennyi jogszabályi rendelkezésről, továbbá az Eladókat külön kioktatta az ingatlan értékesítés hatályos SZJA, míg a Vevőt az illeték törvény vonatkozó rendelkezéseiről, és a Vevő rendelkezésére bocsátotta a NAV vonatkozó adatlapját.

**A JELEN SZERZŐDÉST A FELEK ELOLVASTÁK, MEGÉRTETTÉK ÉS MINT AKARATUKKAL EGYEZŐT, HELYBENHAGYÓLAG ALÁÍRTÁK 9 eredeti példányban.**

A fentieket megismertem és tudomásul veszem:

zooRoofka Kft.

Budapest, 2023. május \_\_\_\_\_

<p>Eladó</p> <p>_____</p>	<p>Haszonélvező</p> <p>_____</p>	<p>Haszonélvező</p> <p>_____</p> <p>(sz. _____)</p>	<p>Eladó</p> <p>Thomatti Kft.</p>
<p>Képv.: Pap Dénes közös képviselő, meghatalmazott</p>	<p>Képv.: Pap Dénes közös képviselő, meghatalmazott</p>	<p>Képv.: Pap Dénes közös képviselő, meghatalmazott</p>	<p>Képv.: Nagy Attila ügyvezető</p> <p>Képv.: Pap Dénes közös képviselő, meghatalmazott</p>
<p>Eladó</p> <p>_____</p>	<p>Haszonélvező</p> <p>_____</p> <p>(sz. _____)</p>	<p>Haszonélvező</p> <p>_____</p>	<p>Eladó</p> <p>_____</p>
<p>Képv.: Pap Dénes közös képviselő, meghatalmazott</p>	<p>Képv.: Pap Dénes közös képviselő, meghatalmazott</p>	<p>Képv.: Pap Dénes közös képviselő, meghatalmazott</p>	<p>Képv.: Pap Dénes közös képviselő, meghatalmazott</p>

Vh 98

Eladó [REDACTED] Képv.: Pap Dénes közös képviselő, meghatalmazott	Eladó [REDACTED] Képv.: Pap Dénes közös képviselő, meghatalmazott	Haszonélvező [REDACTED] Képv.: Pap Dénes közös képviselő, meghatalmazott	Eladó [REDACTED] Képv.: Pap Dénes közös képviselő, meghatalmazott
Eladó [REDACTED] Képv.: Pap Dénes közös képviselő, meghatalmazott	Eladó [REDACTED] Képv.: Pap Dénes közös képviselő, meghatalmazott	Eladó [REDACTED] (sz. [REDACTED]) Képv.: Pap Dénes közös képviselő, meghatalmazott	Haszonélvező [REDACTED] (sz.: [REDACTED]) Képv.: Pap Dénes közös képviselő, meghatalmazott
Eladó [REDACTED] Képv.: Pap Dénes közös képviselő, meghatalmazott	Eladó [REDACTED] Képv.: Pap Dénes közös képviselő, meghatalmazott	Eladó [REDACTED] (sz. [REDACTED]) Képv.: Pap Dénes közös képviselő, meghatalmazott	Eladó [REDACTED] Képv.: Pap Dénes közös képviselő, meghatalmazott
Eladó [REDACTED] Képv.: Pap Dénes közös képviselő, meghatalmazott	Haszonélvező [REDACTED] (sz. [REDACTED]) Képv.: Pap Dénes közös képviselő, meghatalmazott	Haszonélvező [REDACTED] [REDACTED] Képv.: Pap Dénes közös képviselő, meghatalmazott	Eladó [REDACTED] Képv.: Pap Dénes közös képviselő, meghatalmazott
Eladó [REDACTED] Képv.: Pap Dénes közös képviselő, meghatalmazott	Eladó [REDACTED] Képv.: Pap Dénes közös képviselő, meghatalmazott	Eladó [REDACTED] Képv.: Pap Dénes közös képviselő, meghatalmazott	Eladó [REDACTED] Képv.: Pap Dénes közös képviselő, meghatalmazott
Eladó [REDACTED] Képv.: Pap Dénes közös képviselő, meghatalmazott	Eladó [REDACTED] Képv.: Pap Dénes közös képviselő, meghatalmazott	Eladó [REDACTED] (sz. [REDACTED]) Képv.: Pap Dénes közös képviselő, meghatalmazott	Eladó [REDACTED] Képv.: Pap Dénes közös képviselő, meghatalmazott

Vh



Eladó  
 [REDACTED]  
 (sz. [REDACTED])  
 Képv.: Pap Dénes közös  
 képviselő, meghatalmazott

Eladó  
 Budapest Főváros VIII.  
 kerület Józsefvárosi  
 Önkormányzat  
 Képviselet: Józsefvárosi  
 Gazdálkodási Központ  
 Zrt.  
 Dr. Szirti Tibor  
 vagyongazd. igazgató

Eladó  
 [REDACTED]  
 (sz. [REDACTED])  
 Képv.: Pap Dénes  
 közös képviselő,  
 meghatalmazott

Eladó  
 [REDACTED]  
 Képv.: Pap Dénes  
 közös képviselő,  
 meghatalmazott

Vevő  
 Tetőtér Group Korlátolt  
 Felelősségű Társaság  
 Képv.: Vörös Szabolcs  
 Gergely ügyvezető

Készítettem és ellenjegyzem Budapesten, 2022. május \_\_\_\_ . napján:

dr. Fülöp Edina  
 ügyvéd- lajstromszám:19924  
 Kasz szám: 36060284  
 1122 Budapest, Városmajor utca 33. I/1.

Vh  
 100

**Társasháztulajdont alapító okirat  
- változásokkal egységes szerkezetbe foglalva -**

**Budapest, VIII. kerület, Práter utca 22. sz.  
Épület**

**Helyrajzi szám: 35682**

Tartalom:  
Alapító okirat  
Műszaki dokumentáció

**dr. Fülöp Edina ügyvéd  
1122 Budapest, Városmajor utca 33. I/1.**

Vh  
107

## ALAPÍTÓ OKIRAT

A 1083 Budapest, Práter utca 22. szám alatt található, a Budapest Főváros Kormányhivatal Földhivatali Főosztály által 35682. helyrajzi szám alatt nyilvántartott belterületi ingatlanon (a továbbiakban „Ingatlan”) található épületen

1. Szalai Ágnes (születési neve: [REDACTED]; születési helye, ideje: \*\*\*, [REDACTED]\*\*\*; anyja neve: [REDACTED]; [REDACTED] személyi igazolvány száma: \*\*\*; személyi azonosító jele: \*\*\*; adószáma: \*\*\*; állandó lakcíme: [REDACTED]; állampolgárság: magyar), mint az Ingatlan \*\*\* tulajdoni arányú tulajdonosa,

