

UIG/1-106/2024

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

2 sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2024. július 31-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Puskin utca 15. szám alatti társasházban padlásszinten található, közös tulajdonban álló „padlástér és feljáró” eladásával és az alapító okirat módosításával kapcsolatos döntés meghozatalára

Előterjesztő: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató
Készítette: Jakabné Kiss Ildikó referens

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Érkezett: 2024 JÚL 25.	Szám: 02/226-3/2024	
Melléklet:	Ügyintéző: Deakné	Előzmény:

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű többség szükséges.

- Mellékletek:
1. számú melléklet: Alapító okirat (hatályos)
 2. számú melléklet: Padlástér szintraja (hatályos)
 3. számú melléklet: Közgyűlési jegyzőkönyv és jelenléti ív 2022.06.16.
 4. számú melléklet: Alapító okirat módosítás
 5. számú melléklet: Adásvételi szerződés
 6. számú melléklet: Bejegyzési engedély
 7. számú melléklet: Változási vázrajzok
 8. számú melléklet: Költségvetés
 9. számú melléklet: Értébecslés 2024.05.16
 10. számú melléklet: Tulajdoni hányad ellenőrző számítás
 11. számú melléklet: Beadvány-meghatalmazás-átadás, átvételi ív

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest VIII. kerület, Puskin utca 15. szám alatti, 36559/7 hrsz-ú, 15 db albetétből álló társasházban (továbbiakban: Társasház) a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) 514/10.000 arányú tulajdoni hányaddal rendelkezik, ami 1 db lakás ingatlant foglal magába. A Társasházat 1995. december 15. napján alapították meg (1. számú melléklet).

A Társasház kezelésével és közös képviselőnek ellátásával kapcsolatos feladatokat Korréka Társasházkezelő Kft. (székhely: 1185 Budapest, Hubay Jenő út 52., adószám: 22620950-1-43, cg.: 01 09 936145, képviseli: Korpás Anna) látja el.

A Társasház tulajdonosi közössége 2022. június 16. napján megtartott közgyűlésén 2.-7. számú napirendi pontjainak keretében döntés született az alapító okiratban XXXIII. számon felvett, 391,7 m² alapterületű padlástér, és a XXXIV. számon felvett, 5,5 m² alapterületű feljáró megnevezésű épületrészek (2. számú melléklet) értékesítése tárgyában az alábbiak szerint.

Az említett határozatokban (3. sz. melléklet) a tulajdonosok 8.255/10.000 tulajdoni hányad igen, 0/10.000 tulajdoni hányad nem, és az Önkormányzat 514/10.000 tulajdoni hányadú tartózkodása mellett döntöttek az alapító okirat szerinti közös tulajdonban lévő XXXIII. pontban meghatározott 391,70 m² alapterületű, padlástér megnevezésű, valamint a XXXIV. pontban meghatározott 5,50 m² alapterületű feljáró megnevezésű helyiségcsoportok

- értékesítéséről.
- vonatkozásában a társasházi alapító okirat módosításáról, amely szerint a fent megjelölt helyiségek a Társasház osztatlan közös tulajdonú ingatlanrészei közül önálló albetétbe kerülnek.

ÉRKEZETT

1

2024. júli 25.

Bopa

- ellenértékéről (vétéláráról), illetve annak megfizetéséről, amely szerint az ingatlanok ellenértéke a vételi ajánlat mellékletét képező műszaki leírásban meghatározott műszaki tartalom szerinti, a közös tulajdonú épületrészeket érintő építési munkálatok értékével megegyező.
- értékesítése kapcsán a tetőtér beépítésével kapcsolatos munkálatok elvégzéséhez szükséges hozzájáruló nyilatkozat megadásáról.
- értékesítése kapcsán az adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, valamint az alapító okirat módosításával kapcsolatos ügyvédi megbízásról.

A megjelölt területek megvásárlására a Reneszánsz Tetőtér Korlátolt Felelősségű Társaság (Adószám: 29163917-2-13, cg. 13-09-211473, székhely: 2724 Újlengyel, Petőfi Sándor utca 48., képviseli: Balla Zsolt Sándor) tett vételi ajánlatot, amelyben foglaltak szerint az alábbi vételáron történik az értékesítés, amely tételes költségvetés (8. számú melléklet) alapján került meghatározásra a társasházban történő közös területek felújítása ellenértékeként.

Sorszám	Megnevezés	Alapterület	Vétélár
XXXIII.	Padlástér	397,1 m ²	126.243.488 Ft
XXXIV.	Feljáró	5,5 m ²	

A Reneszánsz Tetőtér Kft. a vételi ajánlat szerinti költségvetés leírásban meghatározott műszaki tartalom szerinti bruttó 126.243.488,-Ft, azaz egyszázhuszonhatmillió-kettőszáznegyvenháromezer-négyszáznyolcvannyolc forint értékű építési munkálatokat legkésőbb a padlástér beépítésére vonatkozó építési engedély jogerőre emelkedésétől számított 24 hónapon (730 napon) belül, de legkésőbb az adásvételi szerződés aláírásától számított 30 hónapon belül elvégzi azzal, hogy 50.000.000,- Ft, azaz ötvenmillió forint erejéig bankgaranciát nyújt a tulajdonostársak, és így a Társasház részére.

A vétélár ellenértékeként az utcai és udvari homlokzat, kapualj és lépcsőházak, függőfolyosók beépített szállító és emelőberendezések és egyéb (pincei víz és szennyvíz alapvezeték csere, villamos fővezeték csere, szükség szerint gáz alapvezeték csere stb.) keretében valósulna meg a Társasház részleges felújítása.

A közös képviselő által megküldött Estimate Kft. Berecz Tamás ingatlan-vagyon értékelő felülvizsgálatában 2024. május 16. napján elkészült 90 napnál nem régebbi ingatlanforgalmi értékbecslés (9. számú melléklet).

Az adásvételt követően a jelenlegi 1-15. albetét mellett új albetét jön létre:

Ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerülő vevő	Hasznos alapterület	Helyrajzi szám	tulajdoni hányad
Reneszánsz Tetőtér Kft.	313 m ²	36559/7/A/16	2.861/10.000

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 ingatlan-nyilvántartási bejegyzést követően csökkenni fog, 514/10.000 tulajdoni hányadról 366/10.000 tulajdoni hányadra módosul (10. számú melléklet).

Az önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanvagyonnal kapcsolatos vagyongazdálkodási- és vagyongazdálkodási feladatok ellátásáról szóló, éves közszolgáltatási szerződésben foglaltakra figyelemmel, az alapító okirat módosítására vonatkozó szavazáson támogató szavazatot nem áll módunkban megtenni, és amíg a Tisztelt Bizottság erre vonatkozó döntést nem hoz, a dokumentumok aláírását nem tehetjük meg.

Javasoljuk, hogy a fent leírtak alapján Társasház alapító okirat módosításához a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá.

II. A betérjesztés indoka

A kérelem tárgyában történő döntés meghozatala a Tisztelt Bizottság hatáskörébe tartozik. A dokumentumok már aláírásra előkészítetten és eredeti példányszámokban 2024. június 19. napján érkeztek be a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-hez. Az Önkormányzat, mint tulajdonos döntése a legkorábbi időpontban indokolt az ügy indokolatlan elhúzódására tekintettel. A döntéshozatal elhúzódása esetén az adásvételi ügylet és így közös tulajdonú területek felújítása meghiúsulhat, ami jelentős kárt okozhat a Társasház számára.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A jelen előterjesztés célja az adásvételi jogügylet és kapcsolódó alapító okirat módosítására vonatkozó támogató döntés meghozatala. Az alapító okirat módosításának valamennyi költségét a leendő vevő viseli, az Önkormányzatot 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 felújításának következtében megújulnak és 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 döntés célja a társasházi alapító okirat módosítására vonatkozó támogató döntés meghozatala. A döntésnek pénzügyi hatása nincs, pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI.06.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: SZMSZ) 7. melléklet 3. pont 3.1.17.1. alpontja alapján a társasházi alapító okirat módosításáról, ha annak eredményeként az Önkormányzat külön tulajdonának értéke csökken, a a valamint a 3. pont 3.1.1.4. alpontja alapján a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló rendeletben meghatározott értéket meg nem haladó forgalmi értékű helyiség elidegenítéséről a 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) bekezdése 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) bekezdése szerinti, az összes tulajdoni hányad legalább négyötödét képviselő tulajdonostársaknak a közös tulajdon átruházásáról szóló közgyűlési határozata szerinti módosítást.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 17. § (1) bekezdés a) pontja alapján 500 M Ft forgalmi értéket meg nem haladó értékű - az Önkormányzat törzsvagyonába nem tartozó - , vagyon tulajdonjogának átruházása esetén esetében a tulajdonosi joggyakorló a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság valamint a Rendelet 50. § (2) bekezdés a) pontja alapján a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság hozzájárulásával lehet a társasházi alapító okirat olyan módosításához hozzájárulni, ha annak eredményeként az Önkormányzat külön tulajdonának értéke csökken. A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Mötv.) 60. §-a alapján a bizottság ülésének működésére, nyilvánosságára, határozatképességére és határozathozatalára, döntésének végrehajtására a képviselő-testületre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni. Az Mötv. 46. § (1) bekezdése alapján a bizottság ülése nyilvános. Az SZMSZ 30. § (1) bekezdése alapján a határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

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. 31.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Puskin utca 15. szám alatti társasházban padlásszinten található, közös tulajdonban álló „padlástér és feljáró” 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, Puskin utca 15. szám (36559/7 hrsz.) alatti Társasház alapító okiratának a jelen előterjesztés 4. és 5. számú melléklete szerinti módosításához, a közös tulajdonból értékesítendő 313 m² hasznos alapterületű területrészek eladása kapcsán.
- 2.) **felkéri** a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonos nevében és képviselőjeként eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t az adásvételi szerződés a társasházi alapító okirat módosítás és a kapcsolódó dokumentumok aláírására.

Felelős: polgármester

Határidő: 1.) pont esetében: 2024. július 31.

2.) pont esetében: 2024. augusztus 10.

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. július 24.

dr. Szirti Tibor
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: JAKABNÉ KISS ILDIKÓ REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL:

ELLENŐRIZTE:

DR. LEHOCZKY BALÁZS
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DR. TÖRÖCSIK EDIT JULIANNA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

VERES GÁBOR

A TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

1. sz. Melléklet

URBS

JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERI HIVATAL

1997. évi 40. 21. Szám	23638/97
tel. leklet:	Osztály: I

TÁRSASHÁZAKAT KÉPVISELŐ
ÉPÜLETFENNTARTÓ ÉS
INGATLANFORGALMAZÓ KFT.

Budapest. VII. Kerület
Wesselényi u. 41.

Társasháztulajdont alapító okirat

Budapest, VIII. kerület, Puskin utca 15.

Helyrajzi szám: 36559

Tulajdonilap szám: 1852

Bopa
1

Budapest, VIII. ker. Puskin u 15 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 LXXVII. Törvényben foglaltak alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a Budapest, VIII. ker. 1852 tulajdoni lapon 36559/7 helyrajzi szám alatt nyilvántartott Puskin utca 15 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 4/1955/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 mindenkori tulajdonosainak közös tulajdonába kerülnek a jelen okirathoz csatolt tervrajzon és

Boga
6

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

- I. Az ingatlanhoz tartozó földrészlet 549 m² területtel 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	8,76 m ²
VII. körlekedő	3,30 m ²
VIII. tároló 1	16,74 m ²
IX. tároló 2	12,88 m ²
X. tároló 3	24,75 m ²
XI. tároló 4	9,50 m ²
XII. tároló 5	23,75 m ²
XIII. tároló 6	45,73 m ²
XIV. tároló 7	8,75 m ²
XV. tároló 8	36,12 m ²
XVI. tároló 9	62,79 m ²

Földszinten

XVII. kapualj	27,97 m2
XVIII. udvar	84,06 m2
XIX. lépcsőház 1	22,44 m2
XX. lépcsőház 2	9,95 m2
XXI. közös WC	4,67 m2
XXII. udvar 2	40,50 m2
XXIII. légudvar	6,48 m2
XXIV. átjáró	7,84 m2

I. emeleten

XXV. lépcsőház 1	22,44 m2
XXVI. lépcsőház 2	9,95 m2
XXVII. függőfolyosó	19,10 m2
XXVIII. közös WC	5,87 m2

II. emeleten

XXIX. lépcsőház 1	22,44 m2
XXX. lépcsőház 2	9,95 m2
XXXI. függőfolyosó	19,10 m2
XXXII. közös WC	1,26 m2

Tetőszinten

XXXIII. padlástér	391,70 m2
XXXIV. feljáró	5,50 m2

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

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

Jelen 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 társasháztulajdoni illetőségük alkotó része - a közös tulajdonban maradó vagyონrészek közös birtoklásának, használatának a joggal - 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 a " Fsz.1.sz." alatti előszoba, konyha, WC, fürdőszoba, szoba helyiségekből álló öröklakás 40 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

514/10.000 hányad.

2. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 2. számmal jelölt, a természetben a " Fsz.2.sz." alatti előszoba, konyha, fürdőszoba, alkova, szoba helyiségekből álló öröklakás 48 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

617/10.000 hányad.

3. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 3. számmal jelölt, a természetben " Fsz.3.sz. " alatti előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, szoba helyiségekből álló öröklakás 79 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

502/10.000 hányad.

4. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 4. számmal jelölt, a természetben " Fsz.4. sz." alatti előszoba, konyha, szoba, szoba, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás 58 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

747/10.000 hányad.

5. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 5. számmal jelölt, a természetben " Fsz.6. sz." alatti konyha, fürdőszoba, WC, tároló, szoba helyiségekből álló öröklakás 40 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

512/10.000 hányad.

6. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 6. számmal jelölt, a természetben "I. en. 7. sz." alatti előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, 2 szoba helyiségekből álló öröklakás 63 m² alapterülettel, a hozzátartozó 2,50 m² erkéllyel, valamint a közös tulajdonból

616/10.000 hányad.

7. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 7. számmal jelölt, a természetben " I.em. 7/A.sz." alatti konyha,alkov,szoba helyiségekből álló öröklakás 48 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

614/10.000 hányad.

8. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 8. számmal jelölt, a természetben " I.em.7/B.sz." alatti előszoba,fürdőszoba,konyha, 2 szoba helyiségekből álló öröklakás 49 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

611/10.000 hányad.

9. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 9. számmal jelölt, a természetben " I.em. 8.sz." alatti előszoba,konyha,kamra,félszoba,szoba helyiségekből álló öröklakás 57 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

728/10.000 hányad.

10. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 10. számmal jelölt, a természetben " I.em. 9.sz." alatti előszoba,konyha,félszoba,szoba helyiségekből álló öröklakás 51 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

652/10.000 hányad.

11. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 11. számmal jelölt, a természetben " II.em.10.sz." alatti előszoba,közlekedő,konyha,kamra,fürdőszoba,alkov,2 szoba helyiségekből álló öröklakás 89 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

1137/10.000 hányad.

Boka

12. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 12. számmal jelölt, a természetben " II.em.10/a sz." alatti előszoba, konyha, fürdőszoba, kamra, alkov, szoba helyiségekből álló öröklakás 47 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

598/10.000 hányad.

13. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 13. számmal jelölt, a természetben " II.em.10/B sz." alatti konyha, szoba, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás 30 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

379/10.000 hányad.

14. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 14. számmal jelölt, a természetben " II.em.11.sz." alatti előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, 2 szoba WC helyiségekből álló öröklakás 67 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

860/10.000 hányad.

15. Az Önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 15. számmal jelölt, a természetben " II.em. 12.sz." alatti konyha, félszoba, 2 szoba helyiségekből álló öröklakás 56 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

713/10.000 hányad.

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 Ingatlanok Önkormányzati kezelő Vállalata/Budapest, VIII. 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 hetályos 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 rendeltetés szerű használhatóságát fenntartani.

Ha valamelyik tulajdonostárs az ingatlant nem tartja karban, vagy karbantartási, felújítási kötelezettségét nem teljesíti és ebből bármely más tulajdonostársra /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 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 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 munka igazolt költsége fizethető ki.

Ha a tulajdonostársak fenntartási /felújítás/ 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.

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 felvételére.

11., Jelzálogjog bejegyzését lehetővé tevő megállapodás előzetes jóváhagyása.

12. Alapító okirat módosítását szükségessé tevő intézkedéseket 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 panaszt tárgyában 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 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 pert.

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 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 előírás szerű 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.

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 utján 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 tételesen 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 éedekeinek 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 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 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 kötelezettségeit következetesen nem telejsíti, a tulajdonostársak többsége kezdeményezheti a nevezett ellen bírósági eljárás indítását.

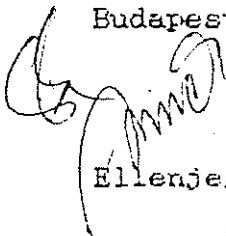
2., Az alapító okirat joghatálya

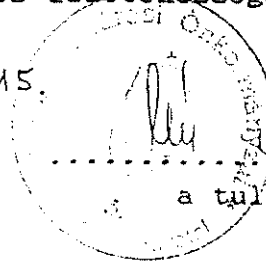
A jelen alapító okiratba foglalt rendelkezések valamennyi tulajdonostársra és azok jogutódjára egyaránt érvényesek.

3., Bírósági hatáskör és illetékesség

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

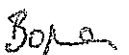
Budapest, 1995. DECEMBER 15.


Ellenjegyezte:



a tulajdonos nevében


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



Jegyzőkönyv

Felvéve: 2022. június 16. napján 17³⁰ órakor a Bp., VIII. kerület, Puskin u. 15. sz. Társasház közgyűlésén, a Társasház udvarán.

A közös képviselő üdvözlö a megjelenteket, megvizsgálja és összeadja a megjelent tulajdonostársak tulajdoni hányadait. Megállapítja, hogy jelen van a jelenléti íven az aláírásuk alapján szereplő tulajdonostársak által képviselt tulajdoni hányadok **8769/10000** aránya.

A közgyűlést **határozatképesnek nyilvánítja**, és megnyitja, ismerteti a napirendi pontokat.

Napirendi pontok:

- 1.) A közgyűlés tisztségviselőinek megválasztása. **Határozathozatal.**
- 2.) Döntés a Padlástér és a feljáró értékesítéséről. **Határozathozatal.**
- 3.) Döntés a Padlástér és a feljáró önálló ingatlankénti kialakításáról, az új eszmei hányadokról. **Határozathozatal.**
- 4.) Döntés a Padlástér és a feljáró értékesítésével kapcsolatos alapító okirat módosításáról. **Határozathozatal.**
- 5.) Döntés a Padlástér beépítésével kapcsolatos felújítási és építési munkálatok elvégzéséhez történő hozzájárulásról. **Határozathozatal.**
- 6.) Döntés a Padlástér és a feljáró értékesítésével kapcsolatos adásvételi szerződéshez és alapító okirat módosításhoz szükséges személyes adatok rendelkezésre bocsátásáról. **Határozathozatal.**
- 7.) Döntés a Padlástér és a feljáró értékesítésével kapcsolatos adásvételi szerződéshez és alapító okirat módosításhoz szükséges meghatalmazottak személyéről. **Határozathozatal.**
- 8.) Egyebek (Ebben a napirendi pontban határozat nem hozható!)

1. sz. napirendi pont

A közgyűlés tisztségviselőinek megválasztása. **Határozathozatal.**

közös képviselő ellenőrzi a szavazás előtt a szavazáson részt vevő tulajdonosok által képviselt tulajdoni hányadokat. Megállapítja, hogy közgyűlés **8769/10000** tulajdoni hányad arányában megkezdheti a munkáját.

A közgyűlésen megjelent tulajdonosok az alábbi határozatot hozzák:

1/2022.06.16./1. sz. határozat

A közgyűlés tisztség viselőinek megválasztásáról szóló napirendi pontban, a közgyűlésen megjelent tulajdonosok **8769/10000** tulajdoni hányad igen, **0/10000** tulajdoni hányad nem, **0/10000** tulajdoni hányad tartózkodás mellett, az alábbi tisztségviselőket választják meg:

Levezető elnök:

Jegyzőkönyvvezető: Korpás Anna

Jegyzőkönyv hitelesítők:

2. sz. napirendi pont

Döntés a Padlástér és a feljáró értékesítéséről. **Határozathozatal.**

Tulajdonosi kérdésre felmerül a Társasház vízszigetelése, mivel a földszinti lakások vizesednek. Mivel az az eredeti ajánlatban (szándéknyilatkozat) nincs benne, Balla Zsolt elmondja, hogy ki tudjuk cserélni, a Társasházi víz-csatorna felújítással, mivel azt ügyis közös projekt lett volna a házzal. Így a szigetelés is megoldott lesz.

Tulajdonosok kérdeznek a felújítás/beépítési munkával kapcsolatban (építési technika, anyag minőség).

Balla Zsolt az alábbiakat mondja el:

Maga a tetőtér beépítés egy bonyolult folyamat, mivel kb. másfél éven keresztül úgy építkeznek, hogy alattuk laknak, mely nem könnyíti meg az építkezést

A szakági tervezés szerződéskötés után kezdődik meg.

Balla

Az ajánlatban külső-belső homlokzat, függőfolyosók, lépcsőház, elektromos gerincvezeték, lift szerepel (meg persze a tető).

Meg lehet tekinteni folyamatban lévő építkezést.

A folyamat: talajmechanikai és statikai vizsgálat (ekkor derül ki, hogy kell e alap megerősítés 60-70%-ban kelleni szokott, ha kell, akkor kap egy betonfelületet a pince), padlásletakarítás (kb. 15 cm por és salak leszedése). Faanyagvédelmi vizsgálat, jelenlegi állapot konzerválása, a gerendák cseréje, felkötése szükség szerint. Trapézlemez vendégfödém építése (a por és salak leszedése után minél hamarabb vendégfödém építése szükséges az ázás elkerülése érdekében, de tető alatt dolgoznak). A trapézlemez miatt a vendégfödém könnyű lesz. A trapézlemez felkerülése után vasszerelés, majd megöntik a vendégfödém, ez egy vízzáró réteget ad. Ez után kezdik meg a tető lebontását részletekben. Maga a tetőtér beépítés kb. másfél évig tart. A hangos munka ebből 1 év. A felső lakásokból nem kell kiköltözni. A felújítás megkezdése előtt állapotfelmérés lesz mindenhol, a végén is. Az anyagdeponálás építési lifttel történik (nem daru). A ráépítést visszahúzzák (a fény beáramlása miatt), tehát nem lesz konzolos függőfolyosó, hanem a közlekedő felületet visszahúzzák, hátrébb kerül a ráépítés is. Lekerülnek a konzolos tetők is, amik jelenleg is rontják a légtérarányt és a benapozást, üvegtetőre lesz cserélve. Belső kétszintes lakásokat építenek.

Bankgaranciát tudnak vállalni.

Mindenhez a megfelelő minőségű anyagot fogják felhasználni, hiszen azt az építési tervdokumentációban fogják előírni.

