

016/1-100/2024

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

1.1. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2024. július 3-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad utca 28. szám alatti Társasház alapító okirat módosításával kapcsolatos döntés meghozatalára

Előterjesztő: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Jakabné Kiss Ildikó referens

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Érkezett: 2024 JÚN 26.	Szám: 02/19c-2/2024	
Melléklet:	Ügyintéző: Emmer Rita	Előzmény:

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű többség szükséges.

- Mellékletek:
1. számú melléklet: Alapító okirat (hatályos)
 2. számú melléklet: Éritett területek szintraizai (hatályos)
 3. számú melléklet: 2023. április 12-i közgyűlési jegyzőkönyv és jelenléti ív
 4. számú melléklet: Alapító okirat módosítás tervezet
 5. számú melléklet: Változási vázrajz
 6. számú melléklet: Levezetések, jogi állásfoglalás

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad utca 28. szám alatti, 35679 hrsz-ú, 7 db albetétből álló társasházban (továbbiakban: Társasház) a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) 1.533/10.000 arányú tulajdoni hányaddal rendelkezik, amely 1 db lakás ingatlant foglal magába. A Társasház alapító okiratának kelte: 1996. június 28. (1.-2. sz. melléklet).

A Társasház kezelésével és közös képviselőnek ellátásával kapcsolatos feladatokat Karády Zoltánné látja el.

A Társasház 2023. április 12. napján megtartott rendkívüli közgyűlésén 2. számú napirendi pont keretében, az alapító okiratban XIX. sorszámon felvett 109,92 m² alapterületű padlástér, és VIII. sorszámon felvett 28,03 m² alapterületű pincerész önálló albetétbe helyezése és eladása lett meghirdetve. A közgyűlésen a tulajdoni hányadok 100 %-a jelen volt. A közös képviselő elmondta, hogy az értékesítés előtt az alapító okirat módosítása szükséges, amely során a pinceszinti helyiség és a padlástér önálló albetétbe kerül. Az Önkormányzat képviselőjében a közgyűlésen jelen lévő munkatárs kérdésére a közös képviselő elmondta, hogy az ingatlan értékét nem kívánják értékbecsléssel meghatározni, mivel nem készpénzért, hanem az épület felújításáért cserébe adná át a társasház az ingatlanok tulajdonjogát, illetve az érték meghatározása jelenleg nem releváns, mivel az értékesítésre csak az alapító okirat módosítását követően kerülne sor. A közgyűlés 8.467/10.000 magántulajdonosi döntéssel, 1.533/10.000 önkormányzati tartózkodás mellett arról határozott, hogy „a teljes padlástér és a 28,3 nm pincerész önálló albetétbe kerüljön, és ez az Alapító Okiratba belefoglaltassék. Egyben arról határoztak, hogy ez a két ingatlanrész értékesítésre kerüljön oly módon, hogy a ház teljes rendbehozatalát kéri érte. A konkrét munkák elvégzése, a vállalkozóval történő egyeztetés során kerül megállapodásra.”

A társasházi közös tulajdonban lévő területek értékesítéséhez történő önkormányzati hozzájárulás megadásához – amelynek kapcsán az önkormányzati tulajdoni hányad változása történik – az Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága által meghozott döntés szükséges. Ezen tájékoztatásunkat több alkalommal megküldtük a közös képviselő részére, továbbá felhívtuk a figyelmét arra, hogy különböző dokumentumok (értékbecslés, adásvételi szerződés tervezet, vállalkozói szerződés tervezet stb.) megküldése szükséges Társaságunk részére ahhoz, hogy döntéshozatalra előkészítsük a közös tulajdon eladását, az alapító okirat módosítását.

ÉRKEZETT

2024 JÚN 26.

Az utóbbi egy évben a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-hez (továbbiakban JGK Zrt.) nem érkeztek be a szükséges iratok.

A közös képviselő 2024. június 2. napján közvetlenül a JGK Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója részére megküldte (Word formátumban) a dr. T. Szabó János ügyvéd által készített alapító okirat módosítás tervezetét, kérve az annak aláírása iránti intézkedést.

A JGK Zrt. 2024. június 6. napján válaszlevélben kifejtette álláspontját, a megküldött alapító okirat tervezettel kapcsolatban annak tartalmáról, illetve a tervezett új 8. számú, valamint 9. számú albetétek létrehozásával nem értettünk egyet, amelynek több jogi oka van. A megküldött okirat a közgyűlési határozattal ellentétes, tekintettel arra, hogy a határozat elvi jellegű, a közös képviselő nem kapott felhatalmazást az alapító okirat módosítás megrendelésére, a megrendelés módja (önálló vagy újabb közgyűlési döntés szükséges), az okirat módosítás költségéről nem rendelkezett, továbbá a tulajdonosok a közös tulajdonú részek eladásáról is döntöttek.

A tervezett alapító okirat módosítás szerint először a tetőteret (annak egy részét a XIX. számú padlásterrészt) és a VIII. pincét szeretnék kiemelni a közös tulajdonból, és önálló ingatlanként szeretnék bejegyeztetni, így a jelenlegi hét albetét tulajdonosaival vegyes tulajdon jönne létre az önálló albetétekben. Ezekben az albetétekben a tulajdonostársaknak elővásárlási joguk jön létre.

Amennyiben később a tulajdonosok eladják a külön tulajdonukban álló ingatlant, ezekben az albetétekben rájuk eső tulajdonrész értékesítéséről is rendelkezniük kell, különben ezekben az albetétekben ők maradnak tulajdonosok. Az elővásárlási jog egyenként illeti meg a tulajdonosokat. A létrejövő két albetét értékesítése esetén minden tulajdonostárs hozzájárulása és aláírása (ami meghatalmazással pótolható) szükséges, ellenkező esetben az adásvétel nem jön létre, azaz a társasháznak nem áll módjában az ingatlant felújításért cserébe értékesíteni. A jelenlegi tulajdonostársak az értékesítés módjával elviekben egyetértenek, de az esetleges új tulajdonos a jelenlegi szándéktól eltérő akarattal, véleménnyel is rendelkezhet. Az adásvétel a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) általános szabályai szerint történik, amelyhez valamennyi eladó tulajdonostárs aláírása szükséges (100%). Az alapító okirat módosítás tervezeten kívül semmilyen dokumentáció nem jutott el a JGK Zrt.-hez, és a közös területek értékebecslése nem történt meg.

Javasoltuk a közös képviselőnek, hogy tudassa a magántulajdonosokkal, hogy a Társasház a társasházakról szóló 2003. évi törvény (a továbbiakban: Thtv.) 10. § (3) bekezdésében rögzített megoldást válassza, miszerint „A közösség a közös tulajdonnal kapcsolatos – a (2) bekezdésben említett – elidegenítési jogát abban az esetben is gyakorolhatja, ha az alapító okirat módosításával a tulajdonosok összes tulajdoni hányad szerinti legalább négyötödös többsége egyetért. Ebben az esetben a határozatban fel kell hívni a kisebbségben marad tulajdonostársakat a közös képviselő (intézőbizottság elnöke) részére – a határozat meghozatalától számított 60 napon belül – történő írásbeli nyilatkozat megtételére arról, hogy élnek-e az e törvényben meghatározott keresetindítási jogukkal.” Ebben az esetben együtt készül az alapító okirat módosítás, és a módosításba az új ingatlan tulajdonosaként már a vevő kerül bele.

A Társasház közgyűlése a 2023. szeptember 13. napján, a tulajdonosok 100 %-ának részvétele mellett tartott közgyűlésén, az Önkormányzat képviselőjében leadott tartózkodó szavazat mellett úgy döntött, hogy a tárgyi ingatlanrészeket részére értékesíti, aki a vételárat az épület felújításával teljesíti. Tudomásunk szerint a vevő már nem áll kapcsolatban a Társasházzal, így az értékesítésről újabb közgyűlési döntés meghozatala szükséges. A közös képviselő 2024. június 2. küldött tájékoztatása szerint az eredeti vevő az Oroszországot érintő politikai bizonytalanság miatt lépett vissza. A Társasház képviselőjében a közös képviselő újabb érdeklődővel tárgyal.

A Társasház közgyűlése 2023/8. számú határozatában az Önkormányzat tartózkodása mellett úgy döntött, hogy a projekt jogi eljárás lebonyolításával dr. Szabó János ügyvédet, a Gulyás & Szabó Ügyvédi Iroda munkatársát bízzák meg. A projekt keretében az említett ügyvéd készíti el az alapító okirat módosítást, az adásvételi szerződést, és intézkedik a tulajdonjogi változások ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetéséről.

A Társasház közgyűlése továbbra is fenntartja, hogy első körben az alapító okirat módosítását, és a közös tulajdonú helyiségek külön tulajdonba helyezését kívánják elvégezni annak érdekében, hogy amennyiben

másik vevővel létrejön az adásvételi ügylet, az alapító okirat módosítása már ne hátráltassa az adásvételi szerződés megkötését.

A fentiek alapján javasoljuk a Tisztelt Bizottságnak, hogy ne járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad utca 28. szám alatti Társasház XIX. számú padlástér és VIII. pince tároló osztatlan közös tulajdonát képező részek önálló albetétbe helyezéséhez és a társasház alapító okiratának – jelen előterjesztésben foglaltak szerinti – módosításához, tekintettel:

- a fent már leírt jogi aggályainkra,
- arra, hogy az alapító okiratban a tetőtérre vonatkozó rendelkezések nem megfelelőek, mivel a jelenleg hatályos okiratban a tetőtér tartalmazza a nem hasznos alapterületet, amelyre a módosításban nem térnek ki, ezért ennek a résznek a javítása szükséges, illetve
- arra, hogy amennyiben komoly szándékkal rendelkező vevővel állapodhat meg a társasház, úgy az alapító okirat módosításának előre hozatala nem válik szükségessé.