2. Thomatti Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1146 Budapest, Hungária körút 140-144. IV. em.; cégjegyzékszám: 01-09-379144; statisztikai számjele: 29018783-7022-113-01.; adószáma: 29018783-2-42.), képviseli: Nagy Attila ügyvezető (vezető tisztségviselő) önálló aláírás joggal (születési neve: [REDACTED]; születési helye, ideje: \*\*\*, [REDACTED]\*\*\*; anyja neve: [REDACTED]; [REDACTED] személyi igazolvány száma: \*\*\*; személyi azonosító jele: \*\*\*; adószáma: [REDACTED]; állandó lakcíme: [REDACTED]; állampolgársága: magyar), mint az Ingatlan \*\*\* tulajdoni arányú tulajdonosa,

3. [REDACTED] (születési neve: [REDACTED]; születési helye, ideje: \*\*\*, [REDACTED]\*\*\*; anyja neve: [REDACTED]; [REDACTED] személyi igazolvány száma: \*\*\*; személyi azonosító jele: \*\*\*; adószáma: \*\*\*; állandó lakcíme: [REDACTED]; állampolgársága: magyar), mint az Ingatlan \*\*\* tulajdoni arányú tulajdonosa,

4. [REDACTED] (születési neve: [REDACTED]; születési helye, ideje: \*\*\*, [REDACTED]\*\*\*; anyja neve: [REDACTED]; [REDACTED] személyi igazolvány száma: \*\*\*; személyi azonosító jele: \*\*\*; adószáma: \*\*\*; állandó lakcíme: [REDACTED]; állampolgársága: magyar), mint az Ingatlan \*\*\* tulajdoni arányú tulajdonosa,

5. [REDACTED] (születési neve: [REDACTED]; születési helye, ideje: \*\*\*, [REDACTED]\*\*\*; anyja neve: [REDACTED]; [REDACTED] személyi igazolvány száma: \*\*\*; személyi azonosító jele: \*\*\*; adószáma: \*\*\*; állandó lakcíme: [REDACTED]; állampolgársága: magyar), mint az Ingatlan \*\*\* tulajdoni arányú tulajdonosa,

6. [REDACTED] (születési neve: [REDACTED]; születési helye, ideje: \*\*\*, [REDACTED]\*\*\*; anyja neve: [REDACTED]; [REDACTED] személyi igazolvány szám: \*\*\*; személyi azonosító jele: \*\*\*; adószáma: \*\*\*; állandó lakcíme: [REDACTED]; állampolgársága: magyar), mint az Ingatlan \*\*\* tulajdoni arányú tulajdonosa,

7. [REDACTED] (születési neve: [REDACTED]; anyja neve: [REDACTED]; születési helye, ideje: \*\*\*, [REDACTED]\*\*\*; személyi igazolvány száma: \*\*\*; személyi azonosító jele: \*\*\*; adószáma: \*\*\*; állandó lakcíme: [REDACTED]; állampolgársága: magyar), mint az Ingatlan \*\*\* tulajdoni arányú tulajdonosa,

8. [REDACTED] (születési neve: [REDACTED]; anyja neve: [REDACTED]; születési helye, ideje: \*\*\*, [REDACTED]\*\*\*; személyi igazolvány száma: \*\*\*; személyi azonosító jele: \*\*\*; adószáma: \*\*\*; állandó lakcíme: [REDACTED]; állampolgársága: magyar), mint az Ingatlan \*\*\* tulajdoni arányú tulajdonosa,

9. [REDACTED] (születési neve: [REDACTED]; születési helye, ideje: \*\*\*, [REDACTED]\*\*\*; anyja neve: [REDACTED]; [REDACTED] személyi igazolvány szám: \*\*\*; személyi azonosító jele: \*\*\*; adószáma: \*\*\*; állandó lakcíme: [REDACTED]; állampolgársága: magyar), mint az Ingatlan \*\*\* tulajdoni arányú tulajdonosa,

10. [REDACTED] (születési neve: [REDACTED], születési helye, ideje: \*\*\*, [REDACTED] \*\*\*, anyja neve: [REDACTED], személyi igazolvány száma: \*\*\*, személyi azonosító jele: \*\*\*, adószáma: \*\*\*, állandó lakcíme: [REDACTED]; állampolgársága: magyar), mint az Ingatlan \*\*\* tulajdoni arányú tulajdonosa,

11. [REDACTED] (születési neve: [REDACTED], születési helye, ideje: \*\*\*, [REDACTED] \*\*\*, anyja neve: [REDACTED], személyi igazolvány száma: \*\*\*, személyi azonosító jele: \*\*\*, adószáma: \*\*\*, állandó lakcíme: [REDACTED]; állampolgársága: magyar), mint az Ingatlan \*\*\* tulajdoni arányú tulajdonosa,

12. [REDACTED] (születési neve: [REDACTED], születési helye, ideje: \*\*\*, [REDACTED] \*\*\*, anyja neve: [REDACTED], személyi igazolvány száma: \*\*\*, személyi azonosító jele: \*\*\*, adószáma: \*\*\*, állandó lakcíme: [REDACTED]; állampolgársága: magyar), mint az Ingatlan \*\*\* tulajdoni arányú tulajdonosa,

13. [REDACTED] (születési neve: [REDACTED], születési helye, ideje: \*\*\*, [REDACTED] \*\*\*, anyja neve: [REDACTED], személyi igazolvány száma: \*\*\*, személyi azonosító jele: \*\*\*, adószáma: \*\*\*, állandó lakcíme: [REDACTED]; állampolgársága: magyar), mint az Ingatlan \*\*\* tulajdoni arányú tulajdonosa,

14. [REDACTED] (születési neve: [REDACTED], születési helye, ideje: \*\*\*, [REDACTED] \*\*\*, anyja neve: [REDACTED], személyi igazolvány száma: \*\*\*, személyi azonosító jele: \*\*\*, adószáma: \*\*\*, állandó lakcíme: [REDACTED]; állampolgársága: magyar), mint az Ingatlan \*\*\* tulajdoni arányú tulajdonosa,

15. [REDACTED] (születési neve: [REDACTED], születési helye, ideje: \*\*\*, [REDACTED] \*\*\*, anyja neve: [REDACTED], személyi igazolvány száma: \*\*\*, személyi azonosító jele: \*\*\*, adószáma: \*\*\*, állandó lakcíme: [REDACTED]; állampolgársága: magyar), mint az Ingatlan \*\*\* tulajdoni arányú tulajdonosa,

16. [REDACTED] (születési neve: [REDACTED], születési helye, ideje: \*\*\*, [REDACTED] \*\*\*, anyja neve: [REDACTED], személyi igazolvány száma: \*\*\*, személyi azonosító jele: \*\*\*, adószáma: \*\*\*, állandó lakcíme: [REDACTED]; állampolgársága: magyar), mint az Ingatlan \*\*\* tulajdoni arányú tulajdonosa,

17. [REDACTED] (születési neve: [REDACTED], születési helye, ideje: \*\*\*, [REDACTED] \*\*\*, anyja neve: [REDACTED], személyi igazolvány száma: \*\*\*, személyi azonosító jele: \*\*\*, adószáma: \*\*\*, állandó lakcíme: [REDACTED]; állampolgársága: magyar), mint az Ingatlan \*\*\* tulajdoni arányú tulajdonosa,