A tulajdonosok megvitatják az elhangzottakat. Ezek után a közgyűlés felkészült a határozathozatalra.

A levezető elnök és a jegyzőkönyvvezető ellenőrzi a szavazás előtt a szavazáson részt vevő tulajdonosok által képviselt tulajdoni hányadokat. Megállapítják, hogy a közgyűlés **8769/10000** tulajdoni hányad arányában határozatképes, folytathatja a munkáját.

A közgyűlésen megjelent tulajdonosok az alábbi határozatot hozzák:

2/2022.06.16./2. sz. határozat

Döntés a Padlástér és a feljáró értékesítéséről. Az erről szóló napirendi pont tárgyalásán, a közgyűlésen megjelent tulajdonosok **8255/10000** tulajdoni hányad igen, **0/10000** tulajdoni hányad nem, **514/10000** tulajdoni hányad tartózkodás (Tartózkodik az Önkormányzat 514 t.h. képviselőjében.) mellett, úgy döntenek, hogy az 1995.12.15. napján kelt Alapító Okirat harmadik oldalán, a XXXIII. pontban meghatározott, 391,70 m² alapterületű, „padlástér” megnevezésű, valamint a XXXIV. pontban meghatározott, 5,50 m² alapterületű „feljáró” megnevezésű helyiségcsoport értékesítésre kerüljön a Reneszánsz Tetőtér Korlátolt Felelősségű Társaság (Cg. 13-09-211473, székhely: 2724 Újlengyel, Petőfi Sándor utca 48.) által tett vételi ajánlatban foglaltak szerint, az alábbi vételáron:

Sorszám	Megnevezés	Alapterület	Vételár
XXXIII.	Padlástér	391,7 m ²	126.243.488,- Ft
XXXIV.	feljáró	5,5 m ²	

/ A továbbiakban: **Padlástér** /

A Reneszánsz Tetőtér Korlátolt Felelősségű Társaság vételi ajánlat mellékletét képező műszaki leírásban meghatározott műszaki tartalom szerinti bruttó 126.243.488,- Ft, azaz százhuszonhatmillió-kétszáznegyvenháromezer-négyszáznyolcvannyolc forint értékű építési munkálatokat legkésőbb a Padlástér beépítésére vonatkozó építési engedély jogerőre emelkedésétől számított 24 hónapon (730 naptári napon) belül, de legkésőbb az adásvételi szerződés aláírásától számított 30 hónapon belül elvégzi azzal, hogy 50.000.000 Ft, azaz ötvenmillió forint erejéig bankgaranciát nyújt a tulajdonostársak (és így a társasház) részére.

A közös képviselő a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (Tht.) 10. § (3) bekezdése alapján felhívja a kisebbségben maradt tulajdonostársakat, hogy amennyiben élnek a Tht. 42. § (1) bekezdésben foglalt keresetindítási jogukkal, úgy azt a határozat meghozatalától számított 60 napon belül a közös képviselő részére írásban jelentsék be.

3. sz. napirendi pont

Döntés a Padlástér és a feljáró önálló ingatlankénti kialakításáról, az új eszmei hányadokról. Határozathozatal.

A tulajdonosok megvitatják az elhangzottakat. Ezek után a közgyűlés felkészült a határozathozatalra.

A levezető elnök és a jegyzőkönyvvezető ellenőrzi a szavazás előtt a szavazáson részt vevő tulajdonosok által képviselt tulajdoni hányadokat. Megállapítják, hogy a közgyűlés 8769/10000 tulajdoni hányad arányában határozatképes, folytathatja a munkáját.

A közgyűlésen megjelent tulajdonosok az alábbi határozatot hozzák:

3/2022.06.16./3. sz. határozat

Döntés a Padlástér és a feljáró önálló ingatlankénti kialakításáról, az új eszmei hányadokról. Az erről szóló napirendi pont tárgyalásán, a közgyűlésen megjelent tulajdonosok 8255/10000 tulajdoni hányad igen, 0/10000 tulajdoni hányad nem, 514/10000 tulajdoni hányad tartózkodás (Tartózkodik az Önkormányzat 514 t.h. képviseletében.) mellett, úgy döntenek, hogy az 1995.12.15. napján kelt Alapító Okirat harmadik oldalán, a XXXIII. pontban meghatározott, 391,70 m² alapterületű, „padlástér” megnevezésű, valamint a XXXIV. pontban meghatározott, 5,50 m² alapterületű „feljáró” megnevezésű helyiségcsoport a társasházi közös tulajdonból kikerüljön, ekként az ingatlan-nyilvántartásban önálló ingatlanként (albetét) kerüljön bejegyzésre az alábbiak szerint:

Sorszám	Hasznos alapterület	Helyrajzi szám:
16.	313 m ²	36559/0/A/16

A Fenti módosítás következtében az egyes önálló ingatlanokhoz tartozó eszmei hányadok az alábbiak szerint változnak:

Az ingatlan sorszáma az alapító okiratban	Az ingatlanhoz tartozó eszmei hányad / 10.000-ed	Az ingatlan alapterülete m ²
1.	366	40
2.	439	48
3.	356	39
4.	530	58
5.	366	40
6.	576	63
7.	439	48
8.	439	48
9.	521	57
10.	466	51
11.	813	89
12.	430	47
13.	274	30

Bopa

14.	612	67
15.	512	56
16.	2861	313
Összesen:	10.000	1094

A közös képviselő a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (Tht.) 10. § (3) bekezdése alapján felhívja a kisebbségben maradt tulajdonostársakat, hogy amennyiben élnek a Tht. 42. § (1) bekezdésben foglalt keresetindítási jogukkal, úgy azt a határozat meghozatalától számított 60 napon belül a közös képviselő részére írásban jelentsék be.

4. sz. napirendi pont

Döntés a Padlástér és a feljáró értékesítésével kapcsolatos alapító okirat módosításról. Határozathozatal. A tulajdonosok megvitatják az elhangzottakat. Ezek után a közgyűlés felkészült a határozathozatalra. A levezető elnök és a jegyzőkönyvvezető ellenőrzi a szavazás előtt a szavazáson részt vevő tulajdonosok által képviselt tulajdoni hányadokat. Megállapítják, hogy a közgyűlés 8769/10000 tulajdoni hányad arányában határozatképes, folytathatja a munkáját. A közgyűlésen megjelent tulajdonosok az alábbi határozatot hozzák:

4/2022.06.16./4. sz. határozat

Döntés a Padlástér és a feljáró értékesítésével kapcsolatos alapító okirat módosításról. Az erről szóló napirendi pont tárgyalásán, a közgyűlésen megjelent tulajdonosok 8255/10000 tulajdoni hányad igen, 0/10000 tulajdoni hányad nem, 514/10000 tulajdoni hányad tartózkodás (Tartózkodik az Önkormányzat 514 t.h. képviseletében.) mellett, úgy döntenek, hogy az 1995.12.15. napján kelt Alapító Okirat harmadik oldalán, a XXXIII. pontban meghatározott, 391,70 m² alapterületű, „padlástér” megnevezésű, valamint a XXXIV. pontban meghatározott, 5,50 m² alapterületű „feljáró” megnevezésű helyiségesoport értékesítése és azok önálló ingatlankénti feltüntetése által szükségessé vált Alapító Okirat módosításra sor kerüljön.

A közös képviselő a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (Tht.) 10. § (3) bekezdése alapján felhívja a kisebbségben maradt tulajdonostársakat, hogy amennyiben élnek a Tht. 42. § (1) bekezdésben foglalt keresetindítási jogukkal, úgy azt a határozat meghozatalától számított 60 napon belül a közös képviselő részére írásban jelentsék be.

5. sz. napirendi pont

Döntés a Padlástér beépítésével kapcsolatos felújítási és építési munkálatok elvégzéséhez történő hozzájárulásról. Határozathozatal. A tulajdonosok megvitatják az elhangzottakat. Ezek után a közgyűlés felkészült a határozathozatalra. A levezető elnök és a jegyzőkönyvvezető ellenőrzi a szavazás előtt a szavazáson részt vevő tulajdonosok által képviselt tulajdoni hányadokat. Megállapítják, hogy a közgyűlés 8769/10000 tulajdoni hányad arányában határozatképes, folytathatja a munkáját. A közgyűlésen megjelent tulajdonosok az alábbi határozatot hozzák:

5/2022.06.16./5. sz. határozat

Döntés a Padlástér beépítésével kapcsolatos felújítási és építési munkálatok elvégzéséhez történő hozzájárulásról. Az erről szóló napirendi pont tárgyalásán, a közgyűlésen megjelent tulajdonosok 8255/10000 tulajdoni hányad igen, 0/10000 tulajdoni hányad nem, 514/10000 tulajdoni hányad tartózkodás (Tartózkodik az Önkormányzat 514 t.h. képviseletében.) mellett, úgy döntenek, hogy az 1995.12.15. napján kelt Alapító Okirat harmadik oldalán, a XXXIII. pontban meghatározott, 391,70 m² alapterületű, „padlástér” megnevezésű, valamint a XXXIV. pontban meghatározott, 5,50 m²

Bopa

alapterületű „feljáró” megnevezésű helyiségcsoport ellenértékéeként, a vételi ajánlat mellékletét képező műszaki leírásban meghatározott műszaki tartalom szerinti – közös tulajdonú ingatlanrészeket érintő – építési munkálatok, továbbá a Tetőtér beépítésével kapcsolatos építési munkálatok elvégzéséhez szükséges hozzájáruló nyilatkozatot megadja.

A közös képviselő a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (Tht.) 10. § (3) bekezdése alapján felhívja a kisebbségben maradt tulajdonostársakat, hogy amennyiben élnek a Tht. 42. § (1) bekezdésben foglalt keresetindítási jogukkal, úgy azt a határozat meghozatalától számított 60 napon belül a közös képviselő részére írásban jelentsék be.

6. sz. napirendi pont

Döntés a Padlástér és a feljáró értékesítésével kapcsolatos adásvételi szerződéshez és alapító okirat módosításhoz szükséges személyes adatok rendelkezésre bocsátásáról. Határozathozatal.

A tulajdonosok megvitatják az elhangzottakat. Ezek után a közgyűlés felkészült a határozathozatalra.

A levezető elnök és a jegyzőkönyvvezető ellenőrzi a szavazás előtt a szavazáson részt vevő tulajdonosok által képviselt tulajdoni hányadokat. Megállapítják, hogy a közgyűlés 8769/10000 tulajdoni hányad arányában határozatképes, folytathatja a munkáját.

A közgyűlésen megjelent tulajdonosok az alábbi határozatot hozzák:

6/2022.06.16./6. sz. határozat

Döntés a Padlástér és a feljáró értékesítésével kapcsolatos adásvételi szerződéshez és alapító okirat módosításhoz szükséges személyes adatok rendelkezésre bocsátásáról. Az erről szóló napirendi pont tárgyalásán, a közgyűlésen megjelent tulajdonosok 8255/10000 tulajdoni hányad igen, 0/10000 tulajdoni hányad nem, 514/10000 tulajdoni hányad tartózkodás (Tartózkodik az Önkormányzat 514 t.h. képviseletében.) mellett, úgy döntenek, hogy az 1995.12.15. napján kelt Alapító Okirat harmadik oldalán, a XXXIII. pontban meghatározott, 391,70 m² alapterületű, „padlástér” megnevezésű, valamint a XXXIV. pontban meghatározott, 5,50 m² alapterületű „feljáró” megnevezésű helyiségcsoport értékesítéséhez szükséges adásvételi szerződés és alapító okirat módosítás elkészítése érdekében a tulajdonostársak bocsássák a közös képviselet, illetve az okiratszerkesztő ügyvéd rendelkezésére személyes adataikat.

A közös képviselő a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (Tht.) 10. § (3) bekezdése alapján felhívja a kisebbségben maradt tulajdonostársakat, hogy amennyiben élnek a Tht. 42. § (1) bekezdésben foglalt keresetindítási jogukkal, úgy azt a határozat meghozatalától számított 60 napon belül a közös képviselő részére írásban jelentsék be.

7. sz. napirendi pont

Döntés a Padlástér és a feljáró értékesítésével kapcsolatos adásvételi szerződéshez és alapító okirat módosításhoz szükséges meghatalmazottak személyéről. Határozathozatal.

A tulajdonosok megvitatják az elhangzottakat. Ezek után a közgyűlés felkészült a határozathozatalra.

A levezető elnök és a jegyzőkönyvvezető ellenőrzi a szavazás előtt a szavazáson részt vevő tulajdonosok által képviselt tulajdoni hányadokat. Megállapítják, hogy a közgyűlés 8769/10000 tulajdoni hányad arányában határozatképes, folytathatja a munkáját.

A közgyűlésen megjelent tulajdonosok az alábbi határozatot hozzák:

7/2022.06.16./7. sz. határozat

Döntés a Padlástér és a feljáró értékesítésével kapcsolatos adásvételi szerződéshez és alapító okirat módosításhoz szükséges meghatalmazottak személyéről. Az erről szóló napirendi pont tárgyalásán, a közgyűlésen megjelent tulajdonosok 8255/10000 tulajdoni hányad igen, 0/10000 tulajdoni hányad nem, 514/10000 tulajdoni hányad tartózkodás (Tartózkodik az Önkormányzat 514 t.h. képviseletében.) mellett, úgy döntenek, hogy az 1995.12.15. napján kelt Alapító Okirat harmadik oldalán, a XXXIII. pontban meghatározott, 391,70 m² alapterületű, „padlástér” megnevezésű,

Jópa

valamint a XXXIV. pontban meghatározott, 5,50 m² alapterületű „feljáró” megnevezésű helyiségsoport vonatkozásában arra, hogy

- az adásvétel lebonyolítása körében az adásvételi szerződést aláírja, valamennyi az adásvételi szerződésből fakadó jogosultságot gyakorolja, továbbá minden egyéb nyilatkozatot megtegyen, amely az adásvételi ügylet előmozdítása körében szükséges;
- az adásvétel lebonyolítása körében az ahhoz kapcsolódó vállalkozási szerződést aláírja, valamennyi a vállalkozási szerződésből fakadó jogosultságot gyakorolja, továbbá minden egyéb nyilatkozatot megtegyen, amely a munkálatok befejezésének előmozdítása körében szükséges;
- az adásvétel lebonyolítása körében bármely illetékes szerv, személy, hatóság előtt eljárjon, továbbá minden egyéb nyilatkozatot megtegyen, amely a munkálatok befejezésének előmozdítása körében szükséges;
- az Alapító Okirat módosítása körében az egységes szerkezetbe foglalt alapító okiratot aláírja, továbbá minden egyéb nyilatkozatot megtegyen, amely az alapító okirat módosítása körében szükséges azzal, hogy
- a meghatalmazás nem jogosít a Budapest Főváros VIII. Kerületi Önkormányzata nevében történő eljárásra, aki aláírási jogát saját maga gyakorolja.

Meghatalmazottak:

Név:	Név:	-
Születési név:	Születési név:	-
Anyja neve:	Anyja neve:	-
Születési hely, idő:	Születési hely, idő:	-
Személyi azonosító jel:	Személyi azonosító jel:	-
Lakóhely:	Lakóhely:	-
Állampolgárság: Magyar	Állampolgárság:	-

A közös képviselő a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (Tht.) 10. § (3) bekezdése alapján felhívja a kisebbségben maradt tulajdonostársakat, hogy amennyiben élnek a Tht. 42. § (1) bekezdésben foglalt keresetindítási jogukkal, úgy azt a határozat meghozatalától számított 60 napon belül a közös képviselő részére írásban jelentsék be.

8. sz. napirendi pont

Egyebek (Ebben a napirendi pontban határozat nem hozható!)

Egyéb kérdés nem lévén a levezető elnök megköszöni a tulajdonostársak megjelenését, a közgyűlés munkájában való tevékeny részvételüket, és a közgyűlést 19³⁰ órakor berekeszti.

kmf.

Levezető elnök

Jegyzőkönyv hitelesítő

Jegyzőkönyvvezető

Jegyzőkönyv hitelesítő

Ellenjegyzem

Budapest 2022.06.16.

Dr. ...
 Budapesti Közös Képviseleti Bizottság
 elnöke

Bona
 28

Társasház 1088 Bp., Puskin u. 15. 2022.06.16. napján tartott közgyűlésének jelenléti íve

alb.	Tulajdonos neve	emelet	ajt.	m2	tul. h.	Aláírás
1	Önkormányzat	fsz	1	40	514	
2				8	617	
3				39	502	
4				58	747	
5				40	512	
6				63	816	
7				48	614	
8				48	611	
9				57	728	
10				51	652	
11				89	113	
12				47	598	
13				30	379	
14				67	866	
15				56	71	
Összesen				781	10000	

H.sz. Melyköt



Társasháztulajdon alapító okirat

Budapest, VIII. kerület, Puskin utca 15.

Helyrajzi szám: 36559

Bopa 30

Budapest, VIII. ker. Puskin utca 15. szám alatti épület

TÁRSASHÁZTULAJDONI ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

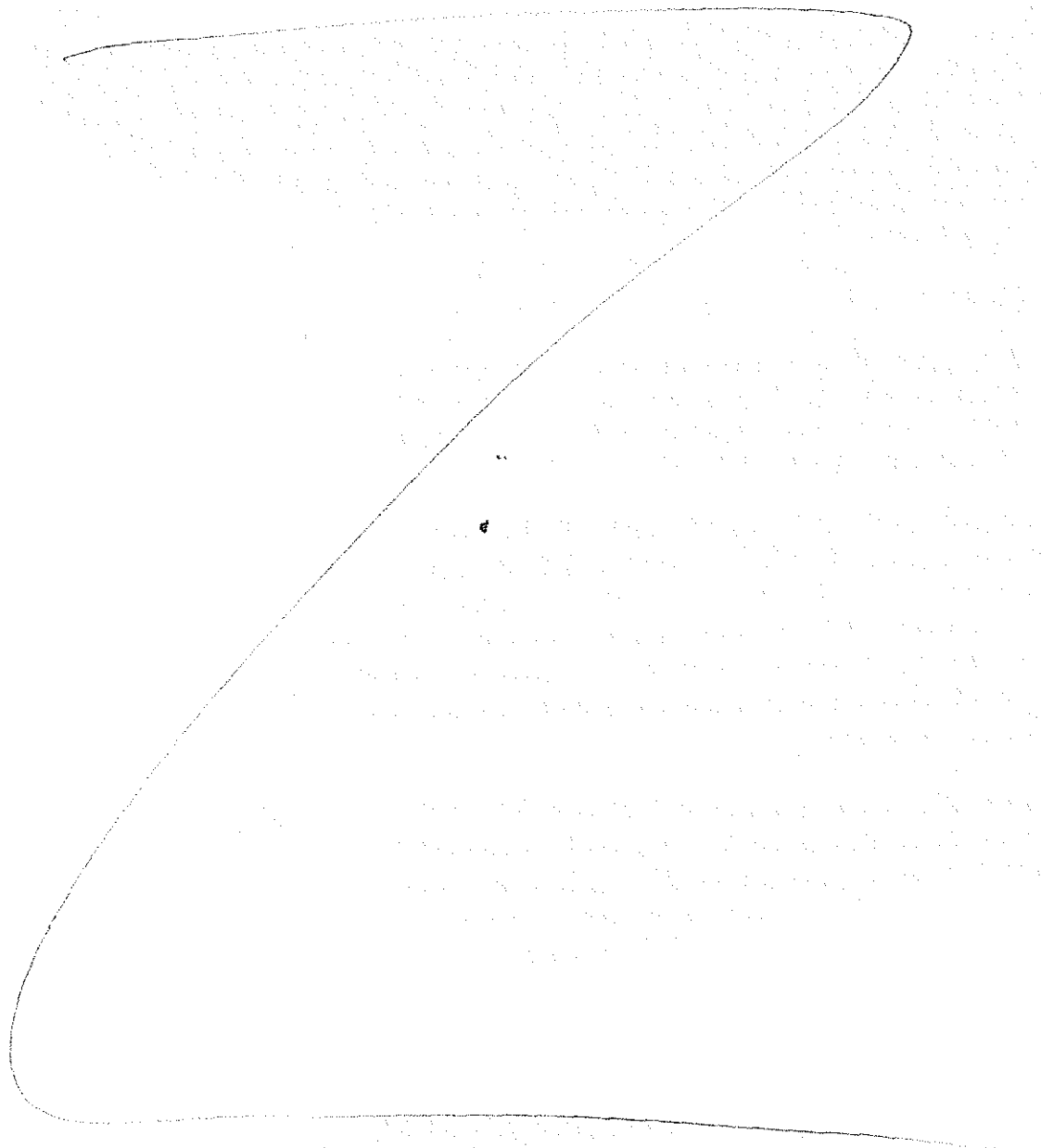
A BUDAPEST, VIII. Ker., 36559 helyrajzi szám alatt felvett, Budapest VIII., Puskin utca 15. szám alatti Társasház (1088 Budapest, Puskin utca 15.) tulajdonostársai

Stenélyes adakid. Lita Seung

Készítettem és ellenjegyzem Budapesten, 2024. március 12. napján
a Dr. Kiss Balázs Károly Ügyvédi Iroda
(1065 Budapest, Nagymező utca 14. 2. em. 12.) képviseletében
dr. Kiss Balázs Károly ügyvéd (KASZ: 36063091)

Bopa

Statisztikai adatok



nevükben és képviseletükben a 2022. június 16. napján kelt közgyűlési jegyzőkönyvbe foglalt 7/2022.06.16./7. számú határozattal megszavazott, eljárásra jogosító meghatalmazás alapján

a (születési családi és utónév _____) anyja neve: _____, születési hely, idő: _____, személyi azonosító jel: _____, lakóhely: _____ (magyar állampolgár) meghatalmazott (a továbbiakban:

Meghatalmazott)

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (székhely: 1082 Budapest, Baross u. 65-67., statisztikai számjel: 15735715-8411-321-01, adószám: 15735715-2-42, képviseli: Pikó András polgármester) nevében és képviseletében a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1084 Budapest, Őr utca 8., Cg.01-10-048457, statisztikai számjel: 25292499-6832-114-01, adószám: 25292499-2-42, képviseli: Dr. Szirti Tibor igazgatósági tag, mint Meghatalmazott által nem képviselt, saját nevében eljáró tulajdonostárs,

valamint

Reneszánsz Tetőtér Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 2724 Újlengyel, Petőfi Sándor utca 48., Cg.: 13-09-211473, adószám: 29163917-2-13, statisztikai számjel: 29163917-4120-113-13, önállóan képviseli: Balla Zsolt Sándor ügyvezető), mint Meghatalmazott által nem képviselt, saját nevében eljáró tulajdonostárs

a társasház 1995. december 15. napján, Budapesten kelt alapító okiratát kizárólag a társasházi közös tulajdonból kivett, a korábban XXXIII. számmal megjelölt padlástér és a XXXIV. számmal megjelölt feljáró, a kivételt követően jelenleg 36559/7/A/16 számmal jelölt (mindösszesen 397,2 m² alapterületű) Padlástérre figyelemmel, az újonnan létrejött külön tulajdonú egység ingatlan-nyilvántartási feltüntetése érdekében módosítják, amire figyelemmel a módosításhoz a tulajdonostársak összes tulajdoni hányad szerinti legalább négyötödös többsége szükséges.