II. A betérjesztés indoka

A kérelem tárgyában történő döntés meghozatala a Tisztelt Bizottság hatáskörébe tartozik. Az előterjesztés mellékleteként csatolt dokumentumok 2024. június 2. napján érkezett meg a JGK Zrt.-hez, az Önkormányzat, mint tulajdonos döntése a legkorábbi időpontban indokolt az ügy indokolatlan elhúzóására tekintettel. A Társasház közös képviselője által megküldött iratok hiányosak, az alapító okirat módosítása iránti kérelem a hozzájáruló döntés meghozatalára nem alkalmas.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

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-testületének 36/2014. (XI.06.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: SZMSZ) 7. melléklet 3. pont 3.1.1.4. alpontja alapján ha az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítése esetén a vagyon felettitulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló rendelet mást nem jelöl meg döntésre jogosultként, a tárgyi döntés meghozatala a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság hatáskörébe tartozik.

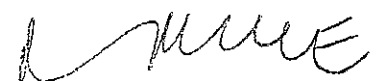
A Thtv. 10. § (1) bekezdése alapján az alapító okirat módosításához – ha e törvény másként nem rendelkezik – valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges; a változást be kell jelenteni az ingatlanügyi hatóságnak.

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.

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

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: 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.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az alábbi határozati javaslatban foglaltakra vonatkozóan a döntését meghozni szíveskedjen.



Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága/2024. (VII. 3.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad utca 28. szám alatti Társasház alapító okirat módosításával kapcsolatos döntés meghozatalára

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

1. nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad utca 28. szám alatti Társasház XIX. számú padlástér és VIII. pince tároló osztatlan közös tulajdonát képező részek önálló albetétbe helyezéséhez és a társasház alapító okiratának módosításához.
2. felkéri a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t, hogy a határozat 1.) pontja szerinti döntésről a Társasházat értesítse.

Felelős: polgármester

Határidő: 1. pont esetében: 2024. július 3., 2. pont esetében: 2024. július 31.

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

A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára:

nem indokolt

hirdetőtáblán

honlapon

Budapest, 2024. június 26.



dr. Szirti Tibor
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: JAKABNÉ KISS ILDIKÓ REFERENS *Jakab*

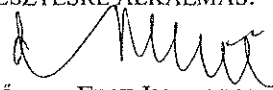
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *Tör. Áru*

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. LEHOCZKY BALÁZS
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. TÖRŐCSIK EDIT JULIANNA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

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



1. sz. Melléklet

URBS
TÁRSASHÁZAKAT KÉPVISELŐ
ÉPÜLETFENNTARTÓ ÉS
INGATLANFORGALMAZÓ KFT.

Budapest, VII. Kerület
Wessclényi u. 41.

JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERI HIVATAL

Erkesztő: 980213.	Szám: 2/1988/98	
Melléklet:	Dosztály:	Előszám:

Társasháztulajdont alapító okirat

Budapest, VIII. kerület, Vajdahunyad utca 28.

Helyrajzi szám: 35679

Tulajdonilap szám: 1079

JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERI HIVATAL
KÖZTÉR-ÉPÍTÉSI ÉS
EGYÉRTÉKELÉSI KÖZMŰVELÉSI
HATÁROZÓ
ELŐADÓ:

2057
MELLÉKLET

Tartalom: Alapító okirat
Műszaki dokumentáció

[Handwritten signature]

Budapest, VIII. ker. Vajdahunяд u 28. 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 35679 helyrajzi szám alatt nyilvántartott Vajdahunяд u. 28. 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/II. 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 megkötni tervezett adás-vételi szerződések létrejöttéig önkormányzati tulajdonban maradnak.

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A./Közös tulajdon:

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



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

- I. Az ingatlanhoz tartozó földrészlet m² 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	12,18 m ²
VII.	közlekedő	5,98 m ²
VIII.	tároló 1	28,03 m ²
IX.	tároló 2	18,67 m ²
X.	tároló 3	8,09 m ²
XI.	tároló 4	14,42 m ²

Földszinten

XII.	kapualj	32,98 m ²
XIII.	udvar	54,63 m ²
XIV.	közös WC	0,63 m ²
XV.	légudvar	5,40 m ²

[Handwritten signature]

I.Emeleten

XVI.	lépcsőház	12,93 m ²
XVII.	függőfolyósó	20,80 m ²
XVIII.	közös WC	0,63 m ²

Tetőszinten

XIX.	padlástér	109,92 m ²
XX.	lépcsőház	8,96 m ²
XXI.	lapostető	87,81 m ²

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

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

Jelen 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 m²-re kerekített.

B.Külön tulajdon

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint a társasház tulajdoni illetőségük alkotó része - a közös tulajdonban maradó vagyonsrészek 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 előszoba, konyha, közlekedő, kamra, WC, fél-szoba, szoba helyiségekből álló öröklakás 57 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

2227/10.000 hányad.

2. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 2. számmal jelölt, a természetben " fszt.2.sz. " alatti konyha, szoba helyiségekből álló öröklakás 24 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

914/10.000 hányad.

3. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 3. számmal jelölt, a természetben " fszt.3.sz. " alatti előszoba, konyha, fürdőszoba, fél-szoba, szoba helyiségekből álló öröklakás 40 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

1532/10.000 hányad.

4. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 4. számmal jelölt, a természetben " I.em. 4. sz. " alatti konyha, szoba helyiségekből álló öröklakás 29 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

1108/10.000 hányad.

5. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 5. számmal jelölt, a természetben " I.em. 5.sz. " alatti konyha, előtér, WC, 2 szoba helyiségekből álló öröklakás 46 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

1772/10.000 hányad.

6. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 6. számmal jelölt, a természetben " I.em.6.sz. " alatti konyha, szoba helyiségekből álló öröklakás 24 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

914/10.000 hányad.

[Handwritten signature]

7. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 7. számmal jelölt, a természetben " I.em. 7.sz. " alatti előszoba, konyha, fürdőszoba, félszoba, szoba helyiségekből álló öröklakás 40 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

1533/10.000 hányad.

[Handwritten signature]

III.

AZ INGATLANNYILVÁNTARTÁSRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

Alulirott 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 paragrafusa értelmében-jegyezze be. Ennek során az A./ fejezetben foglaltaknak megfelelően a társasházi közösségben maradó építményrészeit, berendezéseit és felszerelésit a társasház törzslapján, míg a B./ fejezetben felsorolt egyes öröklakásokat, és a törzslapon nyilvántartott ingatlanból az egyes lakások mindenkori tulajdonosait a B./ fejezet szerint megillető hányadrészt a társasházi különlapon tüntesse fel az ingatlannyilvántartásban.

Az URBS KFT /Budapest, VII. Wesselényi u. 41./ kéri, hogy a Földhivatal az egyes társasházi különlapon nyilvántartott öröklakásokra a tulajdonjogot a társasház 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 rendeltetésszerű használattól eltérni csak valamennyi tulajdonostárs előzetes hozzájárulásával szabad.

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


11

Ha valamelyik tulajdonostárs az ingatlant nem tartja karban, vagy karbantartási, felújítási kötelezettségét nem teljesíti és ebből bármely más tulajdonostársa /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 tulajdonu ingatlan terhére bővíteni kívánja, az építési munka az érdekelt tulajdonosok hozzájárulásán tulmenően- valamennyi tulajdonostárs előzetes hozzájárulásával végezhető el. Ezzel összefüggésben a szükséges alapító okiratmódosítás csak a vonatkozó használatbavételi engedély birtokában végezhető el. E költségek az építetetőt 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 változtathat a vagyonrészek közös tulajdoni 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 eseténben 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 tulajdoni 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 munkák 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.

[Handwritten signature]

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 üzemeltetési 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 felvételére.



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.



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 ivet kell készíteni. A jelenléti ivet a tulajdonostársak- vagy meghatalmazottjuk- kötelesek aláírni. A jelenléti iv 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 iv alapján.

7., A közgyűlés határozatait általában szavazat többséggel 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 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 tételen bocsátja szavazásra,



- 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 szerezhet 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 érdekköre 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.



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 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.

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 kötelezettségei következetesen nem telejsíti, a tulajdonostársak többség kezdeményezheti a nevezett ellen bírósági eljárás indítását.

2., Az alapító okirat joghatálya

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

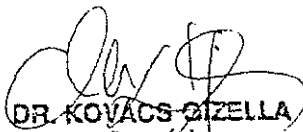
3., Bírósági hatáskör és illetékesség

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

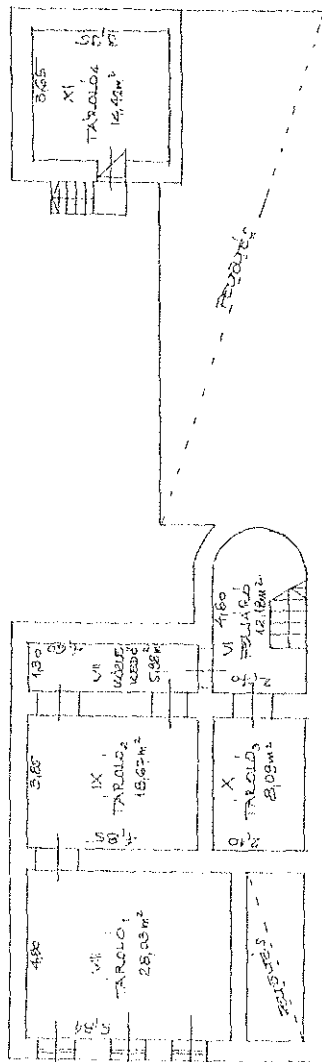
Budapest, 1996. június 28.

Ellenjegyezte:

.....
a tulajdonos nevében


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





- KÖZÖSSÉGI TEREMEK
- VI. TÁBLÓZÓ 12,18 m²
 - VII. KÖZÖSSÉGI 5,98 m²
 - VIII. TÁBLÓZÓ 28,03 m²
 - IX. TÁBLÓZÓ 18,67 m²
 - X. TÁBLÓZÓ 8,09 m²
 - XI. TÁBLÓZÓ 14,42 m²

TERVEZÉSI ÉS FELMÉRÉSI IRODA
 1998. AUG. 22.
 1/10818

URAS. KFT. BUDAPEST, VI. MESSZŐCÁSI U. 41.
PROJEKTEK BUDAPEST MŰVÁLMUNYVAD U. 22. KER. 3. EMELET
MÉRTÉK: TÍNCSE KÖZLEKÉSI TEREMEK
TERVEZÉS: 1998. JÚN. 17.
PROJEKTEK: VERSENYTEREMEK
MÉRET: 1:100
ÉPÍTÉS: F - 1

Handwritten signature

Vajdahunyad u. 28 TÁRSASHÁZ
Bp. 1082. Vajdahunyad u. 28.