18. [REDACTED] (születési neve: [REDACTED], születési helye, ideje: \*\*\*, [REDACTED] \*\*\*, anyja neve: [REDACTED], személyi igazolvány szám: \*\*\*, személyi azonosító jele: \*\*\*, adószáma: \*\*\*, állandó lakcíme: [REDACTED]; állampolgársága: \*\*\*), mint az Ingatlan \*\*\* tulajdoni arányú tulajdonosa,

19. [REDACTED] (születési neve: [REDACTED], születési helye, ideje: \*\*\*, [REDACTED] \*\*\*, anyja neve: [REDACTED], személyi igazolvány szám: \*\*\*, személyi azonosító jele: \*\*\*, adószáma: \*\*\*, állandó lakcíme: [REDACTED]; állampolgársága: \*\*\*), mint az Ingatlan \*\*\* tulajdoni arányú tulajdonosa,

20. [REDACTED] (születési neve: [REDACTED], születési helye, ideje: \*\*\*, [REDACTED] \*\*\*, anyja neve: [REDACTED], személyi igazolvány szám: \*\*\*, személyi azonosító jele: \*\*\*, adószáma: \*\*\*, állandó lakcíme: [REDACTED]; állampolgársága: \*\*\*), mint az Ingatlan \*\*\* tulajdoni arányú tulajdonosa,



21. [REDACTED] (születési neve: [REDACTED] születési helye, ideje: \*\*\*, [REDACTED] \*\*\*, anyja neve: [REDACTED] személyi igazolvány száma: \*\*\*, személyi azonosító jele: \*\*\*, adószáma: \*\*\*, állandó lakcíme: [REDACTED] állampolgársága: \*\*\*) mint az Ingatlan \*\*\* tulajdoni arányú tulajdonosa,

22. [REDACTED] (születési neve: [REDACTED] születési helye, ideje: \*\*\*, [REDACTED] \*\*\*, anyja neve: [REDACTED] személyi igazolvány száma: \*\*\*, személyi azonosító jele: \*\*\*, adószáma: \*\*\*, állandó lakcíme: [REDACTED]; állampolgársága: magyar), mint az Ingatlan \*\*\* tulajdoni arányú tulajdonosa,

23. [REDACTED] (születési neve: [REDACTED] születési helye, ideje: \*\*\*, [REDACTED] \*\*\*, anyja neve: [REDACTED] személyi igazolvány száma: \*\*\*, személyi azonosító jele: \*\*\*, adószáma: \*\*\*, állandó lakcíme: [REDACTED]; állampolgársága: magyar), mint az Ingatlan \*\*\* tulajdoni arányú tulajdonosa,

24. [REDACTED] (születési neve: [REDACTED] születési helye, ideje: \*\*\*, [REDACTED] \*\*\*, anyja neve: [REDACTED] személyi igazolvány száma: \*\*\*, személyi azonosító jele: \*\*\*, adószáma: \*\*\*, állandó lakcíme: [REDACTED] állampolgársága: magyar), mint az Ingatlan \*\*\* tulajdoni arányú tulajdonosa,

25. **Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat** (székhelye: 1082 Budapest, Baross utca 65-67.; nyilvántartó hatóság: Magyar Államkincstár; ÁHTI azonosító: 745279; törzskönyvi azonosító: 735715; adószám: 15735715-2-42; KSH statisztikai számjel: 15735715-8411-321-01; képviseli: **Pikó András** polgármester; kézbesítési címe: 1082 Budapest, Baross utca 65-67., mint az Ingatlan \*\*\* tulajdoni arányú tulajdonosa,

26. [REDACTED] (születési neve: [REDACTED] születési helye, ideje: \*\*\*, [REDACTED] \*\*\*, anyja neve: [REDACTED] személyi igazolvány száma: \*\*\*, személyi azonosító jele: \*\*\*, adószáma: \*\*\*, állandó lakcíme: [REDACTED] állampolgársága: magyar), mint az Ingatlan \*\*\* tulajdoni arányú tulajdonosa,

27. [REDACTED] (születési neve: [REDACTED] születési helye, ideje: \*\*\*, [REDACTED] \*\*\*, anyja neve: [REDACTED] személyi igazolvány szám: \*\*\*, személyi azonosító jele: \*\*\*, adószáma: \*\*\*, állandó lakcím: [REDACTED]; állampolgársága: magyar), mint az Ingatlan \*\*\* tulajdoni arányú tulajdonosa,

mint az Ingatlan 10.000/10.000 arányú tulajdonosai, alapítói (a továbbiakban: „Alapítók”)

továbbá

1. [REDACTED] (születési neve: [REDACTED] születési helye, ideje: \*\*\*, [REDACTED] \*\*\*, anyja neve: [REDACTED] személyi igazolvány száma: \*\*\*, személyi azonosító jele: \*\*\*, adószáma: \*\*\*, állandó lakcíme: [REDACTED] állampolgársága: magyar), mint haszonélvezeti jog jogosultja,

2. [REDACTED] (születési neve: [REDACTED] születési helye, ideje: \*\*\*, [REDACTED] \*\*\*, anyja neve: [REDACTED] személyi igazolvány száma: \*\*\*, személyi azonosító jele: \*\*\*, adószáma: \*\*\*, állandó lakcíme: [REDACTED] állampolgárság: magyar), mint haszonélvezeti jog jogosultja,

3. [REDACTED] (születési neve: [REDACTED] születési helye, ideje: \*\*\*, [REDACTED] \*\*\*, anyja neve: [REDACTED] személyi igazolvány száma: \*\*\*, személyi azonosító jele: \*\*\*, adószáma: \*\*\*, állandó lakcíme: [REDACTED] állampolgársága: magyar), mint haszonélvezeti jog jogosultja,



4. [REDACTED] születési neve: [REDACTED] születési helye, ideje: \*\*\*,  
[REDACTED] anyja neve: [REDACTED] személyi igazolvány szám: \*\*\*, személyi azonosító jele: \*\*\*,  
adószáma: \*\*\*, állandó lakcíme: [REDACTED] állampolgársága: magyar),  
mint hasznélvezeti jog jogosultja,

5. [REDACTED] (születési neve: [REDACTED] születési helye, ideje: \*\*\*, [REDACTED] \*\*\*, anyja neve:  
[REDACTED] személyi igazolvány szám: \*\*\*, személyi azonosító jele: \*\*\*, adószáma: \*\*\*, állandó  
lakcíme: [REDACTED] állampolgársága: magyar), mint hasznélvezeti jog  
jogosultja,

6. [REDACTED] (születési neve: [REDACTED] születési helye, ideje: \*\*\*, [REDACTED] \*\*\*, anyja neve:  
[REDACTED] személyi igazolvány szám: \*\*\*, személyi azonosító jele: \*\*\*, adószáma: \*\*\*, állandó  
lakcíme: [REDACTED] állampolgársága: magyar), mint hasznélvezeti jog  
jogosultja,

7. [REDACTED] (születési neve: [REDACTED] születési helye, ideje: \*\*\*,  
[REDACTED] \*\*\*, anyja neve: [REDACTED] személyi igazolvány szám: \*\*\*, lakcímkártya száma: \*\*\*,  
személyi azonosító jele: \*\*\*, adószáma: \*\*\*, állandó lakcíme: [REDACTED]  
állampolgársága: magyar), mint hasznélvezeti jog jogosultja,

mint az Ingatlan hasznélvezői (a továbbiakban: „Hasznélvezők”)

a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: „Társasházi Törvény”) 7.§-ában  
foglaltak szerint

### TÁRSASHÁZ

alakítását határozták el a jelen alapító okiratban (a továbbiakban: „Alapító Okirat”) foglaltak szerint.