A társasház lakásait és helyiségeit a 2003. évi CXXXIII. sz. tv., valamint a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakásokat és helyiségeket természetben megosztva a telek és a közös tulajdonban maradó részek közös használatának jogával, a kijelölt elidegenítő szerv útján értékesítve a vevő személyi tulajdonában adja át azzal, hogy a mindenkor tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát a 2003. évi CXXXIII. sz. tv. és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák.

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A./Közös tulajdon:

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

4

Készítettem és ellenjegyeztem Budapesten, 2024. március 12. napján
a Dr. Kiss Balázs Károly Ügyvédi Iroda
(1065 Budapest, Nagymező utca 14. 2. em. 12.) képviseletében
dr. Kiss Balázs Károly ügyvéd (KASZ: 36063091)



- I. Az ingatlanhoz tartozó földrészlet 549 m² területtel 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 szennyvízesatorna hálózata, a közművezeték rákötésétől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig.
 - a közös tulajdonú helyiségek teljes közműhálózata.

Közös területek

Pinceszinten

VI. feljáró	8,76 m ²
VII. közlekedő	3,30 m ²
VIII. tároló 1	16,74 m ²
IX. tároló 2	12,88 m ²
X. tároló 3	24,75 m ²
XI. tároló 4	9,50 m ²
XII. tároló 5	23,75 m ²
XIII. tároló 6	45,73 m ²
XIV. tároló 7	8,75 m ²
XV. tároló 8	36,12 m ²
XVI. tároló 9	62,79 m ²

Földszinten

XVII. kapualj	27,97 m ²
XVIII. udvar	84,06 m ²
XIX. lépcsőház 1	22,44 m ²
XX. lépcsőház 2	9,95 m ²

XXI. közös WC	4,67 m ²
XXII. udvar 2	40,50 m ²
XXIII. légudvar	6,48 m ²
XXIV. átjáró	7,84 m ²

I. emeleten

XXV. lépcsőház 1	22,44 m ²
XXVI. lépcsőház 2	9,95 m ²
XXVII. függőfolyosó	19,10 m ²
XXVIII. közös WC	5,87 m ²

II. emeleten

XXIX. lépcsőház 1	22,44 m ²
XXX. lépcsőház 2	9,95 m ²
XXXI. függőfolyosó	19,10 m ²
XXXII. közös WC	1,26 m ²

Tetőszinten

XXXIII. TÖRÖLVE
XXXIV. TÖRÖLVE

Az osztatlan közös tulajdon **10.000/10.000-ed**, azaz tízezer/tízezred eszmei hányadból áll. A tulajdoni hányad nevezője a külön tulajdonú ingatlanrészek együttes, 1094 m² nagyságú alapterületének 10000-re vetített összegében került meghatározásra, az egyes külön tulajdonú ingatlanokhoz tartozó eszmei hányad számlálója pedig, az adott külön tulajdonú ingatlan alapterületével arányosan, szintén 10000-re vetítetten került meghatározásra.

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 tulajdonosait a B./ pontban, a külön tulajdonba kerülő lakások és egyéb helyiségek felsorolásánál feltüntetett hányadrész arányában illeti meg.

Az egyes helyiségegyüttesek összes alapterülete m²-re kerekített.

B./Külön tulajdon

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

1. A Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefvárosi Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonába kerül a terveken 1. számmal jelölt, a természetben a „Fsz.1. sz.” alatti előszoba, konyha, WC, fürdőszoba, szoba helyiségekből álló öröklakás 40 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

366/10000 hányad.

2. 1/1 arányú tulajdonába kerül a terveken 2. számmal jelölt, a természetben a „Fsz.2. sz.” alatti előszoba, konyha, fürdőszoba, alkova, szoba helyiségekből álló öröklakás 48 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

439/10000 hányad.

3. 1/2-ed é. 1/2-ed arányú tulajdonába kerül a terveken 3. számmal jelölt, a természetben a „Fsz.3. sz.” alatti előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, szoba helyiségekből álló öröklakás 39 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

356/10000 hányad.

4. 1/1 arányú tulajdonába kerül a terveken 4. számmal jelölt, a természetben a „Fsz.4. sz.” alatti előszoba, konyha, szoba, szoba, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás 58 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

530/10000 hányad.

5. 1/1 arányú tulajdonába kerül a terveken 5. számmal jelölt, a természetben a „Fsz.6.sz.” alatti előszoba, konyha, fürdőszoba, WC, tároló, szoba helyiségekből álló öröklakás 40 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

366/10000 hányad.

6. 1/2-ed és 1/2-ed arányú tulajdonába kerül a terveken 6. számmal jelölt, a természetben a „I.em.7.sz.” alatti előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, 2 szoba helyiségekből álló öröklakás 63 m² alapterülettel, a hozzá tartozó 2,50 m² erkéllyel, valamint a közös tulajdonból

576/10000 hányad.

7. 1/1 arányú tulajdonába kerül a terveken 7. számmal jelölt, a természetben a „I.em.7/A. sz.” alatti konyha, alkóv, szoba helyiségekből álló öröklakás 48 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

439/10000 hányad.

8. 1/2-ed és -ed tulajdonába kerül a terveken 8. számmal jelölt, a természetben a „I.em.7/B. sz.” alatti előszoba, fürdőszoba, konyha, 2 szoba helyiségekből álló öröklakás 48 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

7

Készítettem és ellenjegyzem Budapesten, 2024. március 12. napján
a Dr. Kiss Balázs Károly Ügyvédi Iroda
(1065 Budapest, Nagymező utca 14. 2. em. 12.) képviselésében
dr. Kiss Balázs Károly ügyvéd (KASZ: 36063091)

Bopa

36

439/10000 hányad.

9. 1/1 tulajdonába kerül a terveken 9. számmal jelölt, a természetben a „I.em.8. sz.” alatti előszoba, konyha, kamra, félszoba, szoba helyiségekből álló öröklakás 57 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

521/10000 hányad.

10. 1/1 arányú tulajdonába kerül a terveken 10. számmal jelölt, a természetben a „I.em.9. sz.” alatti előszoba, konyha, félszoba, szoba helyiségekből álló öröklakás 51 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

466/10000 hányad.

11. 1/2-ed és 1/2-ed arányú tulajdonába kerül a terveken 11. számmal jelölt, a természetben a „II.em.10. sz.” alatti előszoba, közlekedő, konyha, kamra, fürdőszoba, alkóv, 2 szoba helyiségekből álló öröklakás 89 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

813/10000 hányad.

12. 1/1 arányú tulajdonába kerül a terveken 12. számmal jelölt, a természetben a „II.em.10/a. sz.” alatti előszoba, konyha, fürdőszoba, kamra, alkóv, szoba helyiségekből álló öröklakás 47 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

430/10000 hányad.

13. 1/1 arányú tulajdonába kerül a terveken 13. számmal jelölt, a természetben a „II.em.10/B. sz.” alatti konyha, szoba, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás 30 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

274/10000 hányad.

14. 1/1 arányú tulajdonába kerül a terveken 14. számmal jelölt, a természetben a „II.em.11. sz.” alatti előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, 2 szoba, WC helyiségekből álló öröklakás 67 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

612/10000 hányad.

15. 1/2-ed és 1/2-ed tulajdonába kerül a terveken 15. számmal jelölt, a természetben a „II.em.12. sz.” alatti konyha, fél, 2 szoba helyiségekből álló öröklakás 56 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

512/10000 hányad.

16. A Reneszánsz Tetőtér Korlátolt Felelősségű Társaság tulajdonába kerül a terveken 16. számmal jelölt, kivett beépítetlen padlástér 313 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból

2861/10000 hányad.

III.

AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

Alulírott tulajdonostársak kérik a Budapest Főváros Kormányhivatal Földhivatali Főosztályt, egyúttal feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezésüket adják ahhoz, hogy a II. fejezet A./ pontjában (Közös tulajdon) foglaltaknak megfelelően a társasházközösségben maradó építmény részeit, felszereléseit, berendezéseit a közös telekkel egy földrészletként törzsbetétbe egyesítse, míg a II. fejezet B./ pontjában (Külön tulajdon) felsorolt lakásokat, helyiségeket, valamint a közösségben maradó vagyontárgyakból ugyanott feltüntetett eszmei hányadrészt egy-egy tulajdoni jóságtestként külön-külön tulajdoni lapokra jegyezze át a tulajdonjogot, valamint hogy a jelen alapító okirat módosítást az ingatlan-nyilvántartásba jegyezze be e körben különösen a II. fejezet B./ pontjában 16. szám alatt megjelölt tulajdoni illetőség önálló tulajdoni lapját nyissa meg, arra a Reneszánsz Tetőtér Korlátolt Felelősségű Társaság, mint 1/1 arányú kizárólagos tulajdonost jegyezze be.

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 rendeltetészerű használattól 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 tulajdonostársra /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 illetően 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 túlmenően - valamennyi tulajdonostárs előzetes hozzájárulásával végezhető el. 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 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 esetében a tulajdonostársakat előbérleti jog illeti meg. Ha két vagy több tulajdonostárs kíván élni előbérleti jogával – azonos bérbevételi ajánlat esetén – az érdekelt tulajdonostársak a társasház közgyűlésén többségi határozattal meghozott sorrendben élhetnek előbérleti joggal.

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 mindenkorli hátralékuk után -- a mindenkorli rendeletben meghatározott mértékű kamatot kell felszámítani, melyet kötelesek fizetni.

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

V.

A TÁRSASHÁZ SZERVEI, HATÁSKÖRÖK, MŰKÖDÉSI RENDJŰK

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 ügyben - 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.. Jelzálogjog bejegyzését lehetővé tevő megállapodás előzetes jóváhagyása.

12.. Alapító okirat módosítását szükségessé tevő intézkedéseket 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 tulajdonosközösség felruházta.

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

4.. Képviseli a társasházközösséget, az alapító okiratban, valamint a közgyűlési határozatban 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 selejtehető 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 rendeltetésszerű használatáról, hasznosításáról, felhasználásáról, illetve előírás szerű 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 tesz a betekintést és a másolat készítést.

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

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 megtételre.

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 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, 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 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 lüzhető,
 - 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 tétélesen bocsájtja 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 készítője 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 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 érintő szempontjából bekövetkezett jelentősebb eseményekről.

8., Megszervezni és folyamatosan vezetni 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 betekinthez, azokról másolatot készíthet.

5., A közgyűlés által tétélesen előre meghatározott ellenőrzési kötelezettség teljesítését a vonatkozó ügyíraton 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 okíratban megállapított feltételek mellett a társasház fenntartása érdekében megfelelő együttműködésben járjanak el. Ha valamelyik tulajdonostárs ismételen 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 okírat joghatálya

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

3., Bírósági hatáskör és illetékesség

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

A társasháztulajdonra a 2003. évi CXXXIII. tv.-ben, valamint az alapító okíratban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.

Tulajdonostársak rögzítik, hogy cselekvőképes, a személyes adataiknál rögzítettek szerinti állampolgárok, valamint a magyar hatályos jogszabályoknak megfelelően alakult és nyilvántartásba vett jogi személyek, így szerződési, szerzési- és elidegenítési képességük korlátozva nincs.



.....
Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
Képviseli: Pikó András polgármester
Alapító
Nevében és képviseletében a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
Képviseli: Dr. Szirti Tibor igazgatósági tag

Bopa



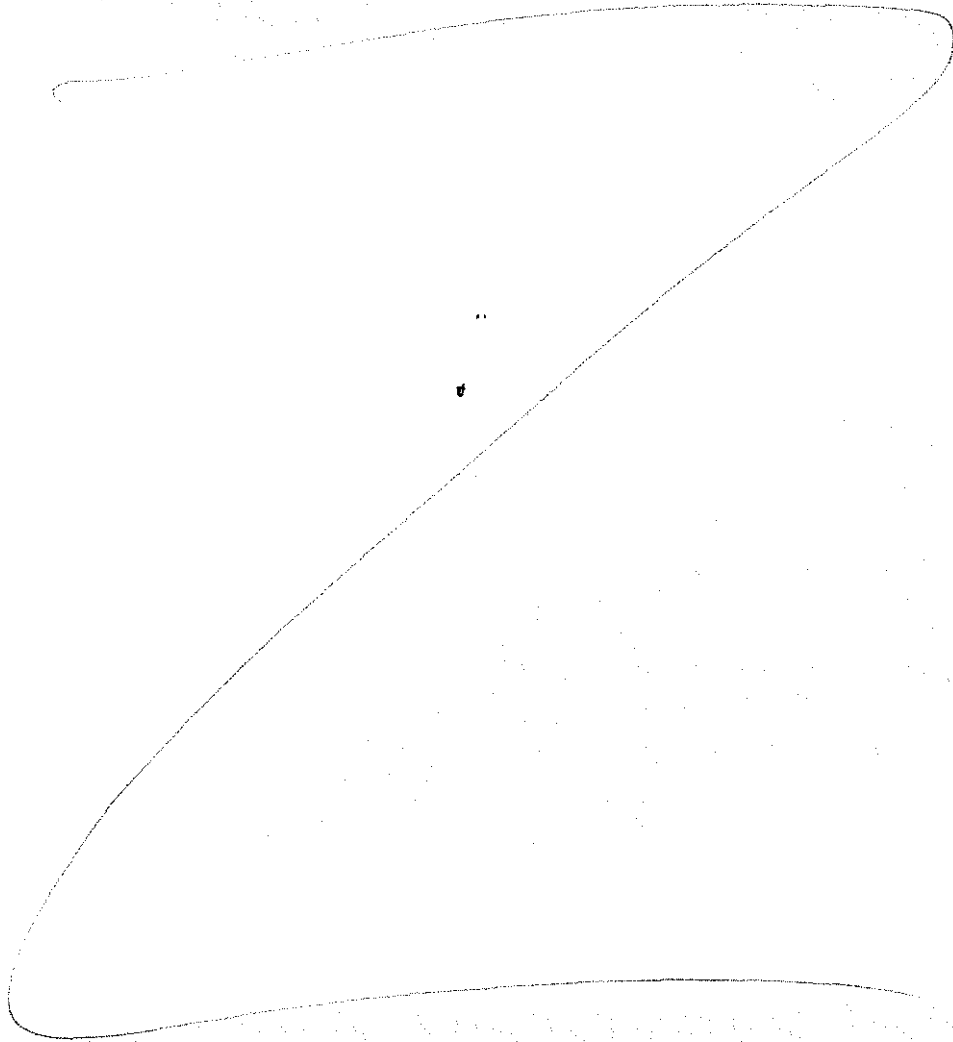
Ingyen adásvételi szerződés
Budapest VIII., Puskin utca 15. szám alatti Társasház

5. sz. MELLÉKLET

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről a Budapest VIII., Puskin utca 15. szám alatti Társasház tulajdonostársai:

Személyes adatok kitéve



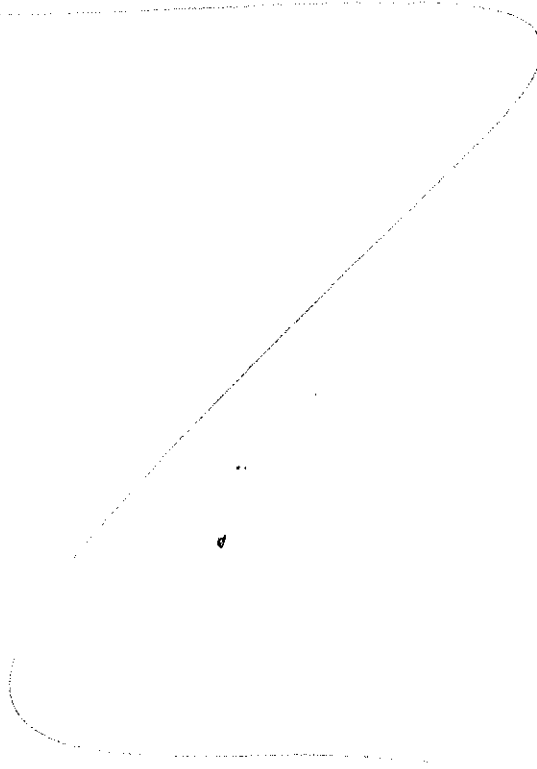
Vevő képviseletében készítettem és ellenjegyzem
Budapesten, 2024. március 12. napján
a Dr. Kiss Balázs Károly Ügyvédi Iroda
(1065 Budapest, Nagymező utca 14. 2. em. 12.) képviseletében
dr. Kiss Balázs Károly ügyvéd (KASZ: 36063091)

Eladók és Engedményes képviseletében
ellenjegyzem Budapesten, 2024. 03. 12. napján
Dr. Pátházi Gábor ügyvéd (KASZ: 36066692)

Fali

Bopa

Személyes adatok Kitöltés



Jenő utca 52., magyar állampolgár) mint meghatalmazott / a továbbiakban: **Meghatalmazott** /

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (székhely: 1082 Budapest, Baross u. 65-67., statisztikai számjel: 15735715-8411-321-01, adószám: 15735715-2-42, képviseli: Pikó András polgármester) (nevében és képviseletében a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1084 Budapest, Őr utca 8., Cg.01-10-048457, statisztikai számjel: 25292499-6832-114-01, adószám: 25292499-2-42, képviseli: Dr. Szirti Tibor igazgatósági tag)), 514/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonos, mint **Meghatalmazott** által nem képviselt, saját nevében eljáró eladó, együttesen eladók / a továbbiakban: **Eladók** /

2

Vevő képviseletében készítettem és ellenjegyzem
Budapesten, 2024. március 12. napján
a Dr. Kiss Balázs Károly Ügyvédi Iroda
(1065 Budapest, Nagymező utca 14. 2. em. 12.1 képviseletében
dr. Kiss Balázs Károly ügyvéd (KASZ: 36063091)

Eladók és Engedményes képviseletében
ellenjegyzem Budapesten, 2024. március 12. napján
Dr. Pálházi Gábor ügyvéd (KASZ: 36066692)

Páli

Bopar

másrészről a **Reneszánsz Tetőtér Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 2724 Újlengyel, Petőfi Sándor utca 48., Cg.: 13-09-211473, adószám: 29163917-2-13, statisztikai számjel: 29163917-4120-113-13, önállóan képviseli: Balla Zsolt Sándor ügyvezető), mint vevő / a továbbiakban: **Vevő** /

a **Budapest VIII., Puskin utca 15. szám alatti Társasház** (székhely: 1088 Budapest, Puskin utca 15., adószám: 28896126-1-42), nevében és képviseletében **Dr. Litva Renáta egyéni vállalkozó** (székhely: 1185 Budapest, Hubay Jenő utca 52., adószám: 69880771-1-43, nyilvántartási száma: 53819589) közös képviselő, mint engedményes / a továbbiakban: **Társasház/Engedményes** /

együttesen szerződő felek / a továbbiakban: **Szerződő felek** / között alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

I. A szerződés tárgya

1. **Szerződő felek** rögzítik, hogy **Eladók** osztatlan közös tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, belterület, 36559 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, természetben **1088 Budapest, Puskin utca 15. szám** alatt található társasházi épület tetőszintjén található alábbi épületrész:

Sorszám	Megnevezés	Alapterület
XXXIII.	Padlástér	391,7 m ²
XXXIV.	feljáró	5,5 m ²
Mindösszesen:		397,2 m²

/ A továbbiakban: **Padlástér** /

Szerződő felek rögzítik, hogy a fenti helyiség OTEK szerinti hasznos alapterülete **313 m²**, amelyet a Gál Tamás által készített változási vázrajz igazol.

Szerződő felek megállapítják továbbá, hogy a társasházi épület jelentős mértékű felújításra szorul, amely felújításhoz szükséges forrást **Eladók** nem kívánják önerőből biztosítani, továbbá a Társasház felújítási alapjában sem áll rendelkezésre akkora mértékű megtakarítás, amely lehetővé tenné, hogy a társasházi épület az **Eladók** által megkívánt műszaki tartalommal és esztétikai megjelenéssel felújításra kerüljön.

A társasházi épület felújítása kapcsán fennálló megoldatlan helyzet orvoslásaként **Vevő** előadja, hogy saját költségén vállalja a társasházi épület felújításának lebonyolítását, és az **Eladókra** háruló, felújítással járó terheket mintegy átvállalja, ha a felújítási munkálatok értékével egyező értékben **Eladók** átruházzák **Vevőre** a **Padlástér** tulajdonjogát.

A fentiek előrebocsátása után **Eladók** és **Vevő**, közös érdekeik érvényesítése és biztosítása érdekében úgy határoznak, hogy a jelen szerződésben foglaltak szerinti kölcsönös kötelezettségeket vállalnak, amely jogviszony rendszer szavatolja, hogy minden érdekelt fél eléri az általa elérni kívánt célt, azaz egyrészt **Eladók** javára teljesül, hogy pénzmozgás nélkül felújításra kerül a társasházi épület, amivel nem csupán a társasház, hanem az **Eladók** tulajdonát képező társasházi egységek értéke is növekszik, másrészről pedig **Vevő** a padlástér tulajdonjogának megszerzésével bővítheti működési körét.

II. A vételár és annak teljesítése

2. **Eladók** tudomásul véve, hogy **Vevő** az 1. pontban meghatározott **Padlástér**et kizárólagosan a 3. pontban meghatározott végső cél elérése érdekében, azaz a társasházi egységek megépítése, és ingatlan-nyilvántartási bejegyzése érdekében kívánja megvásárolni, a jelen okirat aláírásával

egyidejűleg a társasház alapító okiratot módosítják, és a Padlásteret önálló, Budapest VIII. kerület, helterület, 36559/7/A/16 helyrajzi szám alatt, külön tulajdonként kialakítják, továbbá a jelen okirat aláírásával immisitottan ezennel az újonnan kialakított Padlásteret bruttó 126.243.488,- Ft, azaz százhuszonhatmillió-kétszáznegyvenháromezer-négy száznyolcvannyolc forint vételár ellenében Vevő részére adásvétel jogcímén értékesítik.
A vételár összege az Áfa-t magában foglalja.

3. Vevő a többszörösen megtekintett és átvizsgált Padlásteret, az ugyancsak 2. pontban meghatározott bruttó 126.243.488,- Ft, azaz százhuszonhatmillió-kétszáznegyvenháromezer-négy száznyolcvannyolc forint összegű vételárért megvásárolja, amely vételár teljesítésére az alábbiak szerint vállal kötelezettséget:

Vevő a jelen szerződés 1. számú mellékletét képező műszaki leírásban meghatározott műszaki tartalom szerinti, bruttó 126.243.488,- Ft, azaz százhuszonhatmillió-kétszáznegyvenháromezer-négy száznyolcvannyolc forint értékű építési munkálatokat Eladók részére az építés hatóság által kiadott építési engedély jogerőre emelkedésétől számított 24 hónapon belül, de legkésőbb jelen szerződés aláírásától számított 30 hónapon belül, azaz 2026. szeptember 12. napjáig elvégzi.

Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a tetőszerkezet helyreállítását elvégzi.

Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződés 2. számú mellékletét képező műszaki leírásban meghatározott műszaki tartalom szerinti munkálatok költségével, bruttó 50.000.000,- Ft összeggel megegyező összegű bankgaranciát nyújt a tulajdonostársak (és így a társasház) részére. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés 2. számú mellékletét képező műszaki leírás teljes egészében részét képezi a jelen szerződés 1. számú mellékletét képező műszaki leírásnak.

Vevő tudomásul veszi, hogy a munkálatokat I. minőségi osztályban, rendeltetés szerű használatra alkalmas állapotban kell elvégeznie és átadnia külön költségterítés nélkül akkor is, ha az a fenti költségkeretet meghaladja.

Vevő tudomásul veszi továbbá, hogy a munkálatok elvégzése alatt a tulajdonostársakat rendes működésükben, tevékenységükben nem korlátozhatja és nem akadályozhatja jogellenesen, amely kötelezettség megszegése esetére kifejezett kötelezettséget vállal arra, hogy az ezzel okozott kárt (vagyoni kár, elmaradt haszon... stb.) a jogosult részére megtéríti.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés 1. számú mellékletét képező műszaki leírásban meghatározott műszaki tartalom szerinti munkálatokat, valamint a tetőszerkezet helyreállítását az Eladók megbízottjaként eljáró műszaki ellenőr által kiadott teljesítési igazolás napjával tekintik elvégzettnek.

RÁÉPÍTÉS

Vevő előadja, hogy a Padlásteret kizárólagosan annak érdekében vásárolja meg, hogy a társasház alapító okirat módosítás keretében az ingatlan-nyilvántartásban önálló helyrajzi szám alatt külön tulajdonként kialakíttassa, ezt követően a Padlásteret építési beruházás keretében, engedélyezett építési tervek birtokában RÁÉPÍTÉS keretében átépítse, ott társasházi egységeket alakítson ki, majd ismételt társasház alapító okirat módosítás keretében a társasházi egységeket saját részére, mint RÁÉPÍTÉSSEL jogát szerző részére az ingatlan-nyilvántartásba a kialakult alapterület, és a minősítés változás feltüntetésével önálló helyrajzi számok alatt külön tulajdonként bejegyeztesse.

Fülöp

Bopa

4. **Szerződő felek** megállapodnak abban, hogy az egyik oldalról az **Eladók** képviselőjében a **Társasház**, míg a másik oldalról **Vevő**, a hatályos számviteli szabályok szerint végzik a pénzügyi elszámolást.

Eladók a jelen okirat aláírásával tanúsítottan a **Vevő** által vállalt vételár teljesítési módot elfogadják.

5. **Szerződő felek** a Ptk. 6:98. § (1) bekezdésében meghatározott **feltűnő értékaránytalanság** miatti megtámadási jogukat a Ptk. 6:98. § (2) bekezdésében meghatározott lehetőségükkel élve a jelen okirat aláírásával tanúsítottan ezennel véglegesen és visszavonhatatlanul kizárják, amennyiben tehát a 2. pontban meghatározott vételár a **Padlástér** értékéhez képest feltűnően nagy aránytalanságot mutat, a szerződést a jelen okirat aláírását követően egyik fél sem támadhatja meg.

III. Birtokátruházás

6. **Vevő** a **Padlástér** birtokába a 22. pontban foglalt bankgarancia rendelkezésre bocsátásának feltételével, azzal egyidejűleg lép, ezen időponttól kezdve húzza annak hasznait, de viseli is terheit. **Eladók** a jelen okirat aláírásával tanúsítottan ezennel a fenti időpontban hatályosuló nyilatkozatként előadják, hogy a **Padlástér** feletti tényleges hatalmat **Vevőnek** átengedik (birtokátruházás).

Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a birtokátruházást követően a **Padlástér** vonatkozásában saját költségén önálló **közmű fogyasztást mérő órákat** szereltesse fel, amihez **Eladók** a jelen okirat aláírásával tanúsítottan feltétlen hozzájárulásukat adják.

Vevő tudomásul veszi, hogy a társasházi épületen **reklámhordozót** a jogszabály által előírt feltételek megléte esetén helyezhet el.

IV. Tulajdonjog bejegyzés, ingatlan-nyilvántartási rendelkezések

7. **Eladók** kijelentik, hogy cselekvőképes, a személyes adataiknál rögzítettek szerinti állampolgárok, valamint a magyar hatályos jogszabályoknak megfelelően alakult és nyilvántartásba vett jogi személyek, így jelen jogügyletre vonatkozóan nem állnak korlátozás alatt, továbbá az ingatlanal szabadon rendelkezni jogosultak. **Vevő** kijelenti, hogy a magyar hatályos jogszabályoknak megfelelően alakult és nyilvántartásba vett jogi személy, így ingatlanszerzési képessége nem áll korlátozás alatt.

Szerződő felek felelősségük teljes tudatában kijelentik, hogy szerződésükötésük érvényességéhez harmadik személy vagy hatóság engedélye, jóváhagyása nem szükséges.

8. **Eladók** szavatolnak saját korlátozásmentes tulajdonjogukért, jogszerű tulajdonszerzésükért. **Eladók** kijelentik és szavatolják, hogy a **Padlástér** per-, teher-, szolgálat-, és igénymentes, azon harmadik személynek nincsen olyan joga, amely **Vevő** tulajdonjogának megszerzését, birtokba lépését vagy használati jogát korlátozná, vagy akadályozná.

Vevő a **Padlástér** műszaki állapotával tisztában van, annak állagát és állapotát ismeri, azt megtekintett állapotában veszi meg, annak minden természetes tartozékaival együtt. **Eladók** egyben kijelentik, hogy semmi olyan tényről, körülményről nincsen tudomásuk, amely a **Padlástér** használhatóságát hátrányosan befolyásolhatja.

9. **Eladók** a **Vevő** tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatot külön okiratban adják meg.

a.) **Szerződő felek** tudomásul veszik, hogy figyelemmel a **bankgarancia későbbi rendelkezésre bocsátására** az **Eladók** tulajdonjogról lemondó, valamint bejegyzési engedélyének ügyvédi letétbe helyezése indokolt.

b.) **Eladók** kijelentik és **Szerződő felek** tudomásul veszik, hogy **Eladók** a tulajdonjogról lemondó, bejegyzési engedélyt tartalmazó nyilatkozatot (**Bejegyzési Engedély**) - amelyben az **Eladók** feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy **Vevő** tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön az eljáró ügyvédnél letétbe helyezik.

c.) **Szerződő felek** tudomásul veszik és megállapodnak abban, hogy amennyiben a **Vevő** a **visszavonhatatlan**, pénzügyi intézmény által kiállított kezességvállalásról szóló kötelezvényt (bankgarancia) jelen szerződés 22. pontja szerint rendelkezésre bocsátja, úgy a letétbe helyezett **Bejegyzési Engedélyt** eljáró ügyvéd köteles a **Vevő** részére kiadni, egyidejűleg az eljáró földhivatalba benyújtani.

d.) Amennyiben a **visszavonhatatlan, pénzügyi intézmény által kiállított kezességvállalásról szóló kötelezvény** rendelkezésre bocsátása nem történik meg, úgy eljáró ügyvéd köteles a letétbe helyezett **Bejegyzési Engedélyt** az **Eladók** számára visszaadni.

Szerződő felek a jelen szerződést az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 47. § (3) bekezdése alapján okirati letéti szerződésnek tekintik azzal, hogy külön íven szövegezett letéti szerződés nem készül.

Eladók a jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy **Vevő** a jelen adásvételi szerződés aláírásával egy időben történő társasház alapító okirat módosítás keretében önálló, **Budapest VIII. kerület, belfterület, 36559/7/A/16 helyrajzi szám** alatt kialakított, padláster megnevezésű, külön tulajdont képező ingatlan 1/1 illetőségére a **Vevő tulajdonjogát** vétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztethesse, **azzal azonban, hogy a Vevő tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmét az Inyvtv. 47/A§ (1) bekezdés b.) pontjában** foglaltak alapján az eljáró földhivatal tartsa függőben az **Eladók** bejegyzési engedélyének benyújtásáig, de legfeljebb 6 hónap időtartamig.

10. **Eladók és Engedményes** meghatalmazzák a Pálházi Ügyvédi Irodát (1132 Budapest, Visegrádi u. 6. V. em. 1., képviseli: Dr. Pálházi Gábor ügyvéd) jelen adásvételi szerződés ellenjegyzésével, amely meghatalmazást Dr. Pálházi Gábor ügyvéd jelen okirat ellenjegyzésével kifejezetten elfogad. Rögzítésre kerül, hogy az ellenjegyzés az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. tv. 44. § (1) bek. c-d.) pontjában foglaltak tanúsítására terjed ki az Eladók meghatalmazottja és az Engedményes vonatkozásában.

Vevő meghatalmazza a Dr. Kiss Balázs Károly Ügyvédi Irodát / 1065 Budapest, Nagymező utca 14. 2. em. 12./ ügyintéző ügyvéd: Dr. Kiss Balázs Károly / jelen adásvételi szerződés szerkesztésével, ellenjegyzésével, amely meghatalmazást Dr. Kiss Balázs Károly ügyvéd jelen okirat ellenjegyzésével kifejezetten elfogad.

Szerződő felek meghatalmazzák a Dr. Kiss Balázs Károly Ügyvédi Irodát / 1065 Budapest, Nagymező utca 14. 2. em. 12./ ügyintéző ügyvéd: Dr. Kiss Balázs Károly / a B400-as NAV adatlap aláírásával és a BFKH Földhivatali Főosztály, valamint bármely egyéb érintett hivatal, szerv vagy személy előtt történő eljárással, amely meghatalmazást Dr. Kiss Balázs Károly ügyvéd jelen okirat ellenjegyzésével kifejezetten elfogad. **Szerződő felek** meghatalmazzák továbbá a Dr. Kiss Balázs Károly Ügyvédi Irodát, hogy bármilyen név-, szám- vagy számítási hiba, elírás, kihagyás, hiányosságok esetén az értelemszerűen szükséges változtatást, kijavítást az okiraton annak lényegi tartalma érintése nélkül elvégezze. Dr. Kiss Balázs Károly a meghatalmazást a jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja.

11. **Szerződő felek** rögzítik, hogy Vevő köteles viselni, és megfizetni a jelen szerződés kapcsán felmerülő tulajdonjog bejegyzési eljárás díját, továbbá az 1990. évi XCIII. tv. 19. § (1) bek-e alapján, a NAV, mint illetékhivatal által megállapított ingatlanérték után 4% mértékű vagyónátruházási illetéket.

12. **Szerződő felek** egyezően rögzítik, hogy figyelemmel az ingatlan fűtetlen beépítetlen jellegére, a 176/2008. (VI.30.) Korm. r. szerint energetikai tanúsítvány készítésére nem kerül sor.

Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával elismerik, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008 (VI.30.) Korm. rendelet vonatkozó rendelkezéseiről az okiratot ellenjegyző ügyvédtől teljes felvilágosítást kaptak, azt megértették, és magukra nézve kötelezőnek ismerik el.

V. Az építési beruházás

13. **Eladók** kijelentik, és a jelen okirat aláírásával tanúsítják, hogy feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy Vevő a **Padlástéren**, az ingatlant átépítve, a Vevő által igénybevételekre kerülő banki finanszírozás létrejöttéhez szükséges minősítésben társasházi egységeket **létesítsen**, és azokat a társasházi alapító okirat módosítás keretében önálló, külön tulajdoni ingatlanaként az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztethesse.

Eladók a jelen okirat aláírásával tanúsítottan értelemszerűen ugyancsak feltétlen hozzájárulásukat adják ahhoz is, hogy Vevő a társasházi épület tetőszerkezetét átépítse, szükség esetén azt teljes egészében lecserélje, valamint, hogy a lépcsőházat a tetőtérhez történő feljutás érdekében tovább építse.

Vevő tudomásul veszi, hogy a fenti munkálatokhoz kapcsolódó esetleges hibás teljesítésből eredő károkért – a jogszabályban előírtak szerint – kizárólagos felelősség terheli az érintett épületrész társasházi közös tulajdoni jellegétől függetlenül.

Eladók már most kijelentik és a jelen okirat aláírásával tanúsítják, hogy a jelen pont első bekezdésében rögzített hozzájárulás magában foglalja a **Padlástér** átépítés, a társasházi egységek építése kapcsán Vevő által indított valamennyi hatósági eljárásban szükséges hozzájárulást is, így az építési engedélyhez való hozzájárulást, a használatbavételi engedélyhez való hozzájárulást, az ezek elleni jogorvoslati, fellebbezési jogról történő lemondást feltéve, amennyiben azok megfelelnek a kiviteli terveknek, valamint az egyéb hatósági engedélyeknek.

14. **Szerződő felek** közös megegyezése szerint mind a közös tulajdont érintő, a **Padlástér** ellenértékeként rögzített, a jelen okirat *1. számú mellékletét* képező **műszaki leírásban** meghatározott felújítási, átépítési munkálatok, mind pedig a társasházi egységek létrehozása kapcsán szükséges építési munkálatok tervezett **kezdő időpontja** az építési engedély jogerőre emelkedésének napja, míg a közös tulajdont érintő, a **Padlástér** ellenértékeként rögzített, a jelen okirat *1. számú mellékletét* képező **műszaki leírásban** meghatározott felújítási, átépítési munkálatok, valamint a tetőszerkezet helyreállításának **befejező időpontja** a jelen szerződés **3. pontjában** meghatározott határidő utolsó napja.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen okirat *1. számú mellékletét* képező **műszaki leírásban** meghatározott felújítási, átépítési munkálatok, valamint a tetőszerkezet helyreállítása **befejező időpontjának** az **Eladók** megbízottjaként eljáró műszaki ellenőr által kiadott teljesítési igazolás napját tekintik.

15. **Szerződő felek kötelezettségei:**

Szerződő felek rögzítik, hogy Vevő köteles

- az építkezést a tulajdonostársak és más jogosultak nyugalmanak lehetőség szerinti legkisebb zavarásával végezni,
- az engedélyezési és kiviteli tervet elkészíttetni, statikai és talajmechanikai véleményt beszerezni,
- az építkezés során folyamatosan e-építési naplót vezetni.
- a **Padlástér** ellenértékeként végzendő, a jelen okirat *1. számú mellékletét* képező **műszaki leírásban** meghatározott munkálatok kapcsán az **Eladók** által megbízott műszaki ellenőrrel folyamatosan egyeztetni, ezen munkálatok befejezésekor átadás-átvételi dokumentációt készíteni,
- a munkálatokat a vállalt határidőben teljesíteni.

Amennyiben az a jogszabályi előírásoknak megfelel, **Eladók** már az építési engedélyt megelőzően, a 9.c) pontban foglalt feltételek teljesülése napjától kötelesek

- a jelen okirat *1. számú mellékletét* képező **műszaki leírásban** meghatározott, építési engedély nélkül végezhető munkálatok (pl.: bontási munkálatok, belső homlokzatjavítás) előkészítését, valamint
- az építkezéshez szükséges felvonulást a társasházi közös tulajdont képező ingatlanrészeken és az udvaron lehetővé tenni,
- a közös tulajdoni részek átépítése, felújítása kapcsán szükségessé váló állványzat felállítását lehetővé tenni, és az állvány fennmaradását a munkálatok befejezéséig tűrni.

Amennyiben az a jogszabályi előírásoknak megfelel, **Eladók** kötelesek továbbá

- az építési engedélyezési eljáráshoz minden szükséges hozzájárulást megadni,
- az építkezés lefolytatását lehetővé tenni.
- az építkezés megkezdéséhez, lefolytatásához, befejezéséhez, a társasházi egységek használatbavételéhez szükséges valamennyi hozzájárulást haladéktalanul egyhangúan megadni,
- a társasházi egységek használatbavételi engedélyének kiadását követően valamennyi tulajdonos bevonásával a társasházi alapító okirat módosításában szükség szerint, a vonatkozó jogszabály által előírt körben közreműködni, a társasházi módosító okiratot aláírni, a társasházi egységek ingatlan-nyilvántartási feltüntetésében szükség szerint, a vonatkozó jogszabály által előírt körben közreműködni.

Szerződő felek megállapodnak, hogy **Eladók műszaki ellenőrt** bíznak meg, aki **Eladók** képviselőjében jogosult és köteles az elvégzett munkarészeket átvenni, a munkálatok maradéktalan elvégzését teljesítési igazolás aláírásával tanúsítani.

Eladók kötelezettséget vállalnak a megbízott műszaki ellenőr díjának kizárólag saját költségükön történő megtérítésére.

Az **Eladók** által megbízott műszaki ellenőr által teljesítési igazolással átvett munkálatok tekintetében **Eladók** további teljesítés iránti igényvel nem léphetnek fel.

16. **Vevő** köteles a munkálatok elvégzése kapcsán az érdekkörében tevékenykedő valamennyi személy által az épületben, közös, vagy külön tulajdoni épületrészben okozott **kárt**, meghibásodást saját költségén haladéktalanul kijavítani, a kijavítással ki nem küszöbölhető kárt megtéríteni.

17. **Szerződő felek** rögzítik, hogy akár a társasházi egységek létesítése érdekében, akár a közös tulajdoni részekben végzett munkálatok kapcsán felmerülő **járadékos költségek**, így az energia felhasználás díja, tervezési díj, hatósági engedélyek, alapító okirat módosítás költségei, az ügyvédi munkadíj **Vevőt** terhelik.

18. **Szerződő felek** megállapodnak abban, hogy amennyiben a **Budapest VIII. kerület, belterület, 36559/7/A/16 helyrajzi szám** alatti ingatlan bruttó alapterülete az átépítés során csökken, azaz a társasházi egységek alapterülete kevesebb lesz, úgy az újonnan kialakult alapterület és a korábbi

különbözete minden ellenérték nélkül az **Eladók** közös tulajdonába kerül vissza, és a társasházi egységekhez csupán az alapterület csökkenéssel arányosan csökkentett közös tulajdoni hányad fog tartozni.

19. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen adásvételi szerződés *1. számú melléklete szerinti* felújítási munkák tekintetében, a Vevővel egyetemlegesen, a munkálatok elvégzésével megbízott valamennyi teljesítési segéd is jótállásra köteles az Eladók jótállási időben érvényesített igényeivel szemben, továbbá ugyancsak Vevő és ezen teljesítési segédek egyetemlegesen kötelesek az Eladók szavatosság (hibás teljesítés) jogcímén támasztott követeléseivel szemben is helytállni.

Vevő a jelen adásvételi szerződés *1. számú melléklete szerinti* felújítási munkák elvégzésével megbízott valamennyi teljesítési segéd kivitelezési szerződése létrejöttével egyidejűleg köteles annak, a fenti Eladók irányában fennálló egyetemleges felelősségvállalásra vonatkozó, nyilatkozatát megkérni vagy azt a kivitelezési szerződésében kikötni és annak 1 eredeti példányát 3 napon belül Eladók részére átadni.

A fent rögzítettekkel összhangban Eladók és a Társasház a jótállás vagy szavatosság jogcímén felmerülő igényeik érvényesítése érdekében Vevővel, valamint a jelen adásvételi szerződés *1. melléklete szerinti* felújítási munkálatok elvégzésével megbízott valamennyi teljesítési segéddel szemben, azok, Eladók irányában fennálló, egyetemleges felelőssége alapján léphetnek fel.

20. A **Padlástér**, majd a társasházi egységek ingatlan-nyilvántartási feltüntetése, a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése érdekében **Eladók** feltétlen szavatosságot vállalnak azért, hogy a társasházi egységeket magába foglaló társasház, alapító okirat módosítást aláírják, és mindenben közreműködnek abban, hogy az új társasházi egységek az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetésre kerüljenek.

Felek kijelentik, hogy a társasházi egységek ingatlan-nyilvántartási bejegyzése tárgyában aláírásra kerülő társasház alapító okirat módosítás tekintetében a jelen okiratot előszerződésnek tekintik, feltétlen kötelezettséget vállalnak tehát, hogy a fentiek szerint társasház alapító okiratot módosító okiratot szerkesztetnek és írják alá, amelynek a költségét teljes egészében **Vevő** viseli.

Erre figyelemmel **Szerződő felek** kölcsönösen tudomásul veszik, és aláírásukkal tanúsítják, hogy a társasház alapító okirat módosítás aláírását megtagadó féllel szemben a sérelmet szenvedő felek keresettel élhetnek, az illetékes bíróságtól kérhetik a szerződés, azaz jelen esetben a társasház alapító okirat létrehozását, hozzájáruló nyilatkozat pótlását. Az alapító okirat itt meghatározottak szerinti módosításának elmaradása esetére Vevő jogosult az Eladók fenti nyilatkozata alapján, Eladóknak az alapító okirat módosítására vonatkozó nyilatkozata pótlása iránt peres eljárást kezdeményezni a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6.184. §-a alapján.

VI. Az építési beruházás és az adásvétel biztosítékai

21. **Szerződő felek** megállapodnak abban, hogy amennyiben **Vevő** a **Padlástér** ellenértékeként a jelen okirat *1. számú mellékletét* képező **műszaki leírásban** meghatározott építési, felújítási munkálatokat, valamint a tetőszerkezet helyreállítását a **3. pontban** meghatározott határidőben nem végzi el, úgy **Vevő** a teljesítési határidő utolsó napját követő nappal kezdve, a munkálatok maradéktalan elvégzéséig eltelt minden nap után, naponta **50.000,- Ft, azaz ötvenezer forint késedelmi kötbért** köteles **Eladók**, mint egyetemleges jogosultak részére megfizetni. A késedelmi kötbér maximális összege a vételár 10%-a.

22. **Vevő** kötelezettséget vállal továbbá arra, hogy jelen adásvételi szerződés létrejöttét követően az *1. számú mellékletet* képező **műszaki leírásban**, az ingatlan ellenértékeként meghatározott építési, felújítási munkálatok elvégzésével, valamint szükség esetén a tetőszerkezet helyreállításával építési vállalkozót bíz meg.

Vevő legkésőbb jelen adásvételi szerződés aláírásától számított 6 hónapon belül az **Eladók** részére rendelkezésre boesátja a **bruttó 50.000.000,- Ft, azaz bruttó ötvenmillió forint összegű visszavonhatatlan bankgaranciát**, amely bankgarancia akkor lesz lehívható, ha Vevő a jelen szerződés **3. pontjában** meghatározott határidőhöz képest a munkálatok elvégzésével **60 napot meghaladó** késedelembe esik. A bankgarancia a jelen szerződés **2. számú mellékletét** képező műszaki leírásban meghatározott műszaki tartalom szerinti munkálatok költségének biztosítására szolgál.

A bankgarancia átvételére, valamint a bankgaranciával kapcsolatos valamennyi nyilatkozattételre **Eladók** visszavonhatatlanul meghatalmazzák a Pálházi Ügyvédi Irodát / Dr. Pálházi Gábor irodavezető ügyvéd, lajstromszám: Ü-16860, KASZ: 36066692/, amely meghatalmazást eljáró ügyvéd jelen okirat ellenjegyzésével kifejezetten elfogad. A Pálházi Ügyvédi Iroda részére átadott bankgarancia az **Eladók** részére joghatályosan átadottnak minősül.