RENDKÍVÜLI KÖZGYŰLÉSI JEGYZŐKÖNYV

Készült: 2023. április 12. 17. 00 órakor, a Corvin Pláza emeleti kávézójában.

Jelen vannak: Tulajdonostársak a mellékelt jelenléti ív szerint
közös képviselő

Tárgy: Padlástér és a pincerész eladása, önálló albetétbe helyezése.

A közgyűlésen a csatolt jelenléti ív szerint a tulajdonostársak 10000/10000, azaz 100% arányban vannak jelen.

A közgyűlés határozatképes.

1. napirendi pont

köszönti a megjelent tulajdonostársakat, és kéri, hogy válasszanak levezető elnököt, jegyzőkönyvvezetőt, és két fő jegyzőkönyv hitelesítőt.

2023/4 sz. HATÁROZAT:

A közgyűlés egyhangúlag elfogadta a levezető elnöknek, és jegyzőkönyvvezetőnek, valamint a jegyzőkönyv hitelesítőnek.

ismertette a meghívóban felsorolt napirendi pontokat, és kérte annak elfogadását.

2023/5 sz. HATÁROZAT:

A közgyűlés a napirendi pontokat ellenszavazat és tartózkodás nélkül, 100%-ban elfogadta.

2. napirendi pont

elmondta, hogy a padlástér eladása során az első lépés az értékesítendő ingatlanrészek önálló albetétbe helyezése, majd tervezése, ami az alapító okirat módosításához és a földhivatali bejegyzéshez szükséges.

Tehát a döntés, a padlástér és a pincerész értékesítéséről, és az ingatlanrészek önálló albetételéséről szól

Az Önkormányzat meghatalmazottja, Kiszél Ernő, elmondta, hogy ő nem dönthet, mert azt csak a bizottság teheti, de elvben az önkormányzat támogatja az eladást. Egyben megkérdezte, hogy lesz-e értékbecslés, amire a közös képviselő azt válaszolta, hogy nem, mivel nem a becsült értéken, pénzért adják el, hanem munkavégzés fejében. Annak értéke, pedig alku tárgya, és a kivitelezés idejére, egészen más értéke lesz, mint amennyit most érne. Úgy véli, teljesen felesleges kiadás lenne.

2023/6 sz. HATÁROZAT:

A közgyűlés 8467/10000, azaz 85%-ban ellenszavazat nélkül, 1 tartózkodással elfogadta, hogy a teljes padlástér és a 28,3 nm pincerész önálló albetétbe kerüljön, és ez az Alapító Okiratba belefoglaltassék. Egyben arról határoztak, hogy ez a két ingatlanrész értékesítésre kerüljön, oly módon, hogy a ház teljes rendbehozatalát kéri érte.

A konkrét munkák elvégzése, a vállalkozóval történő egyeztetés során kerül megállapodásra.

Ezután elmondta, hogy kb. milyen sorrendben történik a projekt kivitelezése, vagyis ajánl egy megbízható befektető-kivitelezőt, aki helyszínelés során felméri a műszaki és anyagi lehetőségeit, majd készít egy ajánlatot. Ezt a tulajdonosok átnézik, és ennek tudatában egy újabb közgyűlésen meghallgatják az ajánlatot, és egyeztetnek az elvégzendő munkákról. Ez alku tárgya. Ha



megállapodásra jutnak, és úgy ítélik meg, hogy a befektető megbízható és az megállapodás megfelelő, akkor szavaznak a befektető személyéről. Ha elfogadják akkor határoznak arról, hogy ügyvédet fogadjanak, önállót, vagy a vállalkozóval közösen.

A tulajdonosok anyagi biztonságát az eladás eszmei értékéig (az ár) a tulajdonlapokra bejegyzett jelzálog kedvezménye biztosítja, (tulajdoni hányad arányában), amit akkor vonnak vissza, ha a vállalkozó a háznak tett, és szerződésben foglalt munkálatokat elvégezte.

A kivitelezés minőségének biztosításáért műszaki ellenőrt fogadnak, aki az építkezés elejétől a tulajdonosok érdekeit képviseli.

A tulajdonosok megértették és elfogadták az ügymenetet.

Több kérdés nem lévén a közgyűlés véget ért.

kmf

jegyzőkönyvvezető

hitelesítő

hitelesítő

Közgyűlésen kívül felmerült tulajdonostárs közös költség tarozása, mely az alábbi számítások szerint:

2021.11. 30. fizetett 658 874Ft-t. Ekkor addigi tartozását rendezte.

Azóta: 2021. december:	37 859 Ft
2022 1-12 hónap:	481 032 Ft (40 086Ft/hó)
2023 1-3 hónap	80 172 Ft

599 063 Ft tartozás áll fenn. (kamatot nem számoltunk)
+240 516 Ft (2023 közös költség 4-12. azaz 9 hónap, 26 724/hó

vagyis év végéig összesen: **839 579 Ft**

ígéretet tett, hogy fizeti ahogy tudja, de az elmaradást szeptember 1-ig megfizeti.

A tulajdonosok a számításokat, és a befizetés időtartamát elfogadták.

Felmerült még, hogy kőbor macska, macskák piszkítottak a lépcsőházba.

megígérte, hogy az utcáról a pinceablakon levő kis nyílást befedezküzzi, valamint mindenki figyel, hogy bezárták a kaput, és nem surrant be közben állat.



Lepke u. 27
Vajdahunyad u. 28. Társasház
Budapest,
1082 Budapest

JELENLÉTI ÍV
A Társasház 2023. április 12. 17 ó. közgyűléséhez

Tulajdonos neve tulajdoni hányad aláírás

megjelent:

2227/10000

.....
1108/10000

.....
1772/10000

.....
914/10000

Önkormányzat

1533/10000

.....
914/10000

.....
1532/10000

Összesen :

10000/10000

[Handwritten signature]

MEGHATALMAZÁS

Alulírott: _____

Szül. hely: _____, _____ év _____ hó _____ nap

Anyja neve: _____

Sz.ig.szám: _____

Lakcím: _____

meghatalmazom

Szül. hely: _____, _____ év _____ hó _____ nap

Anyja neve: _____

Sz.ig.szám: _____

Lakcím: _____

, hogy helyettem 1082 Budapest Vajdahunyad u. 28.

számi társasággal, kézzel írtan kapcsolatos ügyekben eljárjon.

Ez a meghatalmazás 2023. 04. 12. -ig érvényes.

2023. 04. 03.

Kelt: (Város, év, hó, nap.)

aláírás (meghatalmazó)

Tanúk:

Név: _____

Lakcím: _____

Sz.ig.szám: _____

Név: _____

Lakcím: _____

Sz.ig.szám: _____

aláírás

aláírás



MEGHATALMAZÁS

Alulírott: _____

Szül. hely: _____, _____ év _____ hó _____ nap

Anyja neve: _____

Sz.ig.szám: _____

Lakcím: _____

meghatalmazom

Szül. hely: _____, _____ év _____ hó _____ nap

Anyja neve: _____

Sz.ig.szám: _____

Lakcím: _____

, hogy helyettem a Bp. Vaydaközút u. 28. n. alatti közgyűlésen a közfelhatalmal kapcsolatos ügyekben eljárjon.

Ez a meghatalmazás 1 alkalomra -ig érvényes.

_____ 2023.04.03.

Kelt: (Város, év, hó, nap.)

aláírás (meghatalmazó)

Tanúk:

Név: _____

Lakcím: _____

Sz.ig.szám: _____

aláírás

Név: _____

Lakcím: _____

Sz.ig.szám: _____

aláírás

[Handwritten signature]

MEGHATALMAZÁS

Alulírott:

Szül. hely:

Anyja neve:

Sz.ig.szám:

Lakcím: 1082, Budapest, Vajdahunyad u 28

meghatalmazom

Szül. hely:

Anyja neve:

Sz.ig.szám:

Lakcím: 1082, Budapest, Vajdahunyad u 28

, hogy helyettem szavazati jogommal a közgyűlésen élhessen és a kapcsolatos ügyekben eljárjon.

Ez a meghatalmazás visszavonásig érvényes.

Meghatalmazó

Meghatalmazott

Kelt: Budapest. 2023.04.01

Tanúk:

Név: _____

Név: _____

Lakcím: _____

Lakcím: _____

Sz.ig.szám: _____

Sz.ig.szám: _____

aláírás

aláírás





VAGYONGAZDÁLKODÁSI IGAZGATÓSÁG

MEGHATALMAZÁS

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet 20. § (2) bekezdése b) pontja, valamint 51. és 52. §-a, továbbá az Önkormányzat és társaságunk között létrejött Közszolgáltatási Keretszerződés, és annak 1. sz. mellékletével szolgáló, az Önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanvagyonnal kapcsolatos vagyongazdálkodási-vagyongazdálkodási feladatok ellátásáról szóló Éves Közszolgáltatási Szerződés 2.1.1. pontja b) alpontja és 2.2. pontja felhatalmazása alapján a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló, a társasházak közgyűlésein az önkormányzati tulajdon illetően képviselőként eljárni jogosult gazdálkodó szervezet, a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Ör u. 8.) vagyongazdálkodás igazgatójaként meghatalmazom:

Kiszel Ernő

(szem. ig. szám.)

sz. alatti lakost, megbízási szerződéssel alkalmazott személyt, hogy a

Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad u. 28. számú Társasház 2023. április 12-én tartandó közgyűlésen részt vegyen, az 1533/10000 tulajdoni hányad önkormányzati tulajdon képviselje, az önkormányzati tulajdon tekintetében szavazzon, és a szükséges jognyilatkozatokat tegye.