A társasház címe: 1083 Budapest, Práter utca 22. Társasház

#### I.

#### Általános rendelkezések

A Budapest /Főváros Józsefvárosi Önkormányzat/ Budapest VIII. ker. Baross. u 65-67./ megbízása  
alján az URBS Társasházakat Képviselő Épületfenntartó és Ingatlanforgalmazó Kft. /1077 Budapest,  
Wesselényi u. 41./ mint megbízott 1993. évi LXXVIII. törvényben foglaltak alapján a házingatlanok  
elidegenítése érdekében a Budapest VIII. ker. 1082 tulajdoni lapon 35682 helyrajzi szám alatt  
nyilvántartott Práter u. 22. szám alatti, a Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és a  
Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft. /Budapest, VIII. ker. Ór. u. 8./ kezelésében lévő lakó házingatlant a  
mellékelt tervrajz és műszaki leírás szerint

társasháztulajdonná alakítja át.

A társasházzá történő alakításra az 1977. évi 11. tvr. előírásai a Józsefvárosi Önkormányzat  
4/1995/II.28. sz. rendeletalapján, valamint a jelen alapító okirat rendelkezései szerint kerül sor.

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

Az Alapítók kéri a T. Földhivatalt, hogy az Alapító okiratban szereplő módosításokat, azaz az eszmei  
hányadok módosítását minden albetétnél jegyezze be, valamint a 4. emeleten létrejövő 33 nm  
alapterületű tárolót és a hozzá tartozó 4 nm függőfolyosót jegyezze be önálló albetétként, melynek  
helyrajzi száma: 35682/0/A/22.

#### II.

#### Közös és külön tulajdon

Vh

105

## A./ Közös tulajdon:

A lakások és nem lakások céljára szolgáló helyiségek mindenkori tulajdonosainak közös tulajdonába kerülnek a jelen okirathoz csatolt tervrajzon és műszaki leírásban feltüntetett alábbi felsorolt építményrészek, berendezések és felszerelések a telekkel együtt.

- I. Az ingatlanhoz tartozó földrészlet \_\_\_\_ m<sup>2</sup> területtel a beépítetlen részben lévő burkolattal együtt.  
 II. Alapozás, felmenőfalak, a külső homlokzat és lábhatások, pillérek, közbenső földem, záróföldem burkolattal, kiváltások, kémények szigetelések, tetőzet és egyedi közös rendeltetésű szerkezetek.  
 III. Bejárati kapu.  
 IV. Lépcsőház lépcsőzettel, függőfolyosók és egyéb közlekedő folyosók.  
 V. Az épületben lévő közművezetékek:  
 - elektromos hálózat, a közműbekötéstől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztásmérőjéig.  
 - gázvezeték hálózat, a közműbekötéstől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztó berendezéséig.  
 - vízvezeték hálózat, a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig.  
 - a szennyvízcsatorna hálózat, a közművezetékek rákötésétől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig.

## Közös területek:

## Pinceszinten:

VI.	Feljáró	15,91 m <sup>2</sup>
VII.	Közlekedő	10,20 m <sup>2</sup>
VIII.	tároló 1	117,81 m <sup>2</sup>
IX.	tároló 2	68,29 m <sup>2</sup>

## Földszinten:

X.	kapualj	25,30 m <sup>2</sup>
XI.	lépcsőház	18,23 m <sup>2</sup>
XII.	udvar	64,41 m <sup>2</sup>

## Félemeleten:

XIII.	lépcsőház	18,23 m <sup>2</sup>
XIV.	függőfolyosó	16,25 m <sup>2</sup>
XV.	légudvar 1	0,80 m <sup>2</sup>
XVI.	légudvar 2	0,70 m <sup>2</sup>

## I. emeleten:

XVII.	lépcsőház	18,23 m <sup>2</sup>
XVIII.	függőfolyosó	16,25 m <sup>2</sup>
XIX.	légudvar 1	0,63 m <sup>2</sup>
XX.	légudvar 2	1,54 m <sup>2</sup>

## II. emeleten:

XXI.	lépcsőház	18,23 m <sup>2</sup>
XXII.	függőfolyosó	16,25 m <sup>2</sup>

## III. emeleten:

XXIII.	lépcsőház	18,23 m <sup>2</sup>
XXIV.	függőfolyosó	16,25 m <sup>2</sup>

## Tetőszinten:

XXV.	padlástér	324,79 m <sup>2</sup>
XXVI.	lépcsőház	18,23 m <sup>2</sup>

Az osztatlan közös tulajdon 10.000/10.000, azaz tízezer/tízezred eszmei hányadból áll.

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

Jelen alapító okirat a tulajdoni arányok számításánál a loggiák, garázsok, alagsori helyiségek alapterületét 0,5-ös szorzóval, a pince szinten lévő helyiségeket 1-es, a nyitott erkélyeket és teraszokat 0,2-es szorzóval veszi figyelembe.

Az egyes helyiségegyüttesek összes alapterülete m<sup>2</sup>-re kerekített.

#### B./ Külön tulajdon

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonában kerülnek, mint a társasház tulajdoni illetőségük alkotó része – a közös tulajdonban maradó vagyონrészek közös birtoklásának, használatán a jogával – az egy társasházi öröklakások és nem lakás célú helyiségek azok tartozékaival, felszereléseiével az alábbiak szerint:

1. [redacted] tulajdonába kerül a terveken 1. számmal jelölt, a természetben „[redacted]” alatti konyha, előtér, WC, 2 szoba helyiségekből álló öröklakás 44 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 286/10.000 eszmei hányad.

2. Thomatti K.ft. tulajdonába kerül a terveken 2. számmal jelölt, a természetben „félemelet 1. sz.” alatti előszoba, konyha, kamra, WC, fürdőszoba, 2 szoba helyiségekből álló öröklakás 53 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 345/10000 eszmei hányad.

3. [redacted] tulajdonába kerül a terveken 3. számmal jelölt, a természetben „[redacted]” alatti előszoba, konyha, kamra, WC, fürdőszoba, 3 szoba helyiségekből álló öröklakás 53 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 299/10.000 eszmei hányad.

4. [redacted] 1/2-ed és [redacted] 1/2-ed tulajdonába kerül a terveken 4. számmal jelölt, a természetben „[redacted]” alatti előszoba, tároló, konyha, kamra, WC, fürdőszoba, szoba helyiségekből álló öröklakás 45 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 293/10.000 eszmei hányad.