A Bankgarancia érvényességi idejének lejárata a kiadásától számított 2 év.

Amennyiben a bankgarancia lejár, **Szerződő felek** közös nyilatkozattal dönthetnek úgy, hogy Vevő a bankgaranciát meghosszabbítja, vagy új bankgaranciát nyújt.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a jelen okirat **1. számú mellékletét** képező **műszaki leírásban** meghatározott felújítási, átépítési munkálatok teljes körű elvégzésének az **Eladók** megbízottjaként eljáró műszaki ellenőr általi leigazolásáig a bankgarancia megszűnik, úgy **Eladók** jogosultak a jelen adásvételi szerződéstől azonnali hatállyal, egyoldalúan elállni, illetve azt a jövőre nézve megszüntetni azzal, hogy ebben az esetben a már elvégzett munkálatok ellenértéke vonatkozásában **Szerződő felek** egymással elszámolni kötelesek.

Eladók tehát a bankgaranciát a **Vevő** által vállalt fenti határidő elmulasztása esetén legkorábban a teljesítési határidő lejártától számított 61. napon hívhatják le.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy ha **Vevő** a fentiek szerint 60 napos késedelembe esik, ugyanakkor már részben elvégeztette a közös tulajdoni épületrészeket érintő, a jelen szerződés **2. számú mellékletét** képező műszaki leírásban meghatározott műszaki tartalom szerinti munkálatokat, és annak díját a munkálatokat elvégző vállalkozó részére hitelt érdemlően igazoltan, maradéktalanul megfizette, úgy az **Eladók** által megbízott műszaki ellenőr megállapítja, hogy az elvégzett, közös tulajdoni épületrészeket érintő munkálatok 50.000.000,- Ft-os ellenértékéből mekkora értéket képviselnek, valamint, hogy az 50.000.000,- Ft értékéből mekkora értékű munkálatok maradtak el, amit követően **Eladók** már csak az elmaradt munkálatok értékével megegyező összegű bankgarancia lehívására jogosultak.

Az **Eladók** által megbízott műszaki ellenőr által már igazoltan elvégzett munkálatok ellenértékével **Vevő** jogosult a bankgarancia mértékének csökkentésére, feltéve amennyiben annak díját **Vevő** a munkálatokat elvégző vállalkozó részére hitelt érdemlően igazoltan, maradéktalanul megfizette.

23. Engedményezés

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a bankgarancia lehívására sor kerül, úgy **Eladók** a bankgarancia összege vonatkozásában fennálló követelésüket a **Társasházra**, mint **Engedményesre** engedményezik a Ptk. 6:193. §-ában foglaltak szerint. Az engedményezésre ellenérték fejében kerül sor, amely ellenérték a bankgarancia lehívható összegével megegyezik. Az ellenérték megfizetésére akként kerül sor, hogy a **Társasház** a bankgarancia lehívható összegével egyezően célbefizetési kötelezettséget ír elő **Eladók** részére, majd a felek a célbefizetés összegére és az engedményezés ellenértékére vonatkozó követeléseiket a Ptk. 6:49. §-ában foglaltak szerint kölcsönösen beszámítják, ekként tényleges pénzmozgásra nem kerül sor.

Pálházi

Borja

Az engedményezéssel **Engedményes az Engedményezők** helyébe lép.

Az engedményezett követelés kötelezettjének (**Vevő**) az engedményezés tényéről történő értesítésére az engedményezési megállapodás megküldésével kerül sor. Az értesítést követően a kötelezett (**Vevő**) kizárólag **Engedményes** részére teljesíthet (**teljesítési utasítás**).

24. A fenti biztosítérendszer együttesen azt eredményezi, hogy **Eladók, illetve a Társasház, a** tetőszerkezet helyreállítását választásuk szerint, a bankgarancia összegének felhasználásával, költségráfordítás nélkül, akár az eredetileg **Vevő és Eladók** által megbízott építési vállalkozóval, akár az **Eladók** által választott másik építőipari céggel el tudják végeztetni, így **Eladók** vagyoni érdeke semmiféleképpen sem csorbul.

25. **Szerződő felek** megállapodnak abban, hogy amennyiben **Eladók** bármelyike a társasházi egységek megvalósulását a **Vevő** hibátlan teljesítése ellenére bármely módon akadályozza, vagy megghiúsítja, úgy az akadályozó, illetve megghiúsító **Eladó** köteles **Vevő** részére teljes körűen megtéríteni a **Vevő** terhén addig felmerült valamennyi költséget, kárt, és elmaradt hasznot a szerződésszegő magatartás megvalósulásától számított 15 napon belül.

A társasházi egységek megvalósulásának akadályozását, megghiúsítását előidéző magatartás példaszerűen, de nem kimerítően felsorolva a következő lehet:

- tulajdonos a szükséges társasházi alapító okirat módosításokat nem szavazza meg, a társasház módosító okiratokat annak mellékleteit nem írja alá, az alapító okirat módosítása során egyébként nem működik közre, a társasházi egységek önálló helyrajzi számokon történő kialakítása érdekében lefolytatásra kerülő ingatlan-nyilvántartási eljárásokat akadályozza, vagy megghiúsítja, az építési engedély jogerőre emelkedését akadályozza, vagy megghiúsítja, a társasházi egységek használatbavételi engedélyének jogerőre emelkedését akadályozza, vagy megghiúsítja, a társasházi egységek működési engedélyének kiadását, jogerőre emelkedését akadályozza, vagy megghiúsítja.

VII. Egyéb rendelkezések

26. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a **Polgári Törvénykönyv** és más vonatkozó jogszabályok rendelkezései az irányadóak.

27. **Szerződő felek** a jelen jogügyletből származó esetleges jogvitáikat elsődlegesen békés úton kívánják rendezni, ennek eredménytelensége esetére pertárgyértéktől függően a **Budapesti II. és III. Kerületi Bíróság, illetve a Székesfehérvári Törvényszék** kizárólagos illetékességét kötik ki.

28. **Szerződő felek** nyilatkoznak, hogy a jelen szerződésben foglaltak megegyeznek a szerződést szerkesztő ügyvéd részére írásban és szóban előadottakkal.

Szerződő felek kijelentik, hogy ellenjegyző ügyvédtől tájékoztatást kaptak arról, hogy a **Szerződő feleket** az adataik vonatkozásában a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény alapján átvilágítási kötelezettség terheli. A jelen szerződésben a **Szerződő felek** adatai a törvény rendelkezéseinek megfelelően, közvetlen adatszolgáltatásuk és az általuk bemutatott, a törvény szabályai szerinti, a személyazonosság igazolására alkalmas okirat (személyi igazolvány és lakcímet igazoló hatósági igazolvány, cégkivonat, aláírási címpéldány) bemutatása alapján kerültek rögzítésre. **Szerződő felek** a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy a rögzített adatok a valósággal egyezők, az általuk felmutatott okiratok eredetiek.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról a változás bekövetkeztétől számított 5 (öt) napon belül kötelesek az azonosítást elvégző ügyvédet írásban értesíteni.

Páli
Bona
58

Felek a jelen okiratot elolvasás és megértés után, mint akaratukkal mindenben egyezőt, helybenhagyólag aláírták.

Kelt: Budapesten, 2024. március 12. napján.

Dr. Litva Renáta

C
E

Eladók
Nevükben és képviselőjükben
Dr. Litva Renáta
Meghatalmazott

Dr. Litva Renáta

Budapest VIII., Puskin utca 15. szám alatti Társasház
Engedményes
Nevében és képviselőjében
Dr. Litva Renáta e.v.
Közös képviselő

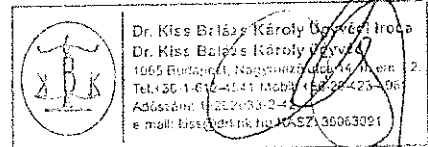
Eladók meghatalmazottja és az Engedményes képviselőjében ellenjegyzem Budapesten, 2024. 03. 12. napján Dr. Pálházi Gábor ügyvéd (KASZ: 36066692), amely ellenjegyzés az Útv.44. § (1) bek. c-d./ pontjainak tanúsítására terjed ki:

Pali

Pálházi Ügyvédi Iroda
Ügyint. Dr. Pálházi Gábor ügyvéd
1132 Budapest, Visegrádi u. 6
KASZ: 36066692
U: 16860

Reneszánsz Tetőtér Körlátolt Felelősségű Társaság
Vevő
Képviseli Balla Zsolt Sándor ügyvezető

Vevő képviselőjében készítettem és ellenjegyzem Budapesten, 2024. március 12. napján a Dr. Kiss Balázs Károly Ügyvédi Iroda (1065 Budapest, Nagymező utca 14. 2. em. 12.) képviselőjében dr. Kiss Balázs Károly ügyvéd (KASZ: 36063091):



Vevő képviselőjében készítettem és ellenjegyzem
Budapesten, 2024. március 12. napján
a Dr. Kiss Balázs Károly Ügyvédi Iroda
(1065 Budapest, Nagymező utca 14. 2. em. 12.) képviselőjében
dr. Kiss Balázs Károly ügyvéd (KASZ: 36063091)

Eladók és Engedményes képviselőjében
ellenjegyzem Budapesten, 2024. 03. 12. napján
Dr. Pálházi Gábor ügyvéd (KASZ: 36066692)

Pali

Bokor

Ingatlan-árványváltási szerződés
Budapest VIII. kerületi 15. számú alatti Társasház

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
Képviseli: Piko András polgármester

Eladó

Nevében és képviseletében a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
Képviseli: Dr. Szirti Tibor igazgatósági tag

Melléletek:

1-2. számú melléklet: műszaki leírás

13

Az én képviseletében készítettém és ellenjegyzem
Budapest, 2024. március 12. napján
a Dr. Kiss Balázs Károly Ügyvéd (KASZ: 36963091)
1065 Budapest, Nagyrező utca 14. 2. em. 12.1 képviseletében
Dr. Kiss Balázs Károly ügyvéd (KASZ: 36963091)

Eladók és Engedélyezett Képviseletében
Ellenjegyzem Budapest, 2024. március 12. napján
Dr. Palkó Gábor ügyvéd (KASZ: 3606692)

Palkó

Bokor
6-

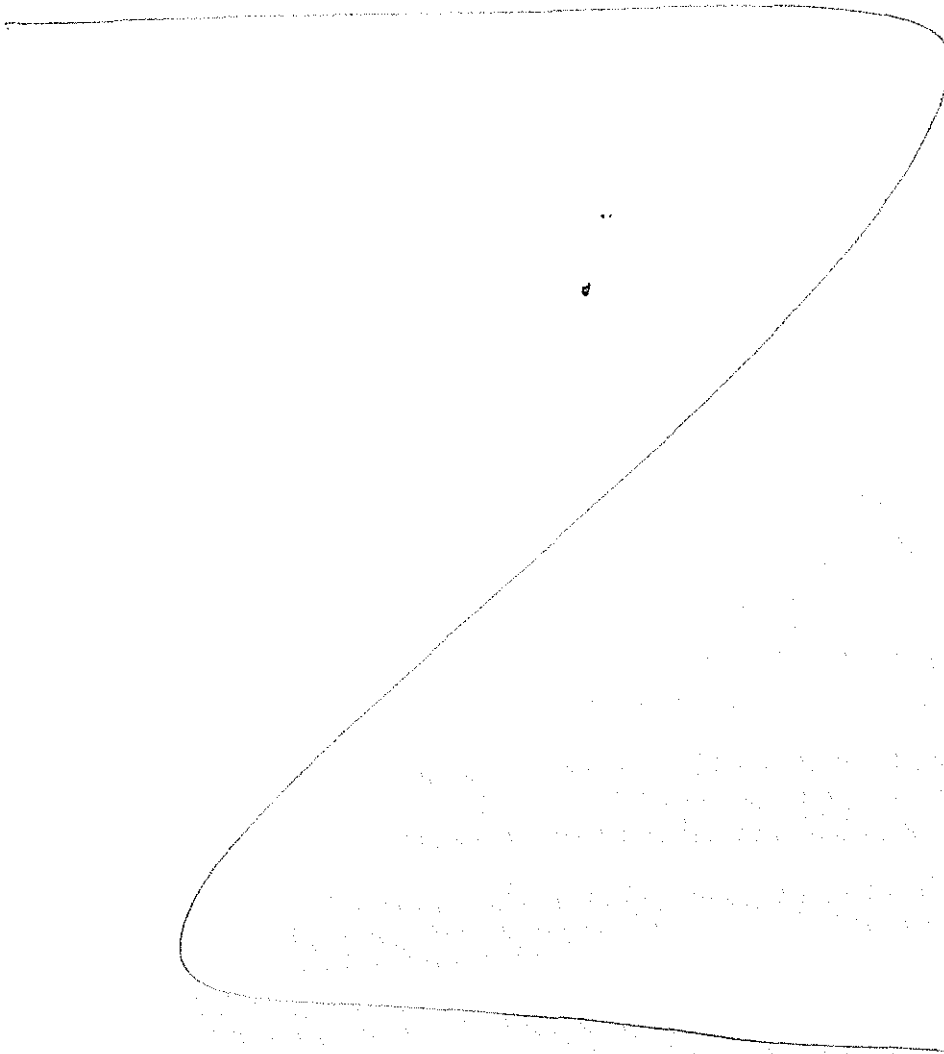


6. sz. Melléklet

BEJEGYZÉSI ENGEDÉLY

amely létrejött egyrészről a Budapest VIII., Puskin utca 15. szám alatti Társasház tulajdonostársai:

Személyes adatról tájékoztató



1

Készítettem és ellenjegyeztem Budapesten, 2024. március 12. napján
a Dr. Kiss Balázs Károly Ügyvédi Iroda
(1065 Budapest, Nagymező utca 14. 2. em. 12.) képviseletében
dr. Kiss Balázs Károly ügyvéd (KASZ: 36063091)

Bopa

b1

Bevegye a költés Lakos

Dr. Litva Renata (születési családi és utónév: anyja neve: a, születési hely,
idő: „ személyi azonosító jel: kóhely:
magyar állampolgár) mint meghatalmazott / a továbbiakban: **Meghatalmazott** /

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (székhely: 1082 Budapest, Baross u.
65-67., statisztikai számjel: 15735715-8411-321-01, adószám: 15735715-2-42, képviseli: Pikó András
polgármester) (nevében és képviseletében a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zártkörűen Működő
Részvénytársaság (székhely: 1084 Budapest, Őr utca 8., Cg.01-10-048457, statisztikai számjel:
25292499-6832-114-01, adószám: 25292499-2-42, képviseli: Dr. Szirti Tibor igazgatósági tag)),
514/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonos, mint **Meghatalmazott** által nem képviselt, saját
nevében eljáró eladó, együttesen eladók / a továbbiakban: **Eladók** /

2

Készítettem és ellenjegyzem Budapesten, 2024. március 12. napján
a Dr. Kiss Balázs Károly Ügyvédi Iroda
(1065 Budapest, Nagymező utca 14. 2. em. 12.) képviseletében
dr. Kiss Balázs Károly ügyvéd (KASZ: 36063091)

Bopa

62

másrészről a **Reneszánsz Tetőtér Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 2724 Újlengyel, Petőfi Sándor utca 48., C/g.: 13-09-211473, adószám: 29163917-2-13, statisztikai számjel: 29163917-4120-113-13, önállóan képviseli: Balla Zsolt Sándor ügyvezető), mint vevő / a továbbiakban: **Vevő** /

továbbá a **Budapest VIII., Puskin utca 15. szám alatti Társasház** (székhely: 1088 Budapest, Puskin utca 15., adószám: 28896126-1-42), nevében és képviseletében **Dr. Litva Renáta egyéni vállalkozó** (székhely: 1185 Budapest, Hubay Jenő utca 52., adószám: 69880771-1-43, nyilvántartási száma: 53819589) közös képviselő, mint engedményes / a továbbiakban: **Társasház/Engedményes** /

együttesen szerződő felek / a továbbiakban: **Szerződő felek** / között a mai napon az alábbi feltételekkel:

1. **Szerződő felek** egyezően rögzítik, hogy egymással 2024. március 12. napján adásvételi szerződést kötöttek az **Eladók osztatlan közös tulajdonát** képező, BFKH Földhivatali Főosztály ingatlan-nyilvántartásában a **Budapest VIII. kerület, belterület, 36559 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, természetben **1088 Budapest, Puskin utca 15. szám** alatt található társasházi épületnek a társasházi alapító okiratban meghatározott alábbi része vonatkozásában:

Sorszám	Megnevezés	Alapterület
XXXIII.	Padlástér	391,7 m ²
XXXIV.	feljáró	5,5 m ²
Mindösszesen:		397,2 m²

/ A továbbiakban: **Padlástér** /

Eladók a jelen okirat aláírásával egyidejűleg a társasház alapító okiratot módosítják, és a **Padlástér**et önálló, **Budapest VIII. kerület, belterület, 36559/7/A/16 helyrajzi szám** alatt, külön tulajdonként kialakítják.

2. **Eladók** a tulajdonjogról lemondó, bejegyzési engedélyt tartalmazó jelen nyilatkozatukat ügyvédi letétbe helyezték.

3. **Eladók** jelen nyilatkozat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az **1.) pontban** meghatározott, **Budapest VIII. kerület, belterület, 36559/7/A/16 helyrajzi szám** alatt kialakított, külön tulajdon képező ingatlan 1/1 illetősége vonatkozásában **Reneszánsz Tetőtér Korlátolt Felelősségű Társaság Vevő 1/1 arányú tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén bejegyzésre, az Eladók tulajdonjoga pedig törlésre kerüljön.**

4. **Szerződő felek** jelen nyilatkozat aláírásával egyidejűleg kérik a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztályát, – egyben **Eladók** feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz - hogy az **Ingatlan** vonatkozásában **Vevő 1/1 arányú** tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén bejegyezze, valamint, hogy az **Eladók** tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásból törölje.

5. **Szerződő felek** ezúton hozzájárulnak ahhoz, hogy személyes adataikat, személyazonosító jelüket a jelen nyilatkozat és mindazok a nyilvántartások tartalmazzák, amelyek a **Vevő** jogainak ingatlan-nyilvántartási bejegyzése céljából szükségesek.

6. **Szerződő felek** meghatalmazzák a **Dr. Kiss Balázs Károly Ügyvédi Irodát /1065 Budapest, Nagymező utca 14. 2. em. 12., ügyintéző ügyvéd: Dr. Kiss Balázs Károly, KASZ: 36063091/** jelen nyilatkozat szerkesztésével, ellenjegyzésével és a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya előtt történő eljárással, amely meghatalmazást eljáró ügyvéd jelen okirat ellenjegyzésével kifejezetten elfogad. **Szerződő felek** meghatalmazzák továbbá az eljáró ügyvédi irodát, hogy bármilyen



név-, szám- vagy számítási hiba, elírás, kihagyás, hiányosságok esetén az értelemszerűen szükséges változtatást, kijavítást az okiraton annak lényegi tartalma érintése nélkül elvégezzék. Dr. Kiss Balázs Károly a meghatalmazást a jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja.

Jelen nyilatkozatban nem szabályozott kérdésekben a Ptk. adásvételre vonatkozó rendelkezései az irányadók.

Szerződő felek jelen nyilatkozatot – amely 4 oldalból és 6 pontból áll, – annak elolvasását, értelmezését követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, saját kezűleg, jóváhagyólag írják alá.

Kelt, Budapesten, 2024. év március hó 12. napján

..... *Dr. Litva Renáta*

..... *Dr. Litva Renáta*

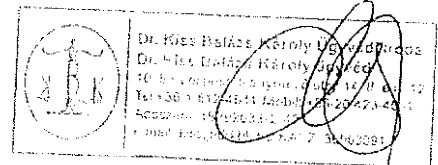
Budapest VIII., Puskin utca 15. szám alatti
Társasház
Engedményes
Nevében és képviseletében
Dr. Litva Renáta e.v.
Közös képviselő

Eladók
Nevükben és képviseletükben
Dr. Litva Renáta
Meghatalmazott

..... *[Signature]*

Reneszánsz Tetőtér Korlátolt Felelősségű
Társaság
Vevő
Képviselet Balla Zsolt Sándor ügyvezető

Készítettem és ellenjegyzem Budapesten, 2024. március hó 12. napján a Dr. Kiss Balázs Károly Ügyvédi Iroda (1065 Budapest, Nagymező utca 14. 2. em. 12.) képviseletében, dr. Kiss Balázs Károly ügyvéd (KASZ: 36063091)



.....
Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselet: Pikó András polgármester
Eladó
Nevében és képviseletében a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
Képviselet: Dr. Szirti Tibor igazgatósági tag

Készítettem és ellenjegyzem Budapesten, 2024. március 12. napján
a Dr. Kiss Balázs Károly Ügyvédi Iroda
(1065 Budapest, Nagymező utca 14. 2. em. 12.) képviseletében
dr. Kiss Balázs Károly ügyvéd (KASZ: 36063091)

7.sz. Melléklet

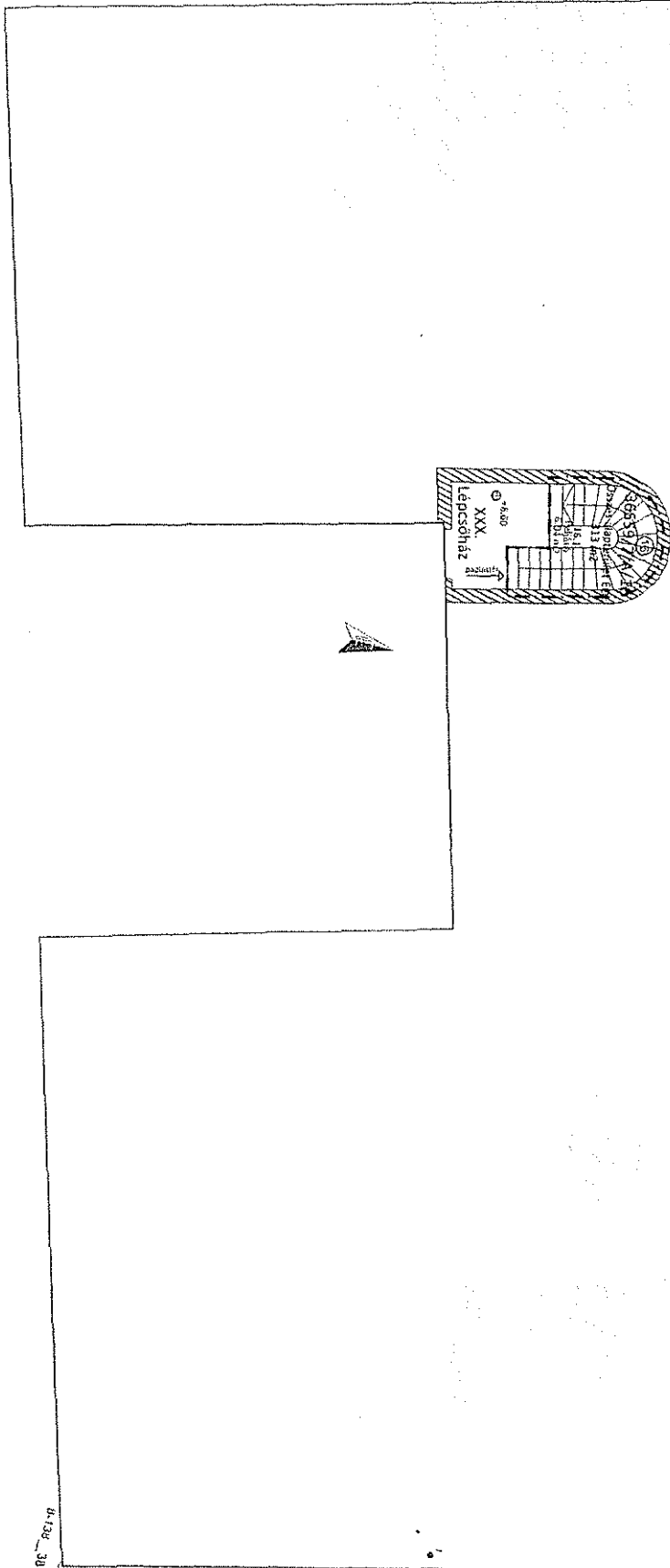
Gál Tamás ev. földmérő mérnök
2120 Dunakeszi, Dr. Tamás Győző utca 3. I/5.
73 / 2022 munkaszám

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

Budapest VIII. ker. Település
be terület
Adatszolgáltatás iktatószáma: 7206-1002/2022
Lapok száma: 1/2

a(z) 36559/7 helyrajzi számú földrészeleten lévő épület(ek) társasház alapító okirat módosításához
a 36559/7/A/16 helyrajzi számú egyéb önálló ingatlanról
1088 Budapest, Puskin utca 15.