A jelen meghatalmazás a megjelölt társasház határozatképtelenség vagy egyéb ok miatti megismételt közgyűlésére is érvényes.

Budapest, 2023. április 11.

dr. Szirti Tibor
vagyongazdálkodási igazgató

A meghatalmazást elfogadom:

Kiszel Ernő

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT MÓDOSÍTÁS
- Módosításokkal Egységes szerkezetben -

Alulírott szerződő felek, mint a Budapest VIII. Ker. belterület 35679 helyrajzi szám alatt felvert, természetben a 1082 Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad utca 28. szám alatt található 269 négyzetméter alapterületű „*kivett lakóház, udvar*” megnevezésű ingatlan kizárólagos tulajdonosai az ingatlanon 1996.06.28. napján kelt társasházi alapító okirattal alapított társasháztulajdont, a mellékelt, a változással érintett szintet ábrázoló, ingatlanügyi hatóság által záradékolt változási vázrajz (alaprajz) alapján, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény és a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény rendelkezéseinek megfelelően, az alábbiak szerint - egységes szerkezetbe foglalva - módosítjuk. **A változások vastag, dőlt betűvel kerülnek megszövegezésre.**

Tulajdonostársak:

(születési neve: _____, szül.: _____, an.: _____, lakik: _____, szem. szám: _____, állampolgár) továbbiakban: **Tulajdonostárs1** és

(születési neve: _____, szül.: _____, an.: _____, lakik: _____, szem. szám: _____, állampolgár) továbbiakban: **Tulajdonostárs2** és

ÁDÁM ERIKA

(születési neve: _____, szül.: _____, an.: _____, lakik: _____, szem. szám: _____, állampolgár) továbbiakban: **Tulajdonostárs3** és

BENE VILMOS

(születési neve: _____, szül.: _____, an.: _____, lakik: _____, szem. szám: _____, állampolgár) továbbiakban: **Tulajdonostárs4** és

(születési neve: _____, szül.: _____, an.: _____, lakik: 1082 Budapest, Vajdahunyad utca 28., szem. szám: _____, állampolgár) továbbiakban: **Tulajdonostárs5** és

(születési neve: _____, szül.: _____, an.: _____, lakik: 1082 Budapest, Vajdahunyad utca 28., szem. szám: _____, állampolgár) továbbiakban: **Tulajdonostárs6** és

(születési neve: _____, szül.: _____, an.: _____, lakik: 1082 Budapest, Vajdahunyad utca 28., szem. szám: _____, állampolgár) továbbiakban: **Tulajdonostárs7** és

(születési neve: _____, szül.: Budapest, _____, an.: _____, lakik: _____, szem. szám: _____, állampolgár) továbbiakban: **Tulajdonostárs8** és

BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

(székhely: 1082 Budapest, Baross utca 63-67., törzskönyvi azonosító szám: (PIR): 735715, adószám: 15735715-2-42, KSH statisztikai számjel: 15735715-8411-321-01, államháztartási egyedi azonosító: (ÁHTI) 745279 képviseli: Pikó András polgármester nevében és megbízásából) továbbiakban: **Tulajdonostárs9**

(Tulajdonostárs1 – Tulajdonostárs9 továbbiakban **Tulajdonostársak vagy Felek**) között a mai napon az alábbi feltételekkel:

ELŐZMÉNYEK

A Tulajdonostársak a társasházi osztatlan közös tulajdonban álló, a társasház jelenleg hatályos alapító okiratában VIII. jelű, a földhivatal által záradékolt változási vázrajz szerint 29 m2 alapterületű pinceszintű tárolót a későbbi értékesítés céljából külön albetétként kívánja az ingatlan-nyilvántartásba feltüntetni, melynek céljából az alapító okirat módosításáról határoztak.

A Tulajdonostársak a társasházi osztatlan közös tulajdonban álló, a társasház jelenleg hatályos alapító okiratában XIX. jelű, a földhivatal által záradékolt változási vázrajz szerint 79 m2 alapterületű padlásteret a későbbi értékesítés céljából külön albetétként kívánja az ingatlan-nyilvántartásba feltüntetni, melynek céljából az alapító okirat módosításáról határoztak.

A tároló és a padlástér közös tulajdoni jellege megszüntetésre, a tároló és a padlástér a Tulajdonostársak külön tulajdonába és ennek megfelelően az alapító okirat módosításra kerül. A tároló és a padlástér vonatkozásában Tulajdonostársak tulajdonjoga eszmei tulajdoni hányaduk arányában kerül bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

A kialakításra kerülő új, külön tulajdonú társasházi albetétek:

A társasház alapító okiratában 8. sorszám alatt felvett, a vázrajzon 8. sorszámmal jelölt pincészinben 29 m² terület nagyságú *tároló*, a társasházi közös tulajdonból ehhez tartozó 788/10.000 tulajdoni hányad - az ingatlan-nyilvántartási bejegyzést követő tervezett helyrajzi száma 35679/0/A/8 hrsz.

A társasház alapító okiratában 9. sorszám alatt felvett, a vázrajzon 9. sorszámmal jelölt padlásszinben 79 m² terület nagyságú *padlástér*, a társasházi közös tulajdonból ehhez tartozó 2147/10.000 tulajdoni hányad - az ingatlan-nyilvántartási bejegyzést követő tervezett helyrajzi száma 35679/0/A/9 hrsz.

A külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányadok az alábbiak szerint változnak a társasházi osztatlan közös tulajdonban álló, a társasház jelenleg hatályos alapító okiratában VIII. jelű, a földhivatal által záradékolt változási vázrajz szerint 29 m² alapterületű tároló és a XIX. jelű, a földhivatal által záradékolt változási vázrajz szerint 79 m² alapterületű padlástér külön albetétként történő nyilvántartásba vételét követően.

	Tulajdonos	Albetét	Régi Eszmei hányad	Új Eszmei hányad
1.		35679/0/A/1	2227/10.000	1549/10.000
2.		35679/0/A/2	914/10.000	652/10.000
3.		35679/0/A/3	1532/10.000	1087/10.000
4.		35679/0/A/4	1108/10.000	788/10.000
5.		35679/0/A/5	1772/10.000	1250/10.000
6.		35679/0/A/6	914/10.000	652/10.000
7.	Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefvárosi Önkormányzat	35679/0/A/7	1533/10.000	1087/10.000
8.	Tulajdonostársak eszmei tulajdoni hányaduk arányában	35679/0/A/8	0	788/10.000
9.	Tulajdonostársak eszmei tulajdoni hányaduk arányában	35679/0/A/9	0	2147/10.000
		Összesen:	10.000/10.000	10.000/10.000

A közgyűlés határozott továbbá az Alapító Okirat jelen pontban foglaltak szerinti, egyéges módosításáról. A változások vastag, dőlt betűvel kerülnek megszövegezésre a Társasháztulajdon Alapító Okirat Módosításában.

1. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1./ Az ingatlan adatai

- helyrajzi szám: **Budapest VIII. Ker. belterület 35679**
- címe: **1082 Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad utca 28.**
- alapterület: **269 m²**
- jellege: **kivett lakóház, udvar**

2./ A társasház elnevezése

1082 Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad utca 28. szám alatti Társasház

A társasház Tulajdonostársainak, leendő tulajdonostársainak külön tulajdonába kerülnek a 3. pontban felsorolt lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, míg a 2. pontban felsorolt egységek közös tulajdonban maradnak, a Tulajdonostársak, leendő tulajdonostársak használati jogával. A Tulajdonostársak egymás közötti viszonyát a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény, a Polgári Törvénykönyv, valamint jelen alapító okirat és a társasház Szervezeti-működési Szabályzata (SzMSz) szabályozza.

2. A KÖZÖS TULAJDON

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

- I. Az ingatlanhoz tartozó földrészlet a beépítetlen részben lévő burkolattal együtt.

II. Alapozás, felmenőfalak, a külső homlokzat és lábazatok, 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, az ingatlan fogyasztásmérőjétől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig.
- a szennyvízcsatorna hálózat, a közművezeték rákötésétől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig.
- a közös tulajdonú helyiségek teljes közműhálózata.

Közös területek

Pinceszinten

VI.	feljáró	12,18 m ²
VII.	közlekedő	8,74 m ²
VIII.	Megszűnt	
IX.	tároló 2	18,67 m ²
X.	tároló 3	8,09 m ²
XI.	tároló 4	14,42 m ²

Földszinten

XII.	kapualj	32,98 m ²
XIII.	udvar	54,63 m ²
XIV.	közös WC	0,63 m ²
XV.	légudvar	5,40 m ²

I. Emeleten

XVI.	lépcsőház	12,93 m ²
XVII.	függőfolyosó	20,80 m ²
XVIII.	közös WC	0,63 m ²

Tetőszinten

XIX.	Megszűnt	
XX.	lépcsőház	8,96 m ²
XXI.	lapotető	87,81 m ²

Közös tulajdonba tartoznak továbbá azok az épületrészek, berendezések, melyek esetlegesen nem szerepelnek a jelen pontbeli felsorolásban, de az alapító okirat külön tulajdonként nem jelöli meg.

Az épület tartószerkezetei, azok részei, az épület biztonságát (állékonyságát), a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrész, épület-berendezés és vagyontárgy - a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. tv. rendelkezéseinek megfelelően - akkor is közös tulajdonba tartozik, ha az a külön tulajdonban álló lakáson vagy nem lakás céljára szolgáló helyiségben belül van.

A Tulajdonosoktársak rögzítik, hogy a társasház lakóépületéhez hozzá tartozó telket minden Tulajdonostárs rendeltetésszerűen, az Alapító Okirat, valamint a társasház mindenkorai Szervezeti-Működési Szabályzata rendelkezéseinek megfelelően jogosultak használni.

A Tulajdonosoktársak - jogutódjaikra és a társasház mindenkorai tulajdonostársaira, haszonélvezőire, valamint az általuk használatra feljogosított személyekre (pld. bérlőkre) kiterjedő hatállyal megállapodnak, hogy a társasház telkét a Tulajdonostársak közösen jogosultak használni.

A közös tulajdon 10.000/10.000-ed hányadból áll.