5. [redacted] tulajdonába kerül a terveken 5. számmal jelölt, a természetben „[redacted] sz.” alatti konyha, kamra, fürdőszoba, félszoba, szoba helyiségekből álló öröklakás 44 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 286/10.000 eszmei hányad.

6. [redacted] tulajdonába kerül a terveken 6. számmal jelölt, a természetben „[redacted] sz.” alatti előszoba, konyha, kamra, WC, fürdőszoba, 2 szoba helyiségekből álló öröklakás 66 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 429/10.000 eszmei hányad.

7. [redacted] tulajdonába kerül a terveken 7. számmal jelölt, a természetben „[redacted] sz.” alatti előszoba, konyha, kamra, WC, fürdőszoba, 3 szoba helyiségekből álló öröklakás 95 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 618/10.000 eszmei hányad.

8. [redacted] 1/2-ed és [redacted] 1/2-ed tulajdonába kerül a terveken 8. számmal jelölt, a természetben „[redacted] sz.” alatti előszoba, konyha, kamra, WC, fürdőszoba, 2 szoba helyiségekből álló öröklakás 63 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 410/10.000 eszmei hányad.

9. [redacted] 1/2-ed és [redacted] 1/2-ed tulajdonába kerül a terveken 9. számmal jelölt, a természetben „[redacted] sz.” alatti előszoba, tároló, konyha, kamra, WC, fürdőszoba, 2 szoba helyiségekből álló öröklakás 66 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 429/10.000 eszmei hányad.



10. [redacted] 1/2-ed és [redacted] 1/2-ed tulajdonába kerül a terveken 10. számmal jelölt, a természetben „[redacted] sz.” alatti előszoba, konyha, kamra, WC, fürdőszoba, félszoba, 3 szoba helyiségekből álló öröklakás 92 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 598/10.000 eszmei hányad.
11. [redacted] tulajdonába kerül a terveken 11. számmal jelölt, a természetben „[redacted] sz.” alatti előszoba, konyha, kamra, WC, fürdőszoba, 3 szoba helyiségekből álló öröklakás 66 m<sup>2</sup> alapterülettel, a hozzátartozó 1,12 m<sup>2</sup> erkéllyel, valamint a közös tulajdonból 618/10.000 eszmei hányad.
12. [redacted] tulajdonába kerül a terveken 12. számmal jelölt, a természetben „[redacted] sz.” alatti előszoba, konyha, kamra, WC, fürdőszoba, 2 szoba helyiségekből álló öröklakás 63 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 410/10.000 eszmei hányad.
13. [redacted] tulajdonába kerül a terveken 13. számmal jelölt, a természetben „[redacted] sz.” alatti előszoba, konyha, tároló, kamra, WC, fürdőszoba, 2 szoba helyiségekből álló öröklakás 66 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 429/10.000 eszmei hányad.
14. [redacted] 1/4-ed, Rutger Teyler Van Hall 1/4-ed, Bart Jan Oldenziel 1/4-ed és Paul Louis Van Wingerden 1/4-ed tulajdonába kerül a terveken 14. számmal jelölt, a természetben „III. em. 12. sz.” alatti előszoba, konyha, kamra, WC, fürdőszoba, félszoba, 3 szoba helyiségekből álló öröklakás 88 m<sup>2</sup> alapterülettel, a hozzátartozó 2,94 m<sup>2</sup> erkéllyel, valamint a közös tulajdonból 572/10.000 eszmei hányad.
15. [redacted] 1/2-ed és [redacted] 1/2-ed tulajdonába kerül a terveken 15. számmal jelölt, a természetben „III. em. 14. sz.” alatti előszoba, konyha, kamra, WC, fürdőszoba, 3 szoba helyiségekből álló öröklakás 94 m<sup>2</sup> alapterülettel, a hozzátartozó 1,12 m<sup>2</sup> erkéllyel, valamint a közös tulajdonból 611/10.000 eszmei hányad.
16. [redacted] tulajdonába kerül a terveken 16. számmal jelölt, a természetben „[redacted] sz.” alatti előszoba, konyha, közlekedő, WC, tároló, fürdőszoba, 2 szoba helyiségekből álló öröklakás 63 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 410/10.000 eszmei hányad.
17. Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 17. számmal jelölt, a természetben „fszt. 1. iroda” alatti közlekedő, 6 iroda, közlekedő, előtér, 2 WC helyiségekből álló iroda 172 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 1118/10.000 eszmei hányad.
18. Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 18. számmal jelölt, a természetben „fszt. 2. iroda” alatti iroda, raktár helyiségekből álló iroda 24 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 156/10.000 eszmei hányad.
19. Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 19. számmal jelölt, a természetben „fszt. 3. iroda” alatti iroda, 4 raktár helyiségekből álló iroda 33 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 214/10.000 eszmei hányad.
20. Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 20. számmal jelölt, a természetben „főlemezlet 1. iroda” alatti 7 iroda, 2 közlekedő, előtér, 2 WC, raktár helyiségekből álló iroda 167 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 1086/10.000 eszmei hányad.
21. [redacted] 1/2-ed és [redacted] 1/2-ed tulajdonába kerül a természetben „főlemezlet 2/B.” alatti [redacted] helyiségekből álló lakás 32 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 208/10.000 eszmei hányad.

22. \_\_\_\_\_ tulajdonába kerül a terveken 22. számmal jelölt, természetben \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_atti” tároló, amely 3 tárolóból és 1 WC helyiségekből álló tároló 33 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a  
 közös tulajdonból 175/10.000 eszmei hányad.

### III.

#### Az ingatlan-nyilvántartásra vonatkozó rendelkezések

Alulírott a Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat megbízásából a Földhivataltól kéri, hogy a társtulajdon alapítását a Földhivatal az ingatlan-nyilvántartásban a – 27/1992/XII.31/MÉM. sz. rendelet 53-56. paragrafusa értelmében – jegyezze be. Ennek során az A./fejezetben foglaltaknak megfelelően a társasházi közösségben maradó építményrészeit, berendezéseit és felszereléseit a társasház törzslapján, míg a B./fejezetben felsorolt egyes öröklakásokat és a törzslapon nyilvántartott ingatlanból az egyes lakások mindenkorai tulajdonosait a B./ fejezet szerint megillető hányadrészt a társasházi különlapon tüntess fel a z ingatlan-nyilvántartásban.