M= 1:100
II. emelet



1088 Budapest, Puskin utca 15. II. emelet

Címkoordináták				
HRSZ	Psz	Y	X	Kód
36559/7	1	651196	238764	5412
36559/7/A/16	1	651196	238764	5412

36559/7/A/16 padlástér:
EÖI területe: 313 m²

Készítette: Dunakeszi, 2022. május 18.

Készítő: Gál Tamás
földmérő ig. száma: 7401

Minőséget tanúsító: Szilvás Károly Dániel
földmérő ig. száma: 8077
ing.rend.min.szám: 2312/2017

Az alaprajz méretek levételére nem alkalmas.
Az alaprajz megfelel a tartalmi követelményeknek.
Nyilvántartásba véve.

Budapest 2022 hó nap

p.H.
záradékoló

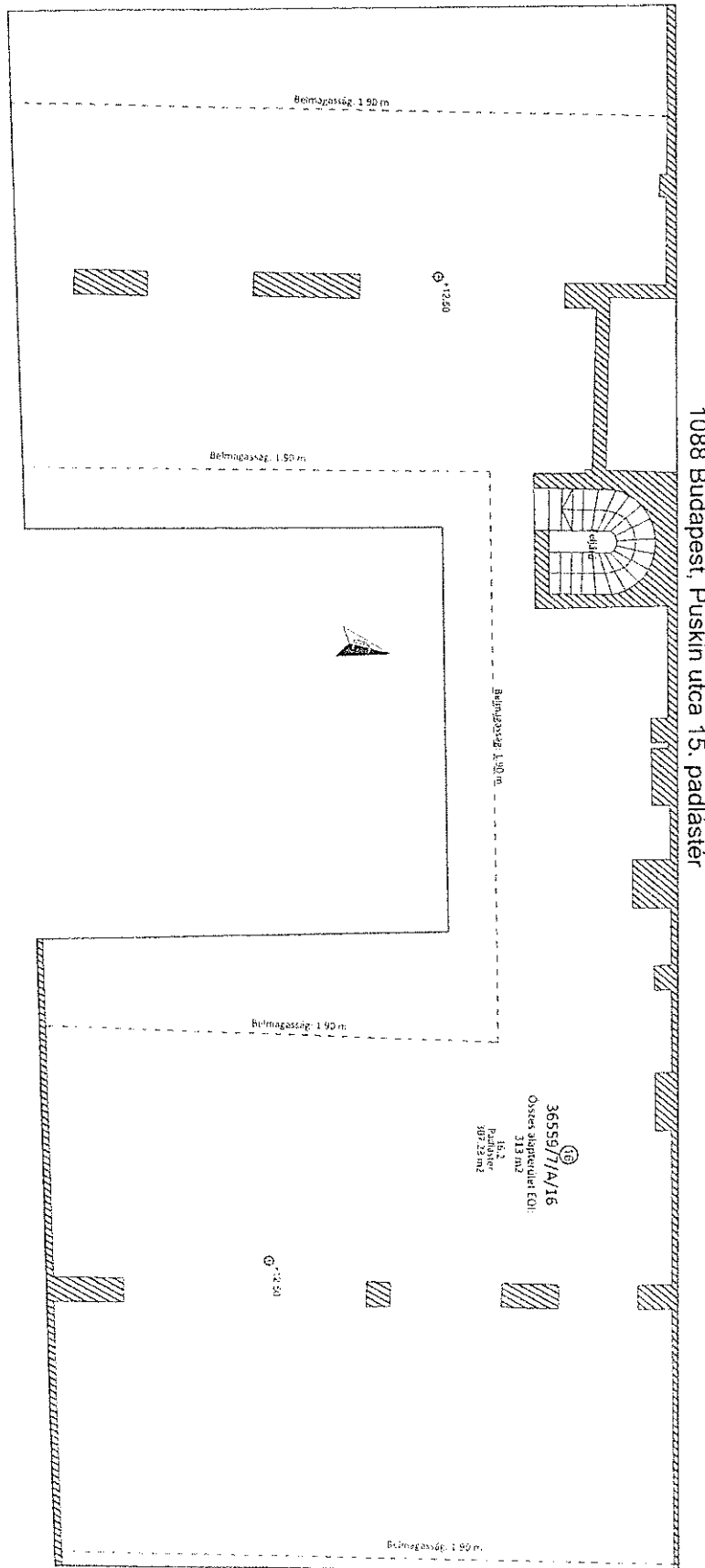
ing. rend. min. sz.:

Bopa
65

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a(z) 36559/7 helyrajzi számú földrészleten lévő épület(ek) társasház alapító okirat módosításához
a 36559/7/A/16 helyrajzi számú egyéb önálló ingatlanról
1088 Budapest, Puskin utca 15.

M= 1:100
padlástér



Címkoordináták				
HRSZ	PsZ	Y	X	Kód
36559/7	1	651196	238764	5412
36559/7/A/16	1	651196	238764	5412

36559/7/A/16 padlástér:
EÖI területe: 313 m²

Készítette: Dunakeszi, 2022. május 18.

Készítő: Gál Tamás
földmérő ig. száma: 7401

Minőséget tanúsító: Szilvás Károly Dániel
földmérő ig. száma: 8077
ing.rend.min.szám: 2312/2017

Az alaprajz méretek levételére nem alkalmas.
Az alaprajz megfelel a tartalmi követelményeknek.
Nyilvántartásba véve.

Budapest 2022 hó nap

p.H.
záradékoló

Ing. rend. min. sz.:

Bopa
bb

8. sz. Melléklet

Név : Társasház

Cím : Budapest VIII.ker.
Puskin utca 15.

Kelt: 2021.12.11.

A munka leírása:

Társasház közös részek részleges felújítása

Megnevezés	Költségvetés összesítő	
	Anyagköltség	Díjköltség
1. Építmény közvetlen költségei	54 154 650	45 249 671
1.1 Közvetlen önköltség összesen	54 154 650	45 249 671
2.1 ÁFA vetítési alap	99 404 321	
2.2 Áfa	27.00%	26 839 167
3. A munka ára	126 243 488	

CP 12

Boksa
67

Munkanem összesítő

Munkanem megnevezése	Anyag összege	Díj összege
Utcai homlokzat	2 924 948	6 264 144
Udvari homlokzat	5 418 364	8 609 680
Kapualj és lépcsőházak	5 184 778	14 531 452
Függőfolyosók	72 160	435 680
Beépített szállító- és emelőberendezések	27 900 000	2 762 500
Egyéb	12 654 400	12 646 215
Összesen:	54 154 650	45 249 671

CK/AC

Boka

Zsaluzás és állványozás

Ssz.	Tételszám	Tétel szövege	Menny. Egység	Anyag egységár	Díj egységre	Anyag összesen	Díj összesen
1	15-012- 21.1- 0023001	Homlokzati keretállványok, fém keretvázból, szintenkénti pallóterítéssel, korláttal, lábdeszkával, 0,75-1,20 m padlószélességgel, munkapadló távolság 2,50 m, 2,00 kN/m ² terhelhetőséggel, állványépítés MSZ és alkalmazástechnikai kézikönyv szerint, 6,00 m munkapadló magasságig KRAUSE Stabilo homlokzati keretállvány 0,75 m padlószélességgel, 6,00 m munkapadló magasságig - Utcai homlokzat -	75 m ²	4 850	5 850	363 750	438 750
2	15-012- 21.2- 0023002	Homlokzati keretállványok, fém keretvázból, szintenkénti pallóterítéssel, korláttal, lábdeszkával, 0,75-1,20 m padlószélességgel, munkapadló távolság 2,50 m, 2,00 kN/m ² terhelhetőséggel, állványépítés MSZ és alkalmazástechnikai kézikönyv szerint, 6,01-12,00 m munkapadló magasság között KRAUSE Stabilo homlokzati keretállvány 0,75 m padlószélességgel, 6,00 m munkapadló magasságig - Utcai homlokzat -	75 m ²	5 850	6 450	438 750	483 750
3	15-012- 21.3- 0023003	Homlokzati keretállványok, fém keretvázból, szintenkénti pallóterítéssel, korláttal, lábdeszkával, 0,75-1,20 m padlószélességgel, munkapadló távolság 2,50 m, 2,00 kN/m ² terhelhetőséggel, állványépítés MSZ és alkalmazástechnikai kézikönyv szerint, 12,01-24,00 m munkapadló magasság között KRAUSE Stabilo homlokzati keretállvány 0,75 m padlószélességgel, 6,00 m munkapadló magasságig	37,5 m ²	5 850	6 450	219 375	241 875
4	15-012- 23.2	Védőtető készítése, gyalogos forgalomfolyosó készítése keretes állványrendszerrel	25 m ²	0	4 250	0	106 250
5	15-012- 25.1	Védőfüggöny szerelése állványszerkezetre, műanyag hálóból	187,5 m ²	10	1 250	1 875	234 375
6	15-016-1.1- 0023126	Guruló állvány, 2,50x0,75 m-es járólappal, 2,00 kN/m ² terhelhetőséggel, 4,6 m járólappmagasság (típus: 741202) KRAUSE guruló állvány 2,50x0,75 m-es járólappal, 2,00 kN/m ² terhelhetőséggel, 4,6 m járólappmagasság (típus: 741202)	1 db	300 000	0	300 000	0
7	21-011- 11.7	Építési törmelék konténeres elszállítása, lerakása, lerakóhelyi díjjal, 10,0 m ³ -es konténerbe	5 db	85 000	0	425 000	0

CF R Bopa
62

Zsaluzás és állványozás

8	21-011-12	Munkahelyi depóniából építési törmelék konténerbe rakása. kézi erővel, önálló munka esetén elszámolva, konténer szállítás nélkül	50 m3	0	6 000	0	300 000
9	M- 42-091	Homlokzati felület tisztítása	159,5 m2	450	5 585	71 775	890 808
10	36-090-5	Javítás, pótlás, egyes sérült téglák kivétele, pótlása - Falak meglazult részeinek eltávolítása - Előirányzott mennyiség-	60 m2	0	3 950	0	237 000
11	36-090-20.1.2-0160770	Régi- és műemléképületek homlokzatán sérült vakolat javítása, a meglazult, sérült vakolat előzetes leverésével, felületen, 10 mm rétegvastagságban, kül- és beltéri ásványi, műemlék javítóhabarcs	60 m2	3 385	8 635	203 100	518 100
12	36-000-1.3-0000001	Vakolat leverése homlokzatról 2,5 cm vastagságig ELŐIRÁNYZOTT MENNYISÉG - Utcái homlokzat -	40 m2	0	5 950	0	238 000
13	36-005-1.1.1.1.1-0411712	Homlokzati alapvakolat réteg készítése kézi felhordással, előkevert normál szárazhabarcsból, sima, normál mészcement vakolat, 2 cm vastagságban weber 201KPS alapvakolat, médium, Kód: 201P ELŐIRÁNYZOTT MENNYISÉG - Utcái homlokzat -	40 m2	1 850	4 320	74 000	172 800
14	36-090-1.1.1-0550030	Vakolatjavításhomlokzaton, téгла-, beton-, köfelületen vagy építőlemezen, a meglazult, sérült vakolat előzetes leverésével, hiánypótlás 5% alatt Hv4-mc, beltéri, vakoló, cementes mészhabarcs méspéppel ELŐIRÁNYZOTT MENNYISÉG - Utcái homlokzat -	59,5 m2	485	5 210	28 858	309 995
15	42-000-9.1	Köburkolatok javítása, függőleges köfelület átfaragása, javítása, (felfrissítése) 5 mm mélységig -lábazati köburkolat felújítása, sérülések javítása, pótlása-	10 m2	0	23 855	0	238 550
16	K	Kő erkélykorlátok javítása, anyagpótlással, a meglévővel azonos díszítéssel javítva, festve - Utcáfronti erkélyek-	6 m	3 385	9 985	20 310	59 910
17	42-000-4.1	Működő burkolatok bontása, padlóburkolat műkö vagy terrazzo felvétele 5 cm vastagságig - Utcáfronti erkélyek-	2 m2	0	4 895	0	9 790

OK

Boksa

Zsaluzás és állványozás

18	42-000-6.2	Egyéb bontások, ragasztott padlóburkolat aljzatának portalánítása, a maradék ragasztószer oldószeres eltávolítása, maratása, felkaparása - Utcafronti erkélyek-	2 m2	50	1 870	100	3 740
19	48-015- 1.4.2.2- 0213551	Csapadékvíz elleni szigetelés bevonatszigeteléssel ún. "folyékony fóliával", vízszintes felületen, vizes bázisú, kétkomponensű. két rétegben HENKEL Ceresit CL 50 két komponensű. vízzáró, rugalmas, kenhető szigetelőfólia- Utcafronti erkélyek-	2 m2	4 944	1 870	9 888	3 740
20	42-011- 2.2.1.1- 0213555	Padlóburkolat hordozószerkezetének felületelőkészítése kültérben, hőterhelt felületen beton alapfelületen felületelőkészítő alapozó és tapadóhíd felhordása egy rétegben HENKEL Ceresit CT 19 oldószermentes, speciális töltőanyagot és színezőanyagot (pigment) tartalmazó diszperziós alapozó - Utcafronti erkélyek-	2 m2	1 780	660	3 560	1 320
21	42-011- 2.2.1.3.1- 0215120	Padlóburkolat hordozószerkezetének felületelőkészítése kültérben, hőterhelt felületen beton alapfelületen simító felületkiegyenlítés készítése 5 mm átlagos rétegvastagságban Baumit Preciso - cementbázisú javítóanyag, 2-30 mm, kül- és beltérben - Utcafronti erkélyek-	2 m2	1 350	1 595	2 700	3 190
22	42-022- 1.2.3.2.1.1- 0312602	Padlóburkolat készítése, kültérben, hőterhelt felületen, kenhető szigetelésre, gres, köporcelán lappal, kötésben vagy hálósan, 3-5 mm vtg, ragasztóba rakva, 1-10 mm fugaszelélességgel, 20x20 - 40x40 cm közötti lapmérettel MAPEI Keraquick Maxi S1 C2FT S1 cementkötésű ragasztóhabarcs, sötét, Csz: 125625 MAPEI Kerapoxy IEG kétkomponensű epoxigyanta fugázó, cementszürke, Csz: 5U11310 - Utcafronti erkélyek-	2 m2	9 400	8 965	18 800	17 930
23	43-000-1	Függőereszcsatorna bontása, 50 cm kiterített szélességig - Utcai homlokzat -	12,5 m	0	1 080	0	13 500

Handwritten signature

Handwritten signature

Zsaluzás és állványozás

24	43-000-5	Lefolyó csatorna bontása 50 cm kiterített szélességig - Utcái homlokzat -	15 m	0	1 080	0	16 200
25	43-000-7	Szegélyek, párkány könyöklő bontása, 100 cm kiterített szélességig - Utcái homlokzat -	14 m	0	1 080	0	15 120
26	43-002-1.2-0144003	Függőereszcsatorna szerelése, félkörszelvényű, bármilyen kiterített szélességben, színes műanyagbevonatú horganyzott acéllemezből LINDAB Rainline R 150 félkörszelvényű függő ereszesatorna, horganyzott acél + Elite bevonat, standard színben - Utcái homlokzat -	12,5 m	4 031	3 300	50 388	41 250
27	43-002-11.2-0144015	Lefolyócső szerelése kör keresztmetszettel, bármilyen kiterített szélességgel, színes műanyagbevonatú horganyzott acéllemezből LINDAB Rainline SRÖR 120 körszelvényű lefolyócső egyik végén szűkítve, horganyzott acél + Elite bevonat, standard színben - Utcái homlokzat -	15 m	6 470	3 300	97 050	49 500
28	43-003-8.2.1-0144451	Ablak- vagy szemöldökpárkány színes műanyagbevonatú horganyzott acéllemezből, 50 cm kiterített szélességig LINDAB UB10 alsó (ablak) párkánylemez Lv. 0,5 mm, 60 mm széles, 2 m hosszú, Classic bevonattal, standard színben - Utcái homlokzat -	14 m	3 385	3 300	47 390	46 200
29	44-090-8.1	Régi ablakok illesztés, beállítása javítás után - Utcái homlokzat -	14 db	0	9 500	0	133 000
30	44-090-11.12-0213071	Ajtószerelvények javítása, kapukilines és cím vagy rozetta Kapukilines és cím komplett - Utcái homlokzat -	1 készlet	0	25 650	0	25 650
31	44-090-21.10	Ablakszerelvények javítása, zsanérok, nyitószervezetek, kilinesek - Utcái homlokzat -	14 db	0	6 950	0	97 300
32	47-000-3.2.1.2-0313673	Külső festéseknél felület előkészítése, rész munkák: homlokzat letisztítása tisztítószerezrel, kézi felhordással, stabil vakolt illetve festett felületeknél, egy rétegben, tagolt felületen, szintetikus tisztítószerez - Utcái homlokzatelemek-	159,5 m ²	2 850	6 950	454 575	1 108 525

OK K2

Bona

Zsaluzás és állványozás

33	47-000- 7.1.1.2- 0250081	Fafelületek mázolásának előkészítő és rész munkái: régi olajmázolás eltávolítása fa nyílászáró szerkezetéről. leégetéssel. Jemaratással vagy festékelhávolító pasztával. tagolt felületről Kromofág - Utcái homlokzat -	25,2 m ²	650	3 200	16 380	80 640
34	47-031- 3.6.1.2- 0137073	Külső fafelületek zománclakkozása. fa nyílászáró szerkezetén, oldószeres zománccel. két rétegben, tagolt felületen Capalac Profi Venti oldószeres festékbevonat, fehér, selyemmatt Utcái homlokzat -	25,2 m ²	480	1 440	12 096	36 288
35	47-031- 3.15.1.1.2- 0130701	Külső fafelületek mázolása fa nyílászáró szerkezetén, műgyantabázisú (alkid) bevonóanyaggal, két rétegben, tagolt felületen Trinát alapozófesték, fehér 100. EAN: 5995061117031 - Utcái homlokzat -	25,2 m ²	542	2 115	13 658	53 298
36	71-001- 24.2.2- 0130475	Műanyag vezetékcsatorna, padlószegélycsatorna elhelyezése előre elkészített tartószerkezetre szerelve, idomdarabokkal, szélesség: 41 - 70 mm-ig KOPOS EKE csatorna, fedéllel, 60x60mm, osztható, fehér, Cikkszám: EKE 60x60 HD - Homlokzaton lévő vezetékcsatorna falba sütyegetése-	30 m	1719	1260	51570	37800

Munkanem összesen:

2 924 948 6 264 144

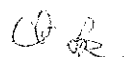
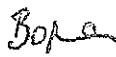
Ch B Bony

Sz.	Tételszám	Tétel szövege	Menny. Egység	Anyag egységár	Díj egységre	Anyag összesen	Díj összesen
1	15-012-21.1-0023002	Homlokzati keretállványok, fém keretvázból, szintenkénti pallóterítéssel, korláttal, lábdeszkával, 0,75-1,20 m padlószélességgel, munkapadló távolság 2,50 m, 2,00 kN/m ² terhelhetőséggel, állványépítés MSZ és alkalmazástechnikai kézikönyv szerint, 6,00 m munkapadló magasságig KRAUSE Stabilo homlokzati keretállvány 0,75 m padlószélességgel, 6,00 m munkapadló magasságig - Udvari homlokzat -	216 m ²	4 850	5 850	1 047 600	1 263 600
2	15-012-21.2-0023002	Homlokzati keretállványok, fém keretvázból, szintenkénti pallóterítéssel, korláttal, lábdeszkával, 0,75-1,20 m padlószélességgel, munkapadló távolság 2,50 m, 2,00 kN/m ² terhelhetőséggel, állványépítés MSZ és alkalmazástechnikai kézikönyv szerint, 6,01-12,00 m munkapadló magasság között KRAUSE Stabilo homlokzati keretállvány 0,75 m padlószélességgel, 6,00 m munkapadló magasságig - Udvari homlokzat -	216 m ²	5 850	6 450	1 263 600	1 393 200
3	15-012-21.3-0023003	Homlokzati keretállványok, fém keretvázból, szintenkénti pallóterítéssel, korláttal, lábdeszkával, 0,75-1,20 m padlószélességgel, munkapadló távolság 2,50 m, 2,00 kN/m ² terhelhetőséggel, állványépítés MSZ és alkalmazástechnikai kézikönyv szerint, 12,01-24,00 m munkapadló magasság között KRAUSE Stabilo homlokzati keretállvány 0,75 m padlószélességgel, 6,00 m munkapadló magasságig	108 m ²	5 850	6 450	631 800	696 600
4	15-016-1.1-0023126	Guruló állvány, 2,50x0,75 m-es járólappal, 2,00 kN/m ² terhelhetőséggel, 4,6 m járólapmagasság (típus: 741202) KRAUSE guruló állvány 2,50x0,75 m-es járólappal, 2,00 kN/m ² terhelhetőséggel, 4,6 m járólapmagasság (típus: 741202)	1 db	300 000	0	300 000	0
5	21-011-11.7	Építési törmelék konténeres elszállítása, lerakása, lerakóhelyi díjjal, 10,0 m ³ -es konténerbe	5 db	85 000	0	425 000	0
6	21-011-12	Munkahelyi depóniából építési törmelék konténerbe rakása, kézi erővel, önálló munka esetén elszámolva, konténer szállítás nélkül	50 m ³	0	6 000	0	300 000
7	36-000-1.3-0000001	Vakolat leverése homlokzatról 2,5 cm vastagságig 11 ÚJIRÁNYZOTT MENNYISÉG - Udvari homlokzat -	40 m ²	0	5 950	0	238 000