A közös tulajdonból a tulajdonost, az egyes leendő tulajdonostársakat megillető hányad mértéke a tulajdonostársak külön tulajdonában álló épületrészek nagyságához igazodik. A közös tulajdoni hányad mértéke a tulajdonostársak külön tulajdonában álló épületrészek nagyságához igazodik oly módon, hogy a külön tulajdonban álló helyiségek nettó alapterületének összegével el kell osztani az egyes külön tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek nettó alapterületét, és az így kapott hányadost megszorozni 10.000-rel. Az adott külön tulajdonba tartozó ingatlan tulajdonosát a közös tulajdonból megillető tulajdoni hányad a fentiek szerint megkapott szorzat egész számra kerekített összegének tízezred része, hagyományos törtszám alakban megjelenítve.

3. A KÜLÖN TULAJDON

A Tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek az alább meghatározott lakások, egyéb, nem lakás céljára szolgáló helyiségek a közös tulajdonba nem tartozó épületszerkezetekkel és berendezésekkel (különösen: belső válaszfalak, hideg- és melegburkolatok, nyílászárók, víz-, gáz-, elektromos és csatornavezetékek a szintén külön tulajdonú fogsztásmérőktől, illetve beágazási pontoktól, kaputelefon-készülékek, fűtőtestek stb.) valamint alkotórészeikkel, felszereléseikkel együtt. A külön tulajdon az egyes Tulajdonostársakat a közös tulajdonból rájuk eső tulajdoni hányaddal együtt és a közös tulajdonú részek használati jogával illeti meg. A lakások tekintetében a külön tulajdon a lakást a szomszédos lakástól elválasztó falak, illetve lépcsőháztól elválasztó falak lakás felőli belső síkjáig terjed.

A külön tulajdonban lévő lakások és egyéb külön tulajdonban lévő albetétek a hozzájuk tartozó közös tulajdoni hányaddal együtt önálló társasházi ingatlanok, a közös tulajdoni hányadok a külön tulajdonban lévő lakások és egyéb helyiségek jogi alkotórészei, együtt minősülnek önálló ingatlanoknak. A közös tulajdoni hányad osztja a külön tulajdonban lévő lakásokon és egyéb helyiségeken fennálló tulajdonjog sorsát, azok egymástól nem elválaszthatók, egymástól függetlenül nem átruházhatók és nem terhelhetők meg.

A közös tulajdonból az egyes tulajdonostársakat megillető hányad mértéke a tulajdonostársak külön tulajdonában álló épületrészek nagyságához igazodik, a 2. pontban rögzítetteknek megfelelően.

A Tulajdonostársak, leendő tulajdonostársak külön tulajdona és a közös tulajdoni hányaduk, valamint az ingatlan-nyilvántartáshoz szükséges személyi adataik a következők:

1. Az alaprajzon **1. sorszámmal** jelölt, összesen **57 m²** alapterületű, földszinten előszoba, konyha, közlekedő, kamra, WC, félszoba, szoba helyiségekből álló „lakás”, valamint a társasházi közös tulajdonból ehhez tartozó **1549/10.000** tulajdoni hányad. Helyrajzi száma **35679/0/A/1**, cím: **1082 Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad utca 28. földszint 1.**

2. Az alaprajzon **2. sorszámmal** jelölt, összesen **24 m²** alapterületű, földszinten konyha, szoba helyiségekből álló „lakás”, valamint a társasházi közös tulajdonból ehhez tartozó **652/10.000** tulajdoni hányad. Helyrajzi száma **35679/0/A/2**, cím: **1082 Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad utca 28. földszint 2.**

3. Az alaprajzon **3. sorszámmal** jelölt, összesen **40 m²** alapterületű, földszinten előszoba, konyha, fürdőszoba, félszoba, szoba helyiségekből álló „lakás”, valamint a társasházi közös tulajdonból ehhez tartozó **1087/10.000** tulajdoni hányad. Helyrajzi száma **35679/0/A/3**, cím: **1082 Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad utca 28. földszint 3.**

4. Az alaprajzon **4. sorszámmal** jelölt, összesen **29 m²** alapterületű, 1. emeleten konyha, szoba helyiségekből álló „lakás”, valamint a társasházi közös tulajdonból ehhez tartozó **788/10.000** tulajdoni hányad. Helyrajzi száma **35679/0/A/4**, cím: **1082 Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad utca 28. 1. emelet 4.**

5. Az alaprajzon **5. sorszámmal** jelölt, összesen **46 m²** alapterületű, 1. emeleten konyha, előtér, WC, 2 szoba helyiségekből álló „lakás”, valamint a társasházi közös tulajdonból ehhez tartozó **1250/10.000** tulajdoni hányad. Helyrajzi száma **35679/0/A/5**, cím: **1082 Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad utca 28. 1. emelet 5.**

6. Az alaprajzon **6. sorszámmal** jelölt, összesen **24 m²** alapterületű, 1. emeleten konyha, szoba helyiségekből álló „lakás”, valamint a társasházi közös tulajdonból ehhez tartozó **652/10.000** tulajdoni hányad. Helyrajzi száma **35679/0/A/6**, cím: **1082 Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad utca 28. 1. emelet 6.**

7. Az alaprajzon **7. sorszámmal** jelölt, összesen **40 m²** alapterületű, 1. emeleten előszoba, konyha, fürdőszoba, félszoba, szoba helyiségekből álló „lakás”, valamint a társasházi közös tulajdonból ehhez tartozó **1087/10.000** tulajdoni hányad. Helyrajzi száma **35679/0/A/7**, cím: **1082 Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad utca 28. 1. emelet 7.**

8. Az alaprajzon **8. sorszámmal** jelölt, összesen **29 m²** alapterületű, pincszinten található „tároló”, valamint a társasházi közös tulajdonból ehhez tartozó **788/10.000** tulajdoni hányad. Helyrajzi száma **35679/0/A/8.**



32

2. Az alaprajzon 9. sorszámmal jelölt, összesen 79 m² alapterületű, padlásszinten található „padlástér”, valamint a társasházi közös tulajdonból ehhez tartozó 2147/10.000 tulajdoni hányad. Helyrajzi száma 35679/0/A/9.

4. RENDELKEZÉSEK AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSSAL KAPCSOLATBAN

A Tulajdonostársak kéri és hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a társasház alapító okiratának módosítását a Földhivatal az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze, a 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 52–55. §-ainak megfelelően:

1. A 2. pontban felsorolt, közös tulajdonban maradó épületrészeket – a módosításra tekintettel - a földrészlettel a társasházi törzslapon egyesítve tüntesse fel.
2. A 3. pontban felsorolt, külön tulajdonú helyiségeket a hozzájuk tartozó közös tulajdoni hányadokat együtt, mint önálló ingatlanokat – a módosításra tekintettel - jegyezze be a társasházi különlapon a 3. pontban megjelöltek külön tulajdonaként.
3. Az alapító okirat egyéb, jelen módosítással nem érintett rendelkezései változatlan tartalommal és feltételekkel maradnak érvényben és hatályban.
4. Tulajdonostársak a 2003. évi CXXXIII. tv. 6. §-a alapján megállapodnak abban és jelen okirat aláírásával kéri az illetékes Földhivatalt, hogy a társasház alapító okirat módosítás átvezetése az egyes ingatlanok (albetétek) tulajdoni lapján szereplő bejegyzések változatlanul hagyása mellett megtörténjen.
5. Tulajdonostársak jelen okirat aláírásával (bejegyzési engedély) rögzítik és „feltétlen és visszavonhatatlan” hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a 35679/0/A/8 helyrajzi szám alatt nyilvántartásba vételre kerülő tároló 1/1 ingatlanhányada vonatkozásában Tulajdonostársak tulajdonjoga eredeti szerzés jogcímen az illetékes Földhivatalnál bejegyzést nyerjen az alábbi tulajdoni hányadok szerint:

2227/10.000 tulajdoni hányad
914/10.000 tulajdoni hányad
766/10.000 tulajdoni hányad
766/10.000 tulajdoni hányad
1108/10.000
886/10.000
886/10.000
914/10.000

Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefvárosi Önkormányzat 1533/10.000

6. Tulajdonostársak jelen okirat aláírásával (bejegyzési engedély) rögzítik és „feltétlen és visszavonhatatlan” hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a 35679/0/A/9 helyrajzi szám alatt nyilvántartásba vételre kerülő padlástér 1/1 ingatlanhányada vonatkozásában Tulajdonostársak tulajdonjoga eredeti szerzés jogcímen az illetékes Földhivatalnál bejegyzést nyerjen az alábbi tulajdoni hányadok szerint:

2227/10.000 tulajdoni hányad
914/10.000 tulajdoni hányad
766/10.000 tulajdoni hányad
766/10.000 tulajdoni hányad
1108/10.000
886/10.000
886/10.000
914/10.000

Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefvárosi Önkormányzat 1533/10.000

5. TULAJDONOSTÁRSÁK EGYMÁS KÖZÖTTI BELSŐ JOGVISZONYA

1. Társasház tulajdonegysége

A társasházban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek a Tulajdonostársak külön tulajdonában vannak.



A Tulajdonostársak közös tulajdonába kerül a telek, valamint az épület azon részei, berendezései és felszerelései, amelyek nincsenek külön tulajdonban.

A lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek a közös tulajdonból a Tulajdonostársat megillető tulajdoni hányaddal együttesen alkotnak önálló ingatlant, így ezek csak együtt elidegeníthetők, mint tulajdon.

2. Birtoklás, használat, rendelkezési jog

A Tulajdonostársat a külön tulajdona vonatkozásában megilleti a birtoklás, a használat és a hasznosítás joga. A Tulajdonostárs a külön tulajdonával és az ahhoz tartozó közös tulajdonban réses hányaddal szabadon rendelkezhet, azonban a használat mikéntje, a hasznosítás jellege a Tulajdonostársak jogait és a dologhoz fűződő törvényes érdekeit nem sértheti. A tulajdonjoga védelmében bármely Tulajdonostárs önállóan is felléphet.