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

### IV.

#### A tulajdonostársak egymás közti jogviszonya

- a., A tulajdonost a külön tulajdonú ingatlanra megilleti a birtoklás, használat és rendelkezés joga. A tulajdonos az ingatlan használatát bérlet útján vagy egyéb módon másnak is átengedheti, a társasház tulajdonostársaival szembe a hatályos jogszabályok és az alapító okirat szerinti kötelezettsége azonban akkor is változatlanul fenn áll.
- b., Az ingatlan kizárólag rendeltetésének megfelelően használható, illetőleg hasznosítható. A rendeltetészerű használatól eltérni csak valamennyi tulajdonostárs előzetes hozzájárulásával szabad.
- c., A tulajdonos köteles az ingatlant jókarban tartani, rendeltetészerű használhatóságát fenntartani. Ha valamelyik tulajdonostárs az ingatlant nem tartja karban, vagy karbantartási, felújítási kötelezettségét nem teljesíti, és ebből bármely más tulajdonostárs /szomszédja/ vagy közösségre kár hárul, írásbeli figyelmeztetés utána szükséges munkákat helyette, költségére és veszélyére elvégezheti másik tulajdonostárs vagy a közösség.
- d., Ha a tulajdonos az ingatlanába olyan változást illetőleg építési munkát kíván elvégezni, amely a társasház más tulajdonosának jogát vagy jogos érdekét érint, ki kell kérnie érdekelt tulajdonostársak hozzájárulását. Ha a tulajdonos ingatlanát műszakilag megosztani, más tulajdonú ingatlan terhére bővíteni kívánja, az építési munka – az érdekelt tulajdonosok hozzájárulásán túlmenően – valamennyi tulajdonostárs előzetes hozzájárulásával végezhető el. Ezzel összefüggésben a szükséges alapító okiratmódosítás csak a vonatkozó használatbevételei engedély birtokában végezhető el. E költségek az építetöt terhelik. A tulajdonostársak kölcsönösen kötelezettséget vállalnak arra, hogy – a halasztást nem tűrő hibaelhárítási munkák kivételével – a tervezett építési munkáról a közös képviselőt értesítik. Amennyiben a közös képviselő az értesítés átvételét követő nyolc napon belül kifogást ad elő, a tulajdonos a közgyűlés jóváhagyó határozatáig az építkezést nem kezdheti meg. Ilyen esetben a közös képviselő köteles a közgyűlést a kifogás megételét követő 15 napon belül összehívni. Ezen előírást be nem tartó tulajdonos az építkezésével kapcsolatos minden kárért felelős.
- e., Az épülethez tartozó telek és a közös tulajdonban álló épületrészek birtoklására és használata – a jogszabályi és hatósági rendelkezések ill. a közgyűlés határozataink keretei között – a tulajdonostársak mindegyike jogosult, e jogát azonban egyik sem gyakorolhatja a többiek jogának vagy jogos érdekeinek sérelmére.
- f., A használat tárgyában a tulajdonostársak – közgyűlési többségi határozattal – ettől eltérően is megállapodhatnak. A telekrész vagy valamely épületrész kizárólagos használata azonban nem változtathat a vagyonrészek közös tulajdini jellegén. Ha valamely kizárólagos használatba adható ingatlanrész használati joga valamennyi tulajdonostárs részére tulajdoni illetőségének megfelelő mértékben biztosítható, és arról a közgyűlés döntött, akkor ennek kizárólagos használatáért a tulajdonostársak terhére külön használati díjat nem kötelező kikötni.



Bármely kizárólagos használatba adható ingatlanrész bérbeadása esetében a tulajdonostársakat előbérleti jogi illeti meg. Ha két vagy több tulajdonostárs kíván élni előbérleti jogával – azonos bérbevétel és ajánlat esetén – az érdekelt tulajdonostársak a társasház közgyűlés többségi határozattal meghatározott sorrendben élhetnek előbérleti jogukkal.

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

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

A tulajdonostársak közgyűlési határozattal dönthetnek a felújítási alap képzéséről, mértékéről. A felújítási alaphoz a hatályos jogszabályok előírásainak betartásával a társasházi közgyűlés által meghatározott és közös tulajdonú ingatlanrészekkel kapcsolatos felújítás, beruházási, korszerűsítési munka igazolt költsége fizethető ki.

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

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

A társasház szervei, hatáskörök működési rendjük

#### **A./ A társasház közösség szervei és azok hatásköre**

a., a közgyűlés

b., a közös képviselő

c., a számvizsgáló bizottság

A felsorolt szervek tevékenysége a társasházban a közös tulajdonban álló ingatlanrészek kezelésével kapcsolatos ügyekben – a hatályos jogszabályok / és az alapító okirat előírásai betartásával – a kötelezettségek teljesítése és a jogok gyakorlása, valamint az egyéb közös feladatok elvégzése során a tulajdonközösségi érdekek érvényesülését biztosító célszerű megoldások meghatározás és gyakorlati alkalmazására terjed ki.

#### a., A közgyűlés hatáskörébe tartozik:

1. A közös képviselő megválasztása, díjazásának meghatározása, visszahívása, lemondásának elfogadása.

2. A számvizsgáló bizottság elnökének és tagjainak megválasztása, díjazásuk megállapítása, lemondásának elfogadása.

3. A felújítási alapképzés mértékének megállapítása.

4. A közös tulajdonú ingatlanrészekből kizárólagos használatba adható ingatlanrészekkel kapcsolatban

- a tulajdonosok részére használati díjtérítés nélkül bérbeadható ingatlanrészek meghatározása,

- a tulajdonosok részére használati díjtérítés nélkül bérbeadható ingatlanrészek meghatározása.

- a hasznosítás feltételeinek meghatározása a bérbeadható vagy más módon hasznosítható ingatlanrészek esetében.

5. A társasház fenntartásával kapcsolatban

- az üzemben tartási feladatok ellátási módjának és

- az egyéb fenntartási feladatok ellátási módjának meghatározása.

6. A felszámítható kötbér meghatározása a társasházzal szemben fennálló fizetési kötelezettségek teljesítésének elmaradása esetében.

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

8. A tárgyévi költségvetés, a felújítási alapkezelés és fenntartási előleg fizetési kötelezettség évenkénti jóváhagyása, a tárgyévet megelőző évre vonatkozó zárszámadás elfogadása.

9. A felújítási alap terhére elvégezhető és egyéb építési munkák meghatározása.

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

11. Jelzálogjog bejegyzését lehetővé tevő megállapodás előzetes jóváhagyása.
12. Alapító okirat módosítást szükségesség tevő intézkedések előzetes jóváhagyása.
13. Az alapító okirat szerint a közgyűlés hatáskörébe utalt vagy közgyűlési döntés alapján hatáskörében fenntartott ügyekben határozathozatal.
14. A közös képviselő vagy a számvizsgáló bizottság tevékenységével kapcsolatban felmerült panasz tárgyában döntéshozatal.

b. / A közös képviselő hatásköréhez, feladataihoz tartozik:

1. A tulajdonközösség érdekei érvényesítését lehetővé tevő intézkedés megtétele vagy álláspont kialakítása a közgyűlés hatáskörébe nem tartozó kérdésekben.
2. Mindazon jogok és kötelezettségek teljesítése, melyekkel a tulajdonközösség felruházta.
3. Eljár harmadik személyekkel szemben, képviseli a társasházközösséget bíróságok, hatóságok és más szervek előtt.
4. Képviseli a társasházközösségeket az alapító okiratban, valamint a közgyűlés határozatában meghatározott kötelezettségét nem teljesítő tulajdonos ellen indított perben, illetve, ha valamelyik tulajdonostárs a közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása iránt indított per.
5. Ha szükséges, de évente legalább egyszer összehívja a közgyűlést.
6. Elkészíti és a nem selejtehető iratok között megőrzi a közgyűlési jegyzőkönyveket.
7. Megszerzi és folyamatosan végzi az üzemben tartási és egyéb fenntartási feladatokat.
8. A fenntartási feladatokhoz igazodva a költségvetés keretei között beszerzi a szükséges eszközöket, munkavállalókat alkalmaz, szerződéseket köt.
9. Ellátja a társasház közösség gazdálkodásával összefüggő számviteli és egyéb nyilvántartási feladatokat, az azokkal összefüggő bizonylatokat, iratokat rendezetten megőrzi.
10. Gondoskodik a társasházközösségi vagyon rendeltetésszerű használatáról, hasznosításáról, felhasználásáról, illetve előírásszerű védelméről.
11. Elkészíti és a közgyűlés elé terjeszti jóváhagyásra
  - zárszámadást,
  - költségvetési, felújítási alap képzési javaslatot,
  - fenntartási előlegfizetési kötelezettségre vonatkozó javaslatot.
12. A számvizsgáló bizottság részére biztosítja a nyilvántartásokban való betekintést, szükség szerint lehetővé teszi egyes iratokról a másolatkészítést.
13. A tulajdonostársak részére a társasházközösség gazdálkodásáról – szükség szerint – információt ad, saját folyószámlájuk tekintetében lehetővé teszi a betekintést és a másolatkészítést.

c. / A számvizsgáló bizottság hatáskörébe tartozik:

1. A közös képviselő tevékenységének ellenőrzése, betekintés bármely iratba, szükség szerint azokról másolat készítése.
2. Az ellenőrzés során feltárt kisebb hiányosságok kiküszöbölése céljából a közös képviselő felhívása a megfelelő intézkedés megtételére.
3. Az ellenőrzés során a társasházközösség érdekeit sértő hiányosság feltárása estén kezdeményezhetik a közgyűlés összehívását, előterjesztést tehet a szükséges intézkedések megtételére.
4. A társasházközösség gazdálkodásával kapcsolatos – a közgyűlés napirendjében felvett – ügyekben, különösen a zárszámadás tekintetében köteles véleményét rögzíteni, esetlegese kiegészítő vagy módosító javaslatait megtenni.

**B./ A társasház közösség szerveinek működési rendje**

a., A közgyűlés

1. A közgyűlést a szükségeshez képest, de legalább évente egyszer kell tartani.
2. A közgyűlést általában a közös képviselő hívja össze.

A közgyűlést jogosult összehívni:

- a számvizsgáló bizottság elnöke, ha a közös képviselő tevékenységének ellenőrzése során a társasházközösség érdekeit sértő hiányosságot állapított meg.
- a tulajdonostársak legalább egyharmada által megbízott tulajdonostárs, ha a közös képviselő nem teljesíti a bármely tulajdonostárs által fontos okból kezdeményezett rendkívüli közgyűlés összehívására vonatkozó kérelmet.

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

4. A közgyűlésről jegyzőkönyvet és jelenléti ívet kell készíteni. A jelenléti ívet a tulajdonostársak – vagy meghatalmazottjuk – kötelesek aláírni. A jelenléti ív a közgyűlési jegyzőkönyv kötelező melléklete. A tulajdonostársak a meghatalmazottak útján is képviseltethetik magukat.

5. A közgyűlés határozatképességéhez a tulajdonostársak tulajdoni illetőségük arányában számított legalább kétharmadának jelenléte szükséges.

Ha a közgyűlés határozatképtelen volt, a megismételt közgyűlés – a jelenlévő tulajdonostársak arányától függetlenül határozatképes.

6. A közgyűlésen megjelent tulajdonostársak a közgyűlés levezetésére elnököt kötelesek választani. Az elnök a megjelent tulajdonostársak közül két személy jegyzőkönyv hitelesítőre tesz javaslatot. A közgyűlésen a határozatképességet meg kell állatani a jelenléti ív alapján.

7. 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 tévesen meghatározott valamely ügyben a tulajdonostársak egyhangú döntése szükséges, akkor erre a körülményre a napirendi pont megtárgyalása előtt a közgyűlésen megjelentek figyelmét külön fel kell hívni.

8. Az egyes napirendi pontokat a napirend sorrendjében külön kell lebonyolítani

- az előterjesztés lehet szóbeli vagy előre kiküldött írásos, melyhez szóbeli kiegészítés is fűzhető,
- a megjelentek esetleges kérdéseit közvetlenül az előterjesztés után kell meghallgatni,
- a kérdésekre az előterjesztő szükséges szerint válaszolhat,
- a megjelentek észrevételeiket jelentkezésük sorrendjében kell meghallgatni, az elnök a felszólalási időt korlátozhatja,

- a felszólalásokat követően az előterjesztő az észrevételeikre válaszolhat, határozati javaslatát kiegészítheti, illetve módosíthatja,

- a felmerült határozati javaslatokat az elnök tétélesen bocsátja szavazásra,

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

Ha a közgyűlés határozata a jogszabályok vagy az alapító okirat rendelkezéseit sérti, illetőleg a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, a határozat érvénytelenségének megállapítása iránt a határozat meghozatalától számított 60 napon belül bármelyik tulajdonostárs a bírósághoz fordulhat. A bírósági eljárás a határozat végrehajtását nem gátolja, a bíróság azonban a végrehajtást felfüggesztheti.

9. A jegyzőkönyvet annak elkészítője és a jegyzőkönyvi hitelesítők kötelesek aláírni

10. A jegyzőkönyveket és mellékleteit a közös képviselő a nem selejtehető iratok között köteles megőrizni.

#### b., A közös képviselő

1. A közös képviselő tevékenységét meghatározott időtartamú megbízása lejártáig, illetőleg visszahívásáig látja el.

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

3. A tulajdonostársak nevében a társasház közös tulajdona tekintetében jogokat szerezhet és kötelezettségeket vállalhat. Harmadik személyekkel szemben, bíróságok, hatóságok és más szervek előtt képviseli a társasházközösséget.

E jogkörének korlátozása harmadik személyekkel szemben hatálytalan.

4. Ellátja a tevékenységi körében tartozó feladatokat, gondoskodik a kötelezettségek teljesítéséről, a jogok, illetőleg jogigények érvényesítéséről.

5. Köteles a közgyűléseket szükség szerint és szabályszerűen összehívni.

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

7. Köteles jelentést tenni a közgyűlésnek az előző közgyűlés óta a társasházközösséget érdekköre szempontjából bekövetkezett jelentősebb eseményekről.