GP A

Bopa

8	36-002-4-0415966	Vékonyvakolat alapozók felhordása, kézi erővel Baumit PremiumPrimer - emelt minőségű vékonyvakolat alapozó. Cikkszám: 960181	480 m2	240	485	115 200	232 800
9	36-005-1.1.1.1.1-0411712	Homlokzati alapvakolat réteg készítése kézi felhordással, előkevert normál szárazhabarcsból, sima, normál mész-cement vakolat, 2 cm vastagságban weber 201KPS alapvakolat, médium. Kód: 201P ELŐIRÁNYZOTT MENNYISÉG - Udvari homlokzat -	40 m2	1 850	4 320	74 000	172 800
10	36-005-21.2.4.2-0415260	Vékonyvakolatok, színvakolatok felhordása alapozott, előkészített felületre, vödrös kiszerelésű anyagból, szilikát vékonyvakolat készítése, egy rétegben, 1,5-2,5 mm-es szememérettel Baumit SilikatTop (Baumit Szilikát) vakolat, kapari 1,5 mm, fehér. Cikkszám: 255331 - Udvari homlokzat -	480 m2	1 950	4 850	936 000	2 328 000
11	36-090-4.3.1-0000001	Homlokzati nyíláskeret javítása, sarokösszedolgozással, 21-25 cm kiterített szélességig, hiánypótlás 5% alatt - Udvari homlokzat -	15 m	485	8 850	7 275	132 750
12	36-090-1.1.1-0550030	Vakolatjavítás homlokzaton, téglá-, beton-, kőfelületen vagy építőlemezen, a meglazuh, sérült vakolat előzetes leverésével, hiánypótlás 5% alatt Hvb4-mc, beltéri, vakoló, cementes méshabares méshpéppel ELŐIRÁNYZOTT MENNYISÉG - Udvari homlokzat -	60 m2	485	8 950	29 100	537 000
13	43-000-1-0000001	Függőereszesatorna bontása, 50 cm kiterített szélességig - Udvari homlokzat -	27 m	0	1 080	0	29 160
14	43-000-5-0000001	Lefolyó esatorna bontása 50 cm kiterített szélességig - Udvari homlokzat -	30 m	0	1 080	0	32 400
15	43-000-7	Szegélyek, parkány könyöklő bontása, 100 cm kiterített szélességig - Udvari homlokzat -	30 m	0	1 080	0	32 400
16	43-002-1.2-0144004	Függőereszesatorna szerelése, félkörszelvényű, bármilyen kiterített szélességben, színes műanyagbevonatú horganyzott acéllemezből LINDAB Rainline R 150 félkörszelvényű függő ereszesatorna, horganyzott acél + Elite bevonat, standard színben - Udvari homlokzat -	27 m	4 031	3 300	108 837	89 100

17	43-002-11.2-0144016	Felülvéso szerelése kör keresztmetszettel, bármilyen kiterített szélességgel, színes műanyagbevonatú horganyzott acéllemezből LINDAB Rainline SRÖR 120 körszelvényű felülvéso egyik végén szikítve, horganyzott acél - Elite bevonat, standard színben - Udvari homlokzat -	30 m	6 470	3 300	194 100	99 000
18	43-003-8.2.1-0144451	Ablak- vagy szemöldökpárkány színes műanyagbevonatú horganyzott acéllemezből, 50 cm kiterített szélességig LINDAB UB10 alsó (ablak) párkánylemez I.A. 0,5 mm, 60 mm széles, 2 m hosszú, Classic bevonattal, standard színben - Udvari homlokzat -	30 m	3 385	3 300	101 550	99 000
19	44-090-8.1-0000001	Régi ablakok és ajtók illesztés, beállítása javítás után - Udvari homlokzat -	30 db	0	9 500	0	285 000
20	44-090-21.10-0000001	Ablak- és ajtószervevények javítása, zsanérok, nyitószervezetek, kilincsek - Udvari homlokzat -	30 db	0	6 950	0	208 500
21	47-000-7.1.1.2-0250082	Fafelületek mázolásának előkészítő és rész munkái: régi olajmázolás eltávolítása fa nyílászáró szerkezetéről, leégéssel, lemaratással vagy festékeltavolító pasztával, tagolt felületről Kromofág - Udvari homlokzat -	54 m2	481	3 200	25 974	172 800
22	47-031-3.6.1.2-0137074	Külső fafelületek zománclakkozása, fa nyílászáró szerkezeten, oldószeres zománccel festékekkel, két rétegben, tagolt felületen Capalac Profi Ventí oldószeres festékbevonat, fehér, selyemmatt - Udvari homlokzat -	54 m2	480	1 440	25 920	77 760
23	47-031-3.15.1.1.2-0130702	Külső fafelületek mázolása fa nyílászáró szerkezeten, műgyantabázisú (alkid) bevonóanyaggal, két rétegben, tagolt felületen Trinát alapozófesték, fehér 100, EAN: 5995061117031 - Udvari homlokzat -	54 m2	542	2 115	29 268	114 210
24	71-001-24.2.2-0130475	Műanyag vezetékcsatorna, padlószegélycsatorna elhelyezése előre elkészített tartószerkezetre szerelve, idomdarabokkal, szélesség: 41 - 70 mm-ig KOPOS EKE csatorna, fedéllel, 60x60mm, osztható, fehér, Cikkszám: EKE 60x60 HD - Homlokzaton lévő vezetékeke falba süllyesztése-	60 m	1719	1260	103140	75600

Munkanem összesen:

5 418 364 8 609 680

CFK

Bopa

26

Falazás és egyéb kőművesmunkák

Ssz.	Tételszám	Tétel szövege	Menny. Egység	Anyag egységár	Díj egységre	Anyag Díj összesen	Díj összesen
1	33-063-3.2.2	Horonyvésés, téglafalban, 8,01-16,00 cm ² keresztmetszet között	30 m	0	1 850	0	55 500
2	33-063-21.1.1	Fészekvésés, téglafalban, 0,015 m ² -ig	20 db	0	5 585	0	111 700
3	21-011-11.7	Építési törmelék konténeres elszállítása, lerakása, lerakóhelyi díjjal, 10,0 m ³ -es konténerbe	2 db	85 000	0	170 000	0
4	21-011-12	Munkahelyi depóniából építési törmelék konténerbe rakása, kézi erővel, önálló munka esetén elszámolva, konténer szállítás nélkül	20 m ³	0	6 000	0	120 000
5	36-090-1.1.1-0550030	Vakolarjavítás oldalfalon, téglá-, beton-, körfelületen vagy építőlemezen, a meglazult, sérült vakolat előzetes leverésével, hiánypótlás 5% alatt Hvb4-me. beltéri, vakoló, cementes mészhabares mészpéppel ELŐIRÁNYZOTT MENNYISÉG - Kapualj és lépcsőházak -	672,4 m ²	485	7 605	326 114	5 113 602
6	42-000-2.1	Lapburkolatok bontása, padlóburkolat bármely méretű kőanyag, mozaik vagy tört mozaik (NOVA) lapból	63,4 m ²	0	2 420	0	153 428
7	42-000-6.2	Egyéb bontások, ragasztott padlóburkolat aljzatának portalanítása, a maradék ragasztószer oldószeres eltávolítása, maratása, felkaparása	63,4 m ²	50	1 870	3 170	118 558
8	42-011-2.1.1.1-0213555	Padlóburkolat hordozószerkezetének felületelőkészítése beltérben, beton alapfelületen felületelőkészítő alapozó és tapadóhíd felhordása egy rétegben HENKEL Ceresit CT 19 oldószermentes, speciális töltőanyagot és színezőanyagot (pigment) tartalmazó diszperziós alapozó	63,4 m ²	1 780	660	112 852	41 844
9	42-011-2.1.1.2-0211254	Padlóburkolat hordozószerkezetének felületelőkészítése beltérben, beton alapfelületen kenhető víz- és páraszigetelés felhordása egy rétegben, hajlateralosító szalag elhelyezésével KEMIKÁL SORIFLEX 1K folyékony fólia kül- és beltérre, flexibilis, fagyálló	63,4 m ²	2 467	825	156 408	52 305

OK #2

Bolan

Falazás és egyéb kőművesmunkák

10	42-011- 2.1.1.3.1- 0213631	Padlóburkolat bordozószerkezetének felületelőkészítése beltérben, beton alapfelületen simító felületkiegyenlítés készítése 5 mm átlagos rétegvastagságban HENKEL Ceresit RS 88 beltéri, gyorskötő, javító és simító habares, finom szerkezetű 0,5-100 mm vastagságban	63,4 m ²	2 900	1 595	183 860	101 123
11	42-022- 1.1.1.2.2.1- 0312602	Padlóburkolat készítése, beltérben, téglá, beton, vakolt alapfelületen, gres, kőporcelán lappal, diagonálba, 3-5 mm vtg. ragasztóba rakva, 1-10 mm fugaszélességgel, 20x20 - 40x40 cm közötti lapmérettel MAPEI Keraquick Maxi S1 C2FT S1 cementkötésű ragasztóhabares, szürke, Csz: 125625 MAPEI Kerapoxy HEG kétkomponensű epoxigyanta fugázó, cementszürke, Csz: 5U11310	63,4 m ²	9 984	11 110	632 986	704 374
12	42-090- 7.1.1	Lépcsőfelület javítása, sérült felület kivétele és műköbetonnal pótlása 3 cm vastagságban, bármilyen felületi megdolgozással, tagozat nélkül, 100 cm ² felületig -lépcsőházi lépcső felújítása- l'előirányzott mennyiség	123,75 m ²	1 200	6 050	148 500	748 688
13	K	Lépcsőfelület esüszásmentesítés	150 db	1 122	2 785	168 300	417 750
14	K	A lépcsőházi lábazat felújítása, szükség szerinti pótlása, mázolás	1 kb	45 000	385 650	45 000	385 650
15	44-090-2.2	Bejárati kapu nyílászáró szerkezet javítása faanyag- és/vagy vasalattpótlással -A bejárati fa szerkezetű kapu felújítása	1 készlet	32 500	285 650	32 500	285 650
16	45-090- 6.3.1- 0230025	Lépcső korlát javítása, díszes tagozású, 2,00 kg m ² anyagpótlással átlagár - Lépcső korlátok -	66 m	850	5 760	56 100	380 160
17	47-000- 4.4.4.2- 0120509	Acélfelületek mázolásának előkészítő és részmunkái: kézi rozsdamentesítés, rácsos, korlátos, kerítésen, sodronyhálón, erős rozsdásodás esetén Supralux lakkbenzin hígító, EAN: 5992454205023 - l' lépcsőházi korlátok -	66 m	120	1 305	7 920	86 130
18	47-021- 12.3.1- 0131032	Korroziógátló alapozás rácsos, korlátos, kerítésen, sodronyhálón, műgyanta kötőanyagú, oldószertartalmú festékkel Supralux Koralkyd korroziógátló alapozó, vörös, EAN: 5992451106033 - l' lépcsőházi korlátok -	66 m	385	2 850	25 410	188 100

[Handwritten signature]

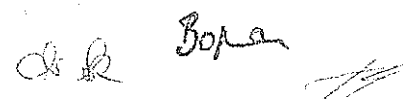
Bopa
78

Falazás és egyéb kőművesmunkák

19	47-021- 21.3.1- 0130701	Acélfelületek közbelső festése rácsos, korlátos, kerítésen, sodronyhálón műgyanta kötőanyagú, oldószeres festékekkel Trimát alapozófesték, fehér 100, EAN: 5995061117031 -Lépcsőházi korlátok -	66 m	450	1 850	29 700	122 100
20	47-021- 31.3.1- 0130391	Acélfelületek átvonó festése rácsos, korlátos, kerítésen, sodronyhálón műgyanta kötőanyagú, oldószeres festékekkel Trimát magassfényű zománccfesték, fekete 300, EAN: 5995061120048- Lépcsőházi korlátok -	66 m	450	1 850	29 700	122 100
21	47-000- 1.99.2.2.1.2- 0218023	Belső festéseknél felület előkészítése, rész munkák: felület glettelése zsákos készítésű anyagból (alapozóval, sarokvédelemmel), lépcsőházban, toldott létráról vagy bútorozott helyiségben, vakolt felületen, 1,5 mm vastagságban tagolt felületen Rigips Rimano 0-3 belsőtéri nagyszilárdságú glettelő gipsz - Kapualj, lépcsőházak éslégudvarok -	792.4 m2	661	2 655	523 776	2 103 822
22	47-010- 1.1.2- 0415917	Normál nem egyenletes nedvszívóképességű ásványi fal felületek alapozása, felületmegerősítése, vízes-diszperziós akril bázisú alapozóval, tagolt felületen Baumit Tiefengrund Mélyalapozó, Cikkszám: 953208 - Kapualj, lépcsőházak éslégudvarok -	792.4 m2	482	675	381 937	534 870
23	47-011- 3.2.2- 0154028	Szilikátfestések, szol-szilikát kötőanyagú sűrítőfényálló, fehér vagy színes beltéri fal festék, tagolt, előkészített felületen StoColor Supermatt szol-szilikát kötőanyagú, sűrítőfényálló beltéri festék 2 rtg.-ben, fehér, Cikkszám: 09378-xxx- Kapualj, lépcsőházak éslégudvarok -	792.4 m2	1 450	2 920	1 148 980	2 313 808
24	K	Kaputelefon és kapunyitó rendszer felújítása, bővítése, cseréje (digitális, számkódos).	1 klt	278565	88740	278565	88740
25	50-010-11	Levél szekrények cseréje, egységesítése az új albetét tulajdonosok levél szekrényével	1 klt	195000	35650	195000	35650
26	71-010- 15.15- 0628621	Lámpatestek (direkt, indirekt, direkt-indirekt) LED-es kivételben, LÉPCSŐHÁZI DÍSZES KIVITELBEN függesztett / vagy mennyezeti síkra szerelhető, direkt-indirekt lámpatest, opál előlap KALKULÁCIÓ: - KAPUALJ: 2 DB - FÜGGŐFOLYÓSÓ: 10 DB - LÉPCSŐHÁZAK: 12 DB ELŐIRÁNYZAT	24 db	22 000	6 075	528 000	145 800

Munkanem összesen:

5 184 778 14 531 452

Handwritten signatures and initials:


Vakolás és rabicolás

Sz.	Tételszám	Tétel szövege	Menny. Egység	Anyag egységár	Díj egységre	Anyag Díj összesen	Díj összesen
1	45-090- 6.3.1- 0230025	Függőfolyosó korlát javítása, díszes tagozású, 2,00 kg m ² anyagpótlással átlagár - Függőfolyosók -	32 m	850	5 760	27 200	184 320
2	47-000- 4.4.4.2- 0120509	Acélfelületek mázolásának előkészítő és rész munkái: kézi rozsdamentesítés, rácson, korláton, kerítésen, sodronyhálón, erős rozsdásodás esetén Supralux lakkbenzin hígító, EAN: 5992454205023 - Függőfolyosók -	32 m	120	1 305	3 840	41 760
3	47-021- 12.3.1- 0131032	Korróziógátló alapozás rácson, korláton, kerítésen, sodronyhálón, műgyanta kötőanyagú, oldószertartalmú festékekkel Supralux Koralkyd korróziógátló alapozó, vörös, EAN: 5992451106033 - Függőfolyosók -	32 m	385	2 850	12 320	91 200
4	47-021- 21.3.1- 0130701	Acélfelületek közbenső festése rácson, korláton, kerítésen, sodronyhálón műgyanta kötőanyagú, oldószeres festékekkel Trinát alapozófesték, fehér 100, EAN: 5995061117031 - Függőfolyosók -	32 m	450	1 850	14 400	59 200
5	47-021- 31.3.1- 0130391	Acélfelületek átvonó festése rácson, korláton, kerítésen, sodronyhálón műgyanta kötőanyagú, oldószeres festékekkel Trinát magasfényű zománcfesték, fekete 300, EAN: 5995061120048 - Függőfolyosók -	32 m	450	1 850	14 400	59 200
Munkanem összesen:						72 160	435 680

OK R

Dopson

Beépített szállító- és emelőberendezések

Ssz.	Tételszám	Tétel szövege	Menny. Egység	Anyag egységár	Dij egységre	Anyag összesen	Dij összesen
1	87-031- 1.1.2.1.1- 0112021	Személyfelvonó gépház nélküli. 13.65 m emelőmagasság felett. 1000 kg terhelhetőségig. 13 fő vagy 1000 kg terhelhetőséggel Hagyományos emelőköteles panoráma lift 1100x2100 mm 13/1000 kg. max.: 33 m emelőmagasságig. négyzetes, 3 oldalról üvegezett, liftsüllyeszték kilakítással, valamint a lift elbontásával	1 db	27 900 000	2 762 500	27 900 000	2 762 500
Munkanem összesen:						27 900 000	2 762 500

OK L2

Bona

Sz.	Tételszám	Tétel szövege	Menny. Egység	Anyag egységár	Díj egységre	Anyag összesen	Díj összesen
1	K	A pincei szennyvíz alapvezeték cseréje	1 kh	1 485 650	2 248 565	1 485 650	2 248 565
2	K	A víz alapvezeték (pince), nyomóvezeték bővítése, cseréje	1 kh	1 322 800	1 889 630	1 322 800	1 889 630
3	K	A használatban lévő kéményjáratok magasztása és bélelése a kéményseprő vállalat előírása szerint. Kéményseprő járda kiépítése.	1 kh	435 650	1 785 650	435 650	1 785 650
4	K	Villámhárító kiépítése.	1 kh	1 485 650	1 685 000	1 485 650	1 685 000
5	K	A villamos fővezeték esere és korszerűsítés befejezése saját költségünkön. (gerinc esere a lakások villanyórájáig és onnan a lakáson belüli megszakító tábláig)	1 kh	2 855 650	1 896 320	2 855 650	1 896 320
6	K	Szükség esetén gázvezeték felújítása	1 kh	2 212 500	1 855 400	2 212 500	1 855 400
7	K	A zárófödém szakértő vizsgálat követő szükséges megerősítése, konzerválása	1 kh	2 856 500	1 285 650	2 856 500	1 285 650
Munkanem összesen:						12 654 400	12 646 215

cs. 12

Borcs



INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

1088 Budapest, Puskin utca 15. szám alatt található,
társasházi közös tulajdonú XXXIII. padlástér és XXXIV.
feljáró forgalmi (piaci) értékének meghatározásáról

MEGBÍZÓ : Budapest, VIII. kerület,
Puskin u. 15. sz. Társasház
1088 Budapest, Puskin utca 15.

KÉSZÍTETTE : ESTIMATE PRO Kft.
1173 Budapest, Pestí út 17.
Berecz Tamás
ingatlanvagyon-értékelő

H
KELT: : Budapest, 2024.05.16.

TARTALOMJEGYZÉK

TARTALOMJEGYZÉK	2
VAGYONÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ	3
1. MEGBÍZÁS	4
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE	4
3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE	5
3.1. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése	5
3.2. Az ingatlan általános jellemzése	6
4. ÉPÜLETDIAGNOSZTIKAI MEGÁLLAPÍTÁSOK	7
5. AZ ÉRTÉKELÉS	8
5.1. Az értékelés módszere	8
5.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer	8
5.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer	8
5.1.3. Költség alapú érték (nettó pótlási érték) számítási módszere	8
5.2. Az értékelési módszerek kiválasztása	9
6. A VIZSGÁLT KÖZÖS TULAJDONÚ HELYISÉG ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA	10
6.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer	10
6.2. Maradványelvű értékelési módszer	11
7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK	14
8. ÖSSZEGZÉS	14

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap
 Társasházi alapító okirat
 Szintrajz
 Szabályozási terv és leírás kivonata
 Fényképfelvételek
 Ingatlan elhelyezkedését bemutató térképek

VAGYONÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ

Ingyen cím (tulajdoni lap szerint) :	1088 Budapest, Puskin utca 15.
Helyrajzi száma :	36559/7
Ingyen megnevezése :	XXXIII. számú padlástér helyiség XXXIV. számú feljáró helyiség
Ingyen jelenlegi hasznosítása :	padlástér
Az értékelés célja :	értékesítés előkészítése céljából
Értékelés alkalmazott módszere :	piaci összehasonlító- és maradványelvű módszer

Budapest, VIII. kerület, Puskin utca 15. sz. Társasház (1088 Budapest, Puskin utca 15.) megrendelésére készített szakvéleményben a tárgyi ingatlanokra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy a **1088 Budapest, Puskin utca 15. szám alatt található, társasházi közös tulajdonú XXXIII. padlástér és XXXIV. feljáró piaci bruttó értéke:**

78 700 000 Ft,
azaz **Hetvennyolcmillió-hétszáz ezer forint.**

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra. Az ingatlan értékesítése esetén, a vételár számviteli elszámolásánál az itt megállapított forgalmi (piaci) értéket általános forgalmi adót tartalmazó, bruttó értéknek kell tekinteni.

A tudomásunkra jutott adatokat és jelen szakvéleménye tartalmát bizalmasan kezeljük, felelősségünk a megbízóval szembeni felelősségre korlátozódik.

A helyszíni szemle időpontja:	2024.05.14.
A szakvélemény fordulónapja:	2024.05.16.
Forgalomképesség értékelése:	forgalomképes
A szakvélemény érvényessége:	6 hónap

Budapest, 2024.05.16.

Berecz Tamás
ingatlanvagyon-értékelő
(PMIK 1590/2008)
ESTIMATE PRO Kft

1. MEGBÍZÁS

Budapest, VIII. kerület, Puskin utca 15. sz. Társasház (1088 Budapest, Puskin utca 15.), mint Megbízó, ingatlanforgalmi szakértő vélemény elkészítésével bízta meg fel ESTIMATE PRO Kft. (1173 Budapest, Pesti út 17.) képviselőjében Berecz Tamás ingatlanvagyon-értékelőt értékbecslés megrendelésével. Megrendelés alapján Társaságunk meghatározta a megbízás szerinti ingatlan forgalmi (piaci) értékét.

Az értékelés célja: gazdasági döntéselőkészítéshez az érintett közös tulajdonú helyiségcsoport értékesítéséhez.

Az értékelés tárgya: 1088 Budapest, Puskin utca 15. szám alatt található, a Társasház közös tulajdonát képező XXXIII. padlástér és XXXIV. feljáró.

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés folyamán helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok.

Az ingatlan értékelésénél a következő főbb jogszabálykeretek és iránymutatások kerültek figyelembe vételre:

- 1997. évi LXXVIII. tv. az épített környezet alakításáról és védelméről
- 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről
- 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet
- TEGOVA (The European Group of Valuers' Associations) az Európai Gazdasági Közösség tagállamaiban működő Vagyonértékelők Szervezetének „Állóeszköz Értékelési Útmutató”-ja alapján összeállított (EVS) irányelvek.