A Tulajdonostársak azonban egyhangú határozattal ettől eltérően is rendelkezhetnek, azonban a használatra vonatkozó megállapodás az egyes vagyონrészek közös tulajdoni jellegén nem változtat. E körben Tulajdonostársak határozatot hozhatnak arról, hogy amennyiben bármelyik Tulajdonostárs a közös tulajdonból tulajdoni hányadát meghaladó részt kizárólagosan használ, úgy a többlethasználát arányában térítést kell fizetnie.

Minden egyes Tulajdonostárs kizárólagosan jogosult - rendeltetésének megfelelően - használni a külön tulajdonába kerülő lakását, és nem lakás céljára szolgáló helyiségét.

A Tulajdonostárs külön tulajdonára a többi Tulajdonostársat harmadik személlyel szemben **elővásárlási, előbérleti és előhaszonbérleti jog nem illeti meg.**

6. A KÖZÖS TULAJDONBAN LÉVŐ TELEK, ÉPÜLETRÉSZEK, BERENDEZÉSEK ÉS FELSZERELÉSEK FENNTARTÁSÁVAL (KARBANTARTÁS, FELÚJÍTÁS) JÁRÓ KÖLTSÉGEK VISELÉSE, AZ ÉRTÉKESÍTÉSÜK UTÁN KELETKEZETT JÖVEDELEMBŐL VALÓ RÉSZESEDÉS

A Tulajdonostársak a jelen okiratban megjelölt, közös tulajdoni részek fenntartásának költségeit, egyéb kiadásait, valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokat tulajdoni hányaduk arányában viselik, tulajdoni hányaduk arányában terhelik őket a kötelezettségek, illetve ugyanilyen arányban viselik a közös tulajdoni részben beállott kárt. Ugyancsak tulajdoni hányaduk arányban részesednek a közös tulajdonú részek értékesítése után keletkezett jövedelemből, annak hasznáiból.

A közös költség összegét, nagyságát, esedékességét, a szükségletnek megfelelően a Tulajdonostársak külön határozatban állapítják meg.

Az állag megóvásához és fenntartásához feltétlenül szükséges munkálatokat bármelyik Tulajdonostárs jogosult elvégezni. Ilyen kiadások réses részét mindegyik Tulajdonostárs viselni köteles, az ilyen kiadások előtt azonban a Tulajdonostársakat lehetőség szerint értesíteni kell.

7. HATÁROZATHOZATAL

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

Ha a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény másképpen nem rendelkezik, a közgyűlés, illetőleg a megismételt közgyűlés a határozatát a jelen levő tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított egyszerű szavazattöbbségével hozza meg.

A rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások vállalásához a tulajdonostársak egyhangú határozata szükséges.

8. SZERVEZETI ÉS MŰKÖDÉSI SZABÁLYZAT

A Tulajdonostársak - a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. tv. 13. § rendelkezéseinek megfelelően - a Társasház szerveire, azok hatáskörére, jogaira és kötelezettségeire, a közös költség viselésére vonatkozó szabályokat, valamint a Házirend előírásait a Szervezeti-Működési Szabályzatban állapítják meg.

A Szervezeti-Működési Szabályzat – a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. tv. 13. § rendelkezéseinek megfelelően tartalmazza:

- a) a tulajdonostársak külön tulajdonának használatára, hasznosítására, a külön tulajdonon belül nem mérhető közüzemi és más szolgáltatások díjának elszámolására és megfizetésére,
- b) a közös tulajdon fenntartására, ezen belül
 - a közös költség viselésére és a közös költség-hátralékok megfizetésére,
 - felújítási alap képzése esetén az alap felhasználására,
- c) a Társasházi lakóépület házirendjére,
- d) a közgyűlés hatáskörére és eljárására,

e) a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke és tagjai hatáskörére és feladataira
f) a számvizsgáló bizottság jogkörére, feladataira
vonatkozó részletes szabályokat.

A Tulajdonostársak elfogadják, hogy a Társasház fenntartási költségeinek viselése a tulajdonostársakat – ha a Szervezeti-Működési Szabályzat eltérően nem rendelkezik - tulajdoni hányaduk arányában terheli, és ugyanilyen arányban viselik a közös tulajdonú részekben beállott kárt is, kivéve, ha a kárt valamely tulajdonostárs szándékos, vagy gondatlan cselekménye okozta.

Az alapító okiratban nem szabályozott kérdéseket a Szervezeti és Működési Szabályzatban kell rögzíteni.

9. A TÁRSASHÁZ JOGKÉPESSÉGE

A Társasház Tulajdonostársainak közössége az általa viselt közös név alatt az épület fenntartása és a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézése során jogokat szerezhet és kötelezettségeket vállalhat, önállóan perelhet és perelhető, gyakorolja a közös tulajdonnal kapcsolatos tulajdonosi jogokat, viseli a közös tulajdon terheit.

A Tulajdonostársak közösségének egészét terhelő kötelezettség teljesítéséért a Tulajdonostársak tulajdoni hányaduk szerint felelnek az egyszerű (sortartásos) kezesség szabályai szerint.

10. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

Tulajdonostársak meghatalmazták dr. T. Szabó János ügyvédet (Gulyás & Szabó Ügyvédi Iroda, 1053 Budapest, Magyar u. 3. I/2., Budapesti Ügyvédi Kamara lajstromszám: 20408, KASZ: 36069903), hogy a jelen társasház alapító okirat módosítása alapján a Feleket a földhivatali eljárásban képviselje, helyettük, nevükben eljárjon. Okiratot szerkesztő ügyvéd a jelen alapító okiratot a keltezés napjának megfelelő időpontban jegyzi ellen. Dr. T. Szabó János ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.

A jelen alapító okiratban nem szabályozott kérdésekre a Polgári Törvénykönyv és a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény rendelkezései irányadóak.

Az alapító okirat hatálya kiterjed a társasház mindenkori tulajdonostársaira és jogutódjaikra. Jogutódlás, illetve a tulajdonjog bármely jogcímen történő átszállása esetén az új tulajdonostárs tekintetében a jelen Alapító Okirat rendelkezései a tulajdonjog átszállásával kötelezővé válnak, így a jogutódot ugyanazon jogok illetik, illetve kötelezettségek terhelik, amelyek a jogelődöt illették vagy terheltek.

Szerződő Felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy elidegenítési és szerzési képességükben korlátozva nincsenek, Tulajdonostárs1, Tulajdonostárs3, Tulajdonostárs4, Tulajdonostárs5, Tulajdonostárs6, Tulajdonostárs7, Tulajdonostárs8, nagykorú cselekvőképes magyar állampolgár, Tulajdonostárs2 nagykorú cselekvőképes izraeli állampolgár, míg Tulajdonostárs9 önkormányzat.

A jelen Alapító Okirat Módosítás 7 egymással megegyező eredeti példányban készült.

A jelen Alapító Okirat Módosítást Tulajdonostársak, mint akaratukkal mindenben megegyezőt elolvasás és megmagyarázás után jóváhagyólag aláírják az Alapító Okiratot Módosítást készítő ügyvéd ellenjegyzése mellett.

részére a jelen társasház alapító okirat módosítás vonatkozásában Felek tolmácsként kijelölik és elfogadják (születési neve:, szül.:, an.: lakcím:), aki kijelenti, hogy írásban és szóban a jelen okirat tartalmát teljes egészében megismertette -val, nyelvre lefordította, ezáltal a társasház alapító okirat módosítás tartalma megmagyarázásra került. az okiratban foglaltakat megértette, megismertette.

Mellékletek:

1. számú melléklet: A változással érintett szintet ábrázoló, ingatlanügyi hatóság által záradékolt változási vázrajzok (alaprjz)

Záradék:

Alulírott (születési neve:, szül.:, an.: lakcím:) alkalmi tolmács a jelen okiratot részére nyelvre lefordítottam, a jelen okirat tartalma megmagyarázásra került részére.

Budapest, 2024.

.....
alkalmi tolmács

Előttünk, mint tanúk előtt:

1./

/név/ /lakcím/ /Szem.ig.szám/ /Aláírás/

2./

/név/ /lakcím/ /Szem.ig.szám/ /Aláírás/

Budapest, 2024.

Tulajdonostárs1

35679/0/A/1 – 1/1 tulajdoni hányad
35679/0/A/8 -
35679/0/A/9 -

Tulajdonostárs2

35679/0/A/2 – 1/1 tulajdoni hányad

Tulajdonostárs3

35679/0/A/3 – 1/2 tulajdoni hányad

Tulajdonostárs4

35679/0/A/3 – 1/2 tulajdoni hányad

Tulajdonostárs5

35679/0/A/4 – 1/1 tulajdoni hányad

Tulajdonostárs6

35679/0/A/5 – 1/2 tulajdoni hányad

Tulajdonostárs7

35679/0/A/5 – 1/2 tulajdoni hányad

Tulajdonostárs8

35679/0/A/6 – 1/1 tulajdoni hányad

Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefvárosi Önkormányzat

képv: Pikó András polgármester nevében és megbízásából

Tulajdonostárs9

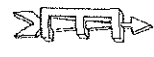
35679/0/A/7 – 1/1 tulajdoni hányad

Dr. T. Szabó János ügyvéd (BÜK: 20408, KASZ: 36069903) Készítettem és ellenjegyzem Budapesten 2024. napján.

Ezen egységes szerkezetbe foglalt Társasház Alapító Okiraton ellenjegyzéssel igazolom, hogy a Társasház Alapító Okirat egységes szerkezetbe foglalt szövege megfelel a módosítások alapján hatályos tartalmának. Az egységes szerkezetű okirat elkészítésére a Társasház Alapító Okiratban jelölt pontok változása adott okot.