8. Megszervezi és folyamatosan vezeti a tevékenység ellátásához szükséges nyilvántartási és iratkezelési rendszert.



8. A közös képviselő a közgyűlésnek köteles elszámolni.

c., A számvizsgáló bizottság

1. A számvizsgáló bizottság megválasztásától megbízása meghatározott időtartamának lejártáig, illetőleg lemondásának elfogadásáig, vagy visszahívásáig jogosult és köteles tevékenységét ellátni.
2. A közgyűlésen a számvizsgáló bizottságot az elnök képviseli. Az elnök jogosult a rendkívüli közgyűlés összehívására, és az ellenőrzés során megállapított hiányosságok kiküszöbölésére a közös képviselő figyelmét felhívni.
3. Évente legalább két alkalommal köteles ülést tartani. Működését a számvizsgáló bizottság elnöke szervezi meg.
4. A közös képviselő ügyintézését bármikor ellenőrizheti, az iratokba betekinthez, azokról másolatot készíthet.
5. A közgyűlés által tételesen előre meghatározott ellenőrzési kötelezettség teljesítését a vonatkozó ügyiraton a számvizsgáló bizottság elnöke aláírásával igazolja.
6. A társasházközösség gazdálkodása körébe tartozó valamennyi ügyben észrevételeit, kiegészítő és módosító javaslatait, álláspontját köteles rögzíteni, a társasházközösség érdekeit sértő hiányosság feltárása esetén arról a közgyűlésen jelentést tenni, az előző közgyűlés óta végzett ellenőrzésekről beszámolni.

**VI.**

**Egyéb rendelkezések**

1. Társasházi közös tulajdon megszüntetése

A tulajdonostársak közös célja, hogy a jelen alapító okiratban megállapított feltételek mellett a társasház fenntartása érdekében megfelelő együttműködésben járjanak el. Ha valamelyik tulajdonostárs ismételtelen súlyosan sértő magatartást tanúsít, a társasházközösség érdekei, az egyes tulajdonostársak érdekei, személye ellen vagy a társasházközösséggel szemben fennálló kötelezettségeit következetesen nem teljesíti, a tulajdonostársak többsége kezdeményezheti a nevezett ellen bírósági eljárást indítását.

2. Az alapító okirat joghatálya

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

3. Bírósági hatáskör és illetékesség

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

Budapest, 2022. \_\_\_\_\_

<p>_____</p> <p><b>Haszonélvező</b></p> <p>_____</p>	<p>_____</p> <p><b>Haszonélvező</b></p> <p>(sz. _____)</p>	<p>_____</p> <p><b>Alapító</b></p> <p>Thomatti Kft.</p> <p>Képv.: Nagy Attila</p> <p>ügyvezető</p>
<p>Képv.: Pap Dénes közös</p> <p>képviselő, meghatalmazott</p>	<p>Képv.: Pap Dénes közös</p> <p>képviselő,</p> <p>meghatalmazott</p>	<p>Képv.: Pap Dénes</p> <p>közös képviselő,</p> <p>meghatalmazott</p>

Vh

113

Alapító  
 [REDACTED]  
 Képv.: Pap Dénes közös képviselő, meghatalmazott

Haszonélvező  
 [REDACTED]  
 (sz. [REDACTED])  
 Képv.: Pap Dénes közös képviselő, meghatalmazott

Haszonélvező  
 [REDACTED]  
 Képv.: Pap Dénes közös képviselő, meghatalmazott

Alapító  
 [REDACTED]  
 Képv.: Pap Dénes közös képviselő, meghatalmazott

Alapító  
 [REDACTED]  
 Képv.: Pap Dénes közös képviselő, meghatalmazott

Alapító  
 [REDACTED]  
 Képv.: Pap Dénes közös képviselő, meghatalmazott

Haszonélvező  
 [REDACTED]  
 Képv.: Pap Dénes közös képviselő, meghatalmazott

Alapító  
 [REDACTED]  
 Képv.: Pap Dénes közös képviselő, meghatalmazott

Alapító  
 [REDACTED]  
 Képv.: Pap Dénes közös képviselő, meghatalmazott

Alapító  
 [REDACTED]  
 Képv.: Pap Dénes közös képviselő, meghatalmazott

Alapító  
 [REDACTED]  
 (sz. [REDACTED])  
 Képv.: Pap Dénes közös képviselő, meghatalmazott

Haszonélvező  
 [REDACTED]  
 (sz. [REDACTED])  
 Képv.: Pap Dénes közös képviselő, meghatalmazott

Alapító  
 [REDACTED]  
 Képv.: Pap Dénes közös képviselő, meghatalmazott

Alapító  
 [REDACTED]  
 Képv.: Pap Dénes közös képviselő, meghatalmazott

Alapító  
 [REDACTED]  
 (sz. [REDACTED])  
 Képv.: Pap Dénes közös képviselő, meghatalmazott

Alapító  
 [REDACTED]  
 Képv.: Pap Dénes közös képviselő, meghatalmazott

Alapító  
 [REDACTED]  
 Képv.: Pap Dénes közös képviselő, meghatalmazott

Haszonélvező  
 [REDACTED]  
 (sz. [REDACTED])  
 Képv.: Pap Dénes közös képviselő, meghatalmazott

Haszonélvező  
 [REDACTED]  
 Képv.: Pap Dénes közös képviselő, meghatalmazott

Alapító  
 [REDACTED]  
 Képv.: Pap Dénes közös képviselő, meghatalmazott

Alapító  
 [REDACTED]  
 Képv.: Pap Dénes közös képviselő, meghatalmazott

Alapító  
 [REDACTED]  
 Képv.: Pap Dénes közös képviselő, meghatalmazott

Alapító  
 [REDACTED]  
 Képv.: Pap Dénes közös képviselő, meghatalmazott

Alapító  
 [REDACTED]  
 Képv.: Pap Dénes közös képviselő, meghatalmazott

Vh  
 114



Alapító

Képv.: Pap Dénes közös képviselő, meghatalmazott

Alapító

Képv.: Pap Dénes közös képviselő, meghatalmazott

Alapító

(sz. [redacted])  
Képv.: Pap Dénes közös képviselő, meghatalmazott

Alapító

Képv.: Pap Dénes közös képviselő, meghatalmazott

Alapító

(sz. [redacted])  
Képv.: Pap Dénes közös képviselő, meghatalmazott

Budapest Főváros VIII. kerület  
Józsefvárosi Önkormányzat  
Tulajdonos 17., 18., 19., 20.  
képvisletében:  
dr. Szűri Tibor  
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ  
Zrt.  
vagyongazdálkodási igazgató

Alapító

(sz. [redacted])  
Képv.: Pap Dénes közös képviselő, meghatalmazott

Alapító

Képv.: Pap Dénes közös képviselő, meghatalmazott

Alapító

Képv.: Pap Dénes közös képviselő, meghatalmazott

#### Az Alapító Okirat ellenjegyzése

Ezt az általam készített és az Alapítók által előttem aláírt, fedőlappból és további \_\_\_\_ számozott oldalból álló, a 19924-es sorszámu szárazbélyegzőm alkalmazásával összefűzött Alapító Okiratot a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 10.§ (1) bekezdése, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 32. § (2) bekezdés d) pontja, ugyanezen § (3) bekezdése, valamint az ügyvédekéről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 44. § (1) bekezdése alapján Budapesten, 2022. \_\_\_\_\_ napján

ellenjegyzem  
dr. Fülöp Edina  
ügyvéd  
KASZ szám: 36060284