Budapesti Földmérő Kft.
1034 Bp. Szomszók u. 11.
Munkaszám: 7 TH/2023

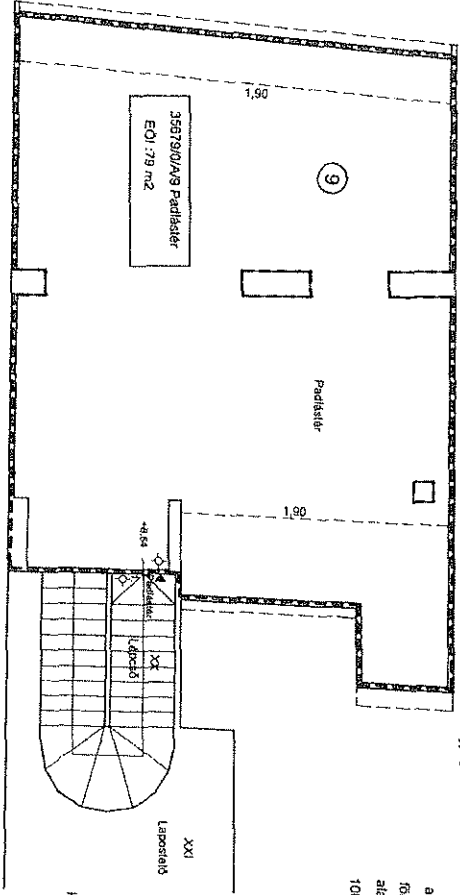


Budapesti Fővárosi Közművelődési és Sportbiztonsági Földmérési Osztály
2023 MAJ 08.
Avelex
JAVANY GRÁF...
Valtozási Vázrajz

Budapest, VIII. kerületi
Belterület
Adatszög (kt.szám): 7206/12972023

a Bp. VIII. ker. 35679 helyrajzi számú földterületen lévő földrajzi létesítmény alaprajz okiratainak módosításához

1082 Budapest, Vajdakurucz utca 2B.
TETŐSZINTI ALAPRAJZ
M = 1 : 100



35679/0/A/9 Padlástér
hasznos terület: 78,80 m2
Kerékíve 79 m2

Az alaprajz méretét javítóforrástól függően állapítsa meg!

Az alaprajz megfelel a területi követelményeknek.
Nyilatkoztatója vége.

Készült: 2023.04.27.
Budapesti Földmérő Kft.
1034 Bp. Szomszók u. 11.
Budapesti Földmérő Kft.
1034 Bp. Szomszók u. 11.
Adatszög: 7206/12972023-1
Készítette: Horváth Tamás
Készítette: Horváth Tamás
Járatlan: 7/2023.04.27.
Járatlan: 7/2023.04.27.
Tervező: 7/2023.04.27.
2013.04.27.
2013.04.27.

Kemlék Barna
mérésvezető
ing.vezetőszám: 2064/2008

Budapest, 2023. máj. nap
Zárófeladat:

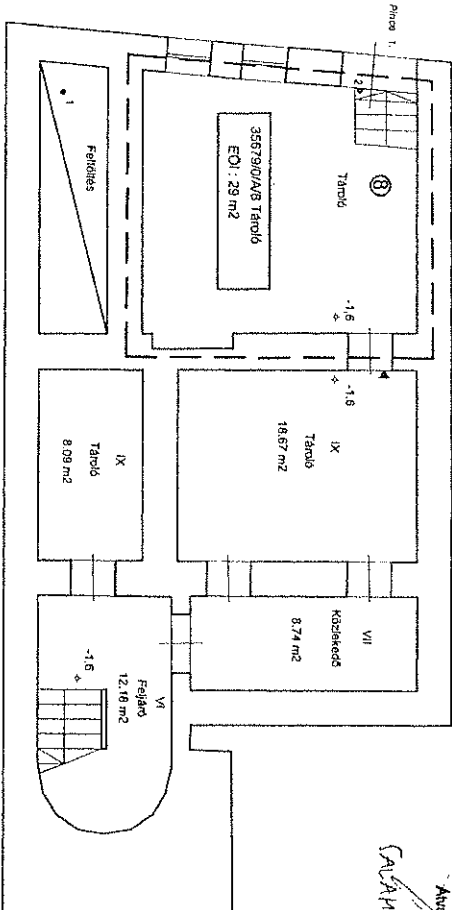
S. Sz. HEUETZ

Budapesti Földmérő Kft.
1034 Bp. Szarvaskő u. 11.
Munkaszám: 7 TH/2023

Változási Vázrajz

a Bp. VIII. ker. 3567/9 helyrajzi számú földészleten lévő épület
létesítési alapító oklevelének módosításához
1082 Budapest, Vajdahunyad u. 28.
PINCESZINTI ALAPRAJZ
M = 1 : 100

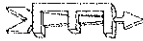
Budapest, VIII. kerület
Bellerföld
Adatszolg.küldettség: 7206/1297/2023



2023. MÁJ. 08.

Ábrák

SALYKOV OÁBOR



35679/0/A/8 TÁROLÓ
hasznos terület: 28,54 m²
Kerékíve: 29 m²

Az alaprajz méretek levelükre nem ártalmas

Az alaprajz megfelel a zandáni követelményeknek.
Nyilvános használatra.

Budapest, 2023. ... hó, ... nap

záradék:

Készítette: Kékess Barna
munkaadójával
ing. rendszám: 2094/2008

Címkezet/Időpont	Y.	X.	Kód
h.sz.: 3567/9	651981	238141	5412
35679/0/A/8	651981	238147	5412

Készült: 2023.04.27.
Budapesti Földmérő Kft.
1034 Bp. Szarvaskő u. 11.
Készítette: Kékess Barna
ing. rendszám: 2094/2008

6.17. MELLÉKLET

Jakabné Kiss Ildikó

Feladó: Jakabné Kiss Ildikó <tarsashaz@jgk.hu>
Küldve: szerda 2024. június 12 8:35
Címzett: iktatas@jgk.hu
Tárgy: TTK/106-7/2024 - FW: Vajdahunyad utca 28_válaszlevél TTK/106/2024
Mellékletek: Rendk_közgy-jkv-padlástér-önálló albetét_pdf.pdf; padlástér jkv melléklet-jelenléti 2023ápr._pdf.pdf

From: Karádiné Mokry Györgyi < >
Sent: Tuesday, June 11, 2024 4:50 PM
To: tarsashaz@jgk.hu
Subject: Re: Vajdahunyad utca 28_válaszlevél TTK/106/2024

Tisztelt Jakabné Kiss Ildikó!

A t Tulajdonosok döntöttek úgy, hogy előbb önálló albetétbe helyeznek annak tudatában, hogy a vállalkozói szerződéssel egybekötött okirat módosításhoz a 4/5 is elég. Mindenki egyöntetűen támogatja, és alá fogja írni. Egy rendkívüli közgyűlés keretében eljön az ügyvéd úr (Gulyás§Szabó ügyvédi iroda, dr Szabó János , V. ker Magyar u. 3) és ott előtte mindenki aláír.
Akkor már természetesen nem lesznek hiányzó adatok.
Amit önök most mellékletként átküldtek, azzal a tulajdonosok már tisztában vannak.

Csak azért küldtem el egyelőre önöknek, ha hiányosan is, mert, ha van valami észrevételük, vagy javaslatuk, akkor, ha az olyan, azt a végleges változatba az ügyvéd úr beleteszi.

Ha ehhez van valami hozzászólásuk,, akkor azt szíveskedjenek elküldeni.
Amikor már mindenki aláírta, akkor újból jelentkezem.

Addig is elküldöm a jk-et.

Köszönöm az észrevételeket.

Tisztelettel:
Karádi Zoltánné
From: Jakabné Kiss Ildikó
Sent: Friday, June 7, 2024 9:29 AM
To: !
Cc: dr. Göröcsös Mónika
Subject: FW: Vajdahunyad utca 28_válaszlevél TTK/106/2024

Karádi Zoltánné

TTK/106-6/2024.

Tisztelt Karádi Zoltánné!



Társaságunk vagyongazdálkodási igazgatója dr. Szirti Tibor részére megküldött, mellékletben található Társasházi alapító okirat módosítás okiratot átnéztük.

Az alábbi válaszevelet küldjük Önnek, amelyet tájékoztatásul a Tisztelt Tulajdonosoknak is kérünk szépen megküldeni szíveskedjen, minden mellékletével.

Tisztelettel:



dr. Görcsös Mónika **Jakabné Kiss Ildikó**
divízióvezető referens
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
Vagyongazdálkodási igazgatóság
Vagyonhasznosítási Divízió
Társasházi Tulajdonosi képviseletet ellátó Iroda
1084 Budapest, Ór u. 8.
Tel: +36 1 334 0391/103 mellék
E-mail: tarsashaz@jgk.hu



VAGYONGAZDÁLKODÁSI IGAZGATÓSÁG

Karády Zoltánné
közös képviselő részére
karadinemokry@gmail.com

Iktatószám: TTK/106-6 /2024
Ügyintéző: Jakabné Kiss Ildikó
Tárgy: Alapító okirat módosítás
Tel: 0613340391/103 mellék

Tisztelt Közös Képviselő!

A Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad utca 28. sz. Társasház Alapító Okirat módosításával kapcsolatban Társaságunk vagyongazdálkodási igazgatójának megküldött elektronikus levelére az alábbi tájékoztatást adjuk.

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzatnak a Vajdahunyad utca 28. szám alatti Társasházban 1533/10.000 (15,33%) tulajdoni hányada van.

Az okiratot átnéztük, mely szerint a Társasházban az alábbiak szerint szeretnék véghez vinni alapító okirat módosítását:

A megküldött alapító okirat tervezet szerint először a tetőteret és a pincét szeretnék kiemelni a közös tulajdonból, és önálló ingatlanként szeretnék bejegyeztetni. Ez azt jelenti, hogy a két ingatlanrész önálló ingatlan lesz, önálló helyrajzi számmal, 7 tulajdonosa lesz, mint a társasháznak, olyan arányban, amilyen arányban a tulajdonosok a társasház tulajdonosai.

Ha a társasház tulajdonosai bejegyzést nyerne, létrejön az önálló albetéteken a vegyes tulajdon, onnantól már úgy minősül, mint saját lakásuknál csak ebben az esetben az önálló albetéteknek hét tulajdonosa lesz.

Amennyiben később a tulajdonosok eladják, a társasháznak nincs beleszólása abba, ha valaki nem járul hozzá az eladáshoz, vagy keveselli a vételárat, nem jön létre az ügylet. A társasház azt sem mondhatja meg, hogy a vevőnek a pénz helyett munkát kell elvégeznie. Az adásvétel a Ptk. általános szabályai szerint történik, valamennyi eladó tulajdonostárs aláírásával, a társasházi törvény 10. § (1) bekezdése alapján az alapító okirat módosításához valamennyi tulajdonostárs hozzájárulására szükség van. **Egy személy is meg tudja akadályozni az adásvételt.**

Egyébként sem tudjuk támogatni a megküldött irat aláírását, tekintettel arra, hogy az alapító okiratból hiányoznak még adatok. Elsősorban a tulajdonosok személyi száma utolsó négy számjegye. Emellett az Önkormányzati tulajdonra vonatkozó adatok. Amíg a sárgával jelölt részek nem kerülnek kitöltésre, nem írható alá a JGK Zrt. aláírásra jogosultja részéről. (Irodánk ezeket az adatokat többször átadta Önnek.)

Továbbá, egy alapító okirat módosítása során, több példányban elkészített iratokkal és a magántulajdonosok aláírását követően, utolsó aláíróként keresnek fel bennünket a társasházak képviselői vagy a megbízott ügyvéd.

Van egy másik megoldás, az alábbi módszert szokták alkalmazni a társasházak és ezt számtalanszor látjuk a kerületben.

A másik megoldás, amit a társasházi törvény 10. § (3) bekezdése rögzít. Ez esetben a közös tulajdon nem kerül előbb a tulajdonostársak tulajdonába. Ilyenkor a közgyűlés dönt az összes tulajdonostárs négyötödös többségével a közös tulajdon eladásáról. Ilyen esetben nem kell valamennyi tulajdonosnak jóváhagyni az eladást, csak négyötödnek azzal, hogy a többiek nem támadják meg a

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. • vagyongazdálkodási igazgatóság
1139 Budapest, Cser utca 8. • Telefon: 06 1 313 1008 • E-mail: vagyongazdalkodasi@jgk.hu

JÓZSEFVÁROS
ÚJJAÉPÜL



VAGYONGAZDÁLKODÁSI IGAZGATÓVÁR

határozatot. Ebben az esetben együtt készül az alapító okirat módosítás, és a módosításba az új ingatlan tulajdonosaként már a vevő kerül bele.

A (4) bekezdés szerint a közgyűlési határozat az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre alkalmas okirat. Nem készül külön alapító okirat módosítás, de a közgyűlési határozatba bele kell venni mindazt, ami az alapító okirat módosításba belekerül.

A második megoldás lehet az Önök társasházában a célravezető, tekintettel arra, hogy a magántulajdonosok egyetértő döntésével (4/5) megvalósulhat az önkormányzat nélkül is a közös tulajdon eladása.

Az elsőként felvázolt verzió szerint (albetétbe helyezés) viszont mindenkinek, 100%-os hozzájárulás szükséges.


Megjegyezni szeretnénk, amit már többször említettünk és küldtük is Önnek, hogy az Önkormányzat vagyonáról, a vagyon feletti rendelkezési tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló önkormányzati rendeletben foglaltak szerint a társasházi közös tulajdonban lévő területek értékesítéséhez történő önkormányzati hozzájárulás megadásához – melynek kapcsán az önkormányzati tulajdoni hányad változása történik – a Józsefvárosi Önkormányzat Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága döntése szükséges.

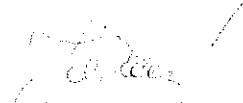
Társaságunknak a bizottság részére készítendő előterjesztéshez, valamint a bizottságnak a döntése meghozatalához konkrét dokumentumok bekérése szükséges, melyet mellékelten megküldünk.

Kérjük tájékoztatásunk szíves elfogadását.

Budapest, 2024. június 6.

Tisztelettel:


dr. Göresös Mónika
divízióvezető


Jakabné Kiss Ildikó
referens


Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

Melléklet: 1 példány tájékoztatás közös tulajdon eladása

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. • Vagyongazdálkodási igazgatóság
1052 Budapest, Józsefvárosi Községi Hivatal épülete, Józsefvárosi Községi Hivatali épület, 1052 Budapest, Józsefvárosi Községi Hivatali épület, 1052 Budapest, Józsefvárosi Községi Hivatali épület

JÓZSEFVÁROS
UHÁÉPÜLŐ


42

Tisztelt Társasház!

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

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

1. A társasház közgyűlésének jegyzőkönyve, a jelenléti ívvel együtt
2. Teljes alapító okirat módosítás az ingatlan nyilvántartásba benyújtásra alkalmas formátumban (valamennyi adatot tartalmazva)
3. Adásvételi szerződés, az Önkormányzat, mint tulajdonos aláírására alkalmas formában
4. A szerződéskötéshez és az ingatlan-nyilvántartásban történő benyújtásához – bejegyzéshez- szükséges valamennyi okirat
5. Változás előtti és változás utáni alaprajz
6. Az előbbiekhöz egy kísérőlevél, amely tartalmazza azt az ügyletet, amelyhez a bizottsági hozzájárulásra szükség van.
7. Vállalkozási szerződés tervezet
8. Tételes költségvetés az elvégzendő munkákról
9. Referencia
10. Értékbecslés (90 napnál nem régebbi)

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

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

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

Kérjük tájékoztatásunk szíves tudomásulvételét.

Budapest, 202.....

Megjegyzés: a 7., 8. és 9. pont szerinti okirat a tetőtér értékesítése esetén szükséges



Jakabné Kiss Ildikó

Tárgy: FW: Vajdahunyard u. 28 Társasház
Mellékletek: Társasháztulajdont Alapító Okirat Módosítás_Vajdahunyard_1_2.docx

From: Karádiné Mokry Györgyi <
Sent: Sunday, June 2, 2024 1:13 PM
To: szirtit@jgk.hu
Subject: Vajdahunyard u. 28 Társasház

Tisztelt Szirti Tamás Igazgató Úr!

Azzal a kéréssel fordulok önhöz, hogy a fenti társasház alapító okirata módosításának (az önkormányzati tulajdon részéről) az aláírásával kapcsolatban intézkedni szíveskedjen

Mellékelten küldöm az előkészített iratot.

Ha ezzel kapcsolatban bármilyen kérdés felmerül, állok rendelkezésükre.

Tisztelettel:
Karádi Zoltánné
közös képviselő



44

Kedves Ildikó!

Az anyaggal kapcsolatos véleményem az alábbi. De először egy kis jogászkodás.

A legutolsó közgyűlés szerint a társasház azért teszi most albetétbe a tetőteret és a pincészetet, hogy eladhassa. Ezt kétféleképpen teheti meg:

1./ Először a tetőteret és a pincét kiemeli a közös tulajdonból, és önálló ingatlanként bejegyzi. (Ez történik most) Ez azt jelenti, hogy a két ingatlanrész önálló ingatlan lesz, önálló helyrajzi számmal, 7 tulajdonosa lesz, mint a társasháznak, olyan arányban, amilyen arányban a tulajdonosok a társasház tulajdonosai. Ha a társasház tulajdonosai bejegyzést nyernek, onnantól már úgy minősül, mintha pl. mi adnánk el a saját lakásunkat. A tulajdonosok eladják, a társasháznak nincs beleszólása abba, ha valaki nem járul hozzá az eladáshoz, vagy keveselli a vételárat. A társasház azt sem mondhatja meg, hogy a vevőnek a pénz helyett munkát kell elvégeznie. Ha valaki pénzt akar, ragaszkodhat hozzá. Az adásvétel a Ptk. általános szabályai szerint történik, valamennyi eladó tulajdonostárs aláírásával, a társasházi törvény 10. § (1) bekezdése alapján az alapító okirat módosításához valamennyi tulajdonostárs hozzájárulására van szükség. Egy személy is meg tudja akadályozni az adásvételt.

2./ A másik megoldás, amit a társasházi törvény 10. § (3) bekezdése rögzít. Ez esetben a közös tulajdon nem kerül előbb a tulajdonostársak tulajdonába. Ilyenkor a közgyűlés dönt az összes tulajdonostárs négyötödös többségével a közös tulajdon eladásáról. Ilyen esetben nem kell valamennyi tulajdonosnak jóváhagyni az eladást, csak négyötödnek azzal, hogy a többiek nem támadják meg a határozatot. Ebben az esetben együtt készül az alapító okirat módosítás, és a módosításba az új ingatlan tulajdonosaként már a vevő kerül bele. Ezt a módszert számtalanszor látjuk a kerületben. A (4) bekezdés szerint a közgyűlési határozat az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre alkalmas okirat. Nem készül külön alapító okirat módosítás, de a közgyűlési határozatba bele kell venni mindazt, ami az alapító okirat módosításba belekerül.


Nem tudom, miért nem a második módszer szerint történik az eladás, mint ahogy a kerületben a többi hasonló történik.

Ha az első szerint történik a közös tulajdonból való kivétel, a létrejövő ingatlanban az Önkormányzat által megszerzett tulajdoni hányadot bele kell venni az önkormányzat vagyonába.

Az alapító okirat aláírásával kapcsolatosan.

Az alapító okiratból hiányoznak még adatok. Elsősorban a tulajdonosok személyi száma utolsó négy számjegye. Emellett az Önkormányzati tulajdonra vonatkozó adatok. Amíg ezek a sárgával jelölt részek nem kerülnek kitöltésre, nem írható alá a JGK részéről.

Megítélésem szerint önmagában az alapító okirat módosításhoz nem kell bizottsági hozzájárulás. Az adásvételhez azonban igen. A bizottsági döntéshez viszont szükség van mindarra, amit ilyenkor csatolni kell. Pl. vagyon értékelést. Valahogy tudatni kellene a közös képviselővel, hogy az alapító okirat módosításához megadott aláírás nem jelenti azt, hogy az értékesítést is jóváhagyja a bizottság. Mivel az ingatlan az önkormányzat vagyonába kerül, az



eladásból származó bevételt is meg kell kapnia. Ezen túl mindenképpen szükséges egy vagyoneértékelés, hogy ne érték alatt kerüljön eladásra az ingatlanrész.

Budapest, 2024. június 5.

dr. Béhm Lajos