A 2024.05.14.-i helyszíni szemle során a szóban forgó ingatlan területe részletesen bejárásra került. A helyszínen a padlástér adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. A közös tulajdonú helyiség egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

Az értékelés elvégzésekor a hasonló típusú és jellegű ingatlan általános piaci helyzete, valamint a környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyok is megvizsgálásra kerültek.

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése

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

A pesti oldal egyik kerülete. Nyugatról Budapest V. kerülete Belváros városrésze, északnyugatról Budapest VII. kerülete (Erzsébetváros), északról Budapest XIV. kerülete Istvánmező városrésze, keletről Budapest X. kerülete Laposdűlő, délkeletről Népliget városrésze, délről Budapest IX. kerülete Külső-, délnyugatról Belső- és Középső-Ferencváros városrésze határolja.

Pest, Buda és Óbuda 1873-as egyesülésekor az Alsó-külváros Józsefvárosra eső része a VIII-as számozást kapta a kialakított tíz kerület között. A kerület számozása és határai ezután, ellentétben a többi kerülettel, már sem az 1930-as, sem az 1950-es bővítés és átszabás során sem módosult.

Az értékelt ingatlan a Puskin utcában, a Bródy Sándor utca kereszteződéséhez közel, a Pollack Mihály tér és a Magyar Nemzeti Múzeum közelében, közbelső telken, nagyvárosi tömbös beépítésű és egyetemi épületekkel beépített környezetben elhelyezkedő társasházi egység padlásteré.

A lakóépület vélhetően az 1800-as évek utolsó harmadában épülhetett hagyományos szerkezeti rendszerben. Az utcafronti lábazati és homlokzati részeken, az udvari lábazati és homlokzati részeken a kőporos vakolat helyenként csapadék és vizesedés okozta esztétikai hibákkal rendelkezik (vakolatmállás, foltosodás, a vakolat táskásodása). Az egyéb szemrevételezhető, közös tulajdonú ingatlanrészek részben esztétikai hibákkal rendelkeznek (vakolatmállás, foltosodás, a vakolat táskásodása), részben megfelelő állapotban vannak, jelentősebb szerkezeti hibára utaló jelek -egyszerű szemrevételezés alapján- nem tapasztalhatók.

Az ingatlan környezetében a közműszolgáltatók hálózataira rácsatlakozási lehetőség biztosított, épületen belül kiépítésre kerültek. Az infrastrukturális ellátottság kiváló, az alap- és szakszolgáltatást biztosító közintézmények és üzletek az ingatlan 600 méteres körzetében hiánytalanul elérhetők.

3.2. Az ingatlan általános jellemzése

Földterületen lévő építmény elhelyezkedése	Az épület a Puskin utcában, az utca Bródy Sándor utca-Trefort utca közötti szakaszán elhelyezkedő társasház, mely gépjárművel is megközelíthető. Hasonló jellegű, jellemzően belső udvaros kialakítású épületek határolják, ill. egyetemi épületek.
Épület építési éve:	A lakóépület 1800-as évek utolsó harmadában épült, az akkori korszerű anyagok felhasználásával.
Épület típusa, elrendezése (szintek):	Az épület 1 belső udvaros, 2 lépcsőházas, pince + földszint + 2 emelet + padlástér kialakítású.
Közművek (telken belül):	Telek területén belül a közműrendszerek hiánytalanul kiépítettek.
Alapozás:	Tégla és terméskő sávalap, szigetelés nélkül.
Teherhordó szerkezet:	Hagyományos építési móddal épült téglafalazat, feltételezhetően a közbenső födém acélgerendás födém, a zárófödém fa gerendás.
Tetőszerkezete, fedése:	Ácsolt fa szerkezetes magas tető, héjalása cserép.
Épület homlokzata:	A kőporos vakolat helyenként csapadék okozta esztétikai hibákkal rendelkezik (vakolatomlás, foltosodás, vakolat táskásodása).
Csapadékvíz-elvezetés:	Az épületen csapadékvíz-elvezető eresz- és lefolyó rendszer található, amely megfelelően biztosítja a csapadékvíz elvezetését.

1088 Budapest, Puskin utca 15. szám alatt található, kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlan osztatlan közös tulajdonú területei 100%-ban társasházi közös tulajdont képviselnek.

A számításainkban a padlástér bruttó alapterületét vesszük figyelembe, amely 391,7 m².

4. ÉPÜLETDIAGNOSZTIKAI MEGÁLLAPÍTÁSOK

A padlástér természetben egy egységet képez, megközelítése a 2. emeletet felől lehetséges, az utca felől nézve a hátsó lépcsőházból. A fedélszék hagyományos ácsszerkezetekkel készült székoszlopos-szelemenés rendszerrel, melynek tartóelemei szerkezetileg megfelelő állapotúak. A padláson fogyasztásmérővel kiépített közműcsatlakozások nincsenek. Természetes bevilágítást kisebb homlokzati ablakrések és felülvilágító ablakok biztosítanak.

Az épületben feltárásokat, műszeres vizsgálatot nem végeztünk, az alábbi épületdiagnosztikai megállapításokat egyszerű szemrevételezés alapján tettük.

A tető ép, a ház ereszcatornája kiépített, a felszíni vízvezetést biztosítja. Az épület utcai és belső homlokzata nem részesült jelentősebb felújításban az elmúlt időszakban, de jelentősebb szerkezeti hibáktól mentes. A tartószerkezeti elemek aládúcolással nem rendelkeznek.

A padlástér műszaki állapotát a helyszíni szemlén szemrevételezéssel vizsgáltuk meg. A helyszíni szemrevételezés során látható volt, hogy a tető tartószerkezetei épek. A szerkezeteken jelentősebb deformáció, egyéb látható károsodás nem észlelhető.

A padlástér tervezett beépítése során javasolt a tetőszerkezet és a zárófödém tartószerkezeti és faanyagvédelmi vizsgálata. Az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: statikai problémák, anyagkárosodások, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) felelősséget nem vállalunk.

A padlástér beépítésénél számolni kell a meglévő épületszerkezetek esetleges pótlásáról, illetve helyreállításáról.

Statikai szakvélemény, faanyag vizsgálati szakvélemény, építési tervdokumentáció, építési költségvetés nem áll rendelkezésre.

5. AZ ÉRTÉKELÉS

5.1. Az értékelés módszere

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

5.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben, a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges kiigazításokat. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, öröklakások, telkek, stb.

Az értéket az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határozta meg.

5.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

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

Az érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni.

5.1.3. Költségalapú érték (nettó pótlási érték) számítási módszere

A költségalapú érték (nettó-pótlási érték) - megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra - előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményhez tartozó földterület értékét.

Az eljárás általános gyakorlata során első lépésként az ingatlan telkének értékét kell meghatározni üres, fejlesztésre alkalmas állapotot feltételezve. Ezt követően a hasonló jellegű, azonos célra használható épület újraelőállítási (pótlási) értéke kerül megállapításra. Ezt az értékelést végző általában az elmúlt időszakban meg-épített hasonló funkciójú, volumenű, felszereltségű, ill. más szempontból egyébként összehasonlítható ingatlanok tényleges beruházási költségei, illetve publikus építőipari árgyűjtemények, vagy költségnormatívák alapul vételével állapítja meg.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés.

5.2. Az értékelési módszerek kiválasztása

Az ingatlanok forgalmi értékét alapvetően három dolog határozza meg: a hely a tágabb és szűkebb értelemben vett földrajzi környezet, a műszaki paraméterek, s hogy ezekkel milyen szükségletek elégíthetők ki és milyen határokig, valamint a közgazdasági környezet, a kereslet és a kínálat viszonya.

Tapasztalati tény, hogy egy adott településen belül annál magasabb ingatlanforgalmi értékkel találkozunk, minél nagyobb számú a település népessége. A településen belüli helyzet feltárásához meg kell ismerkedni az általános és a részletes rendezési tervekkel, a közlekedési helyzettel, a közműellátottság színvonalával, a kereskedelmi, a szolgáltató és a kulturális infrastruktúra jellemzőivel, a környezeti sajátosságokkal, az ingatlan egyedi adottságaival. A forgalmi érték az a (legnagyobb gyakorisággal) pénzben kifejezett érték, amelyről nagy valószínűséggel állítható, hogy ezen összeget, vételárat többen is megfizetnék az adott ingatlanért, vagyis az a határérték, ahol a kínálati és keresleti oldal értékítélete egybeesik.

Amikor a forgalmi érték kifejezést használjuk, mindig azt az állapotot feltételezzük, hogy az ingatlant az eladó üres, beköltözhető állapotban a korábbi rendeltetésének megfelelően átadta a vevőnek.

A feladatnak megfelelően a *piaci érték alapú forgalmi értékelés* összehasonlító ingatlanpiaci adatok felhasználásával és elemzésével történt, mert a valós piaci forgalmi értéket leginkább a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel lehet kapni. A fő módszernek egyrészt a piaci érték alapú forgalmi érték megállapítás került kiválasztásra, melyben az összehasonlításra nyilvános hirdetési adatbázisokból származó hasonló kialakítású ingatlanok kerültek felhasználásra. Az érték meghatározásához a környező kerületek aktuális ingatlanpiaci adatai, valamint a helyszíni szemle szolgáltatott alapot. A vizsgált padlástér esetében a becsült bruttó alapterületi mérettel számoltunk, tekintettel arra, hogy az összehasonlító adatoknál is a bruttó területet ismerjük.

Maradványelvű értékelés egy olyan befektetői szempontból vizsgált megközelítést tükröz, mely megmutatja, hogy az adott ingatlan a jövőbeni elérhető bevételek alapján milyen maximált kiinduló értékkel rendelkezhet.

A maradványérték módszert beépítetlen földterületek, padlásterek értékelésére szokták használni, azt feltételezve, hogy a fejlesztés egy nyereségérdekelt üzleti tevékenység, és ezáltal lehetségessé válik a beépítetlen terület jelenlegi formájában értékelni, üzletileg követve és optimalizálva a fejlesztés lehetőségének mértékét. A fejlesztés kivitelezésével a beépítetlen terület – továbbiakban már beépített ingatlan – piaci értéke megnő, mert az új felhasználási formákra való kereslet magasabb bevételt eredményez, mint az eredeti forma.

A maradványértékelési módszer a terület fejlesztett formájában való értékeléséből áll, és ebből kell levonni az összes olyan költséget (tervezési, infrastrukturális munkák, építési, szakértői, eladási, „fejlesztési profit”, stb. költségek) ami azzal járt, hogy nagyobb értékűvé alakítsák az ingatlant. A végső piaci értékből történő levonások után fennmaradó maradványérték képezi azt az összeget, amit a fejlesztőnek érdemes kifizetni a terület átalakításáért.

6. A VIZSGÁLT KÖZÖS TULAJDONÚ HELYSÉG ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

6.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A tetőszerkezet részét képező egység önálló értékesítésére kínálati adat az internetes adatbázisokban fellelhető volt, ezért az épület zárófödeme felett található padlástér értékeléséhez a beépíthető padlásterekre vonatkozó összehasonlító adatokat használtuk fel.

Adatok:	Értékelt ingatlan	Összehasonlító adatok		
		adat 1.	adat 2.	adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	Bp., VIII. ker. Puskin utca 15.	Bp., VIII. ker. Nap u.	Bp., VIII. kerület, József krt.	Bp., VII. kerület, Cserhát u.
ingatlan megnevezése:	beépíthető padlástér	beépíthető padlástér	beépíthető padlástér	beépíthető padlástér
alapterülete (m ²)	397,20	320	456	400
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft)		64 000 000	100 000 000	70 000 000
kínálat / adásvétel ideje (év,hó)		2024	2024	2024
fajlagos alapár:		200 000 Ft/m ²	219 298 Ft/m ²	175 000 Ft/m ²
kínálat/eltelt idő miatti korr.		-10%	-10%	-10%
módosított fajlagos alapár:		180 000 Ft/m²	197 368 Ft/m²	157 500 Ft/m²

Összehasonlításhoz vett adatok rövid leírása:

1. adat: Nap u.-i társasház padlástere (forrás: ingatlan.com/33727848)
2. adat: József körüti társasház padlástere (forrás: ingatlan.com/33697896)
3. adat: VII. kerület Cserhát utcai társasház padlástere (forrás: ingatlan.com/34118430)

Értékmódosító tényezők	adat 1.	adat 2.	adat 3.
elhelyezkedés	15%	5%	20%
hasznosíthatósága	0%	0%	0%
eltérő területi méret	0%	0%	0%
kilátás	0%	0%	0%
műszaki állapot	-5%	0%	0%
Korrigált fajlagos alapár:	198 000 Ft/m ²	207 237 Ft/m ²	189 000 Ft/m ²
Átlagár kerekítve:	198 079 Ft/m²		
Ingatlan értéke kerekítve:	78 700 000 Ft		

6.2. Maradványelvű értékelési módszer

A maradványelvű értékelés során a lehetséges ingatlanfejlesztési alternatívák közül az optimális fejlesztés költségigényét és prognosztizálható bevételét vizsgáljuk.

A maradvány-érték módszert elsősorban a beépítetlen, fejleszthető területek (földterületek, padlásterek, stb.) értékelésekor alkalmazzuk. Lényege, hogy a területen a vonatkozó hatósági előírásoknak megfelelő, legjobb hasznosulású fejlesztés megvalósítását feltételezzük. A fejlesztés költségeit, érvényben lévő költségvetési segédletek, illetve tapasztalati számok alapján határozzuk meg. Eredményét összevetjük a létrehozott fejlesztés értékesítéséből, bérbeadásából számított bevétellel, illetve értékkel. A becsült bevétel és ráfordítás különbözete (maradványa) maga a fejleszthető terület (ingatlan) értéke.

A vizsgált helyiségek jelenleg használaton kívül álló területek. Az értékeléshez nem állt rendelkezésre a társasház tervezett tetőtér beépítésére vonatkozó tervdokumentáció. Az értékelésben tervezett fejlesztés szerint a padlástér alatti lakásokhoz kapcsolt lakásrészeket alakíthatnak ki a tetőtérben úgy, hogy az épületmagasságot nem növelik.

Az értékesítés árbevétele és a padlástér átalakításával és korszerűsítésével kapcsolatos összes költség különbözete, az úgynevezett maradvány-érték képviseli a fejlesztett terület maradványértékét.

A feltételek megvalósításához szükséges kivitelezési munkák költségéről, valamint a szükséges adminisztratív folyamatok költségéről nem áll rendelkezésre részletes költségvetés, ezért a maradványértékelésben a szakmai tapasztalatunk alapján becsültük a ráfordítások értékét.

Befektetési kiadások:

A fejlesztési/kivitelezési költségeket az Építőipari Költségbecslési Segédlet kiadvány adatai alapján és az építőipari kivitelezői gyakorlat szerint kialakult áraknak megfelelő, a környékre jellemző árszínvonalon, építési fejlesztések költségadatai alapján becsültük.

A segédletnek a számításokhoz felhasznált, egyes épülettípusokra jellemző fajlagos építési költsége minden esetben magában foglalja a szerkezet + szakipar, központi fűtés, víz-csatornázás, tűzi-víz ellátás, szellőzés és épületvillamosság létesítésének költségét.

Megjegyezzük, hogy a felhasznált segédletben közölt árak elsősorban költségtervezéshez, értékbecsléshez nyújtanak tájékoztató árat, átlagos műszaki tartalom és feltételek mellett, így nem fejezhetik ki egy konkrét projekt megvalósításának tényleges költségét.

lakítandó lakások fajlagos négyzetméter árának számítása:

Adatok:	Értékelt ingatlan	Összehasonlító adatok		
		adat 1.	adat 2.	adat 3.
Ingatlan elhelyezkedése:	Bp., VIII. ker. Puskin utca 15.	Bp., VIII. ker. Horánszky utca	Bp., VIII. ker. Palotanegyed	Bp., VIII. ker. Horánszky utca
Ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
Területi alapterülete (m ²)	60,00	30	59	58
Ár / adásvételi ár (Ft)		46 000 000	77 000 000	93 000 000
Ár / adásvétel ideje (év,hó)		2024	2024	2024
Fajlagos alapár:		1 533 333 Ft/m ²	1 305 085 Ft/m ²	1 603 448 Ft/m ²
Ár / elteltség idő miatti korr.		-5%	-5%	-5%
Ár / módosított fajlagos alapár:		1 456 667 Ft/m²	1 239 831 Ft/m²	1 523 276 Ft/m²

Összehasonlításhoz vett adatok forrása:

1. adat: ingatlan.com/ 34093486

2. adat: ingatlan.com/ 34051930

3. adat: ingatlan.com/ 33749811

Árkorrekciós tényezők elemzése:

Árkorrekciós tényező	adat 1.	adat 2.	adat 3.
Helyezkedés	0%	0%	0%
Területi méret	-10%	0%	0%
Örökléti elhelyezkedés	-5%	-5%	0%
Örökléti fizikai-műszaki állapot	10%	5%	5%
Építési állapot	0%	0%	0%
Örökléti műszaki állapota	0%	0%	0%
Örökléti kialakítása	0%	0%	0%
Összes korrekció:	-5%	0%	5%
Ár / módosított fajlagos alapár:	1 383 833 Ft/m ²	1 239 831 Ft/m ²	1 599 440 Ft/m ²
Ár / módosított fajlagos alapár:	1 407 701 Ft/m²		

**Maradványérték számítás beépítetlen padlástér
értékének becsléséhez**

Adatok:

1. Padlástér br. mérete:	391,70 m ²
2. Beépíthetőség:	80 %
3. Lakások területe:	274,19 m ²
4. Teraszok területe:	0,00 m ²
5. Közlekedők területe:	39,17 m ²

Értékesíthető hasznos terület összesen: 274,19 m²

Értékesíthető terület becsült fajlagos értéke: 1 407 701 Ft/m²

Bevételek:

1. Eladható terület értéke: 385 977 583 Ft

Bevételek összesen 385 977 583 Ft

Költségek:

Bontási költségek

A	- fajlagos bontási költség:	8 000 Ft/légm ³
	- bontandó térfogat:	1 175,10 légm ³
	Bontási költség összesen:	9 400 800 Ft

Fejlesztési költségek

	Építési költségek	
B	1. - fajlagos építési költség:	750 000 Ft/m ²
	- lakások alapterület:	274,19 m ²
	Építési költség összesen:	205 642 500 Ft
	2. Szakértői, tervezői költség:	5,0% 10 282 125 Ft
	3. Közműfejlesztés:	0,40% 822 570 Ft

Egyéb költségek

C	1. Menedzsment és admin. költségek	1,5%	3 084 638 Ft
	2. Tartalékképzés	10,0%	20 564 250 Ft
	3. Finanszírozás költsége	20,0%	41 128 500 Ft
	4. Elvárt nyereség	10,0%	20 564 250 Ft

Költségek összesen: 311 489 633 Ft

Becsült érték (összes bevétel-összes költség): 74 500 000 Ft

7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az ingatlanforgalmi szakértői véleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlan tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes tulajdonjoga kerül értékelésre a helyszíni szemle időpontjában megismert készületségben és állapotban. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés kizárólag a tervezett beépítéssel érintett padlástér piaci értékének becslésére vonatkozik, nem vizsgáltuk a külön tulajdonú albetétek és más közös tulajdonú részek jogi helyzetét és műszaki állapotát;
- a rendelkezésre álló iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk;
- az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) felelősséget nem vállalunk;
- a szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeljük;
- a szakvéleményben megállapított értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényesek. A szakvéleményben rögzített adatoknak a tényleges megvalósítástól való eltéréseért felelősséget nem vállalunk.

8. ÖSSZEGRÉS

Az ingatlan forgalmi értékének becslését piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel és maradványelvű értékelés módszerével is elvégeztük. A közvetlen összehasonlítás általában megbízható képet ad a vizsgált ingatlanról az ingatlanpiacon elérhető aktuális árról, a jelen értékelés tárgyát képező beépítésre alkalmas padlástereket csekély számban hirdetnek eladásra. A jelenlegi gazdasági és piaci viszonyok miatt úgy ítéljük meg, hogy a feltételezett lakáscélú hasznosítás és fejlesztésre alkalmassága miatt az értékegyeztetésnél a piaci összehasonlítás eredményét kell figyelembe venni. A maradványelvű értékelést ellenőrző számításként alkalmaztuk. A padlástér vonatkozásában az óvatos becslés elvét követve, a piaci összehasonlító módszer adja a piaci értékítéletnek legjobban megfelelő értéket.

A Társasház megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján az alábbiakat állapítjuk meg.

Értékelt ingatlan (padlástér):

**1088 Budapest, Puskin utca 15. szám alatt található, társasházi közös tulajdonú
XXXIII. padlástér és XXXIV. feljáró piaci bruttó értéke:
78 700 000 Ft**

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

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a Társasház közös tulajdonát képező
XXXIII. számú padlástér területének forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Budapest, 2024.05.16.

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap
Társasházi alapító okirat
Szintraajz
Szabályozási terv és leírás kivonata
Fényképfelvételek
Ingatlan elhelyezkedését bemutató térképek



1051 Budapest Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
1051 Budapest, XI. kerület, Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 1003175/6/2024

2024.05.16

PEST VIII.KER.

Szektor: 61

Ület 36559/7 helyrajzi szám

88 BUDAPEST VIII.KER. Puskin utca 15. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

ingatlan adatai:

részlet adatok

területi ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv. alosztály adatok

kat.jöv.

ter. kat.jöv.

ha m2 k.fill

88-as lakóház, udvar

0

549

0.00

Társasház

II. RÉSZ

anyad: 0/0 törölő határozat: 401316/1/2004/03.04.16

bejegyző határozat, érkezési idő: 32868/1996/1996.01.05

törölő határozat: 401316/1/2004/03.04.16

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: társasháztulajdon

tulajdonjogot a 36559/7/A/1 - 36559/7/A/15 számú különlapok tartalmazzák.

anyad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 401316/1/2004/03.04.16

jogcím: eredeti felvétel 32868/1996/1996.01.05 kiigazítás

jogállás: társasháztulajdon

név: TÁRSASHÁZ

cím: - - -

tulajdonjogot a 36559/7/A/1 - 36559/7/A/15 számú különlapok tartalmazzák.

III. RÉSZ

bejegyző határozat, érkezési idő: 401316/1/2004/03.04.16

VezetékJog

7 nm területre.

jogosult:

név: ELEKTROMOS MŰVEK RT.

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út. 72-74

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONILAP VÉGE

Borja
98

Alapító okirat módosítás ellenőrző számítás

a társasház neve, címe	önk.	albetét száma	eredeti alapító okirat			alapító okirat módosítása		
			M2	TH	szorzó	M2	TH	szorzó
Puskin utca 15	magán önk.	1	40,00	514,00	1,29	40,00	366,00	0,92
Puskin utca 15	magán	2	48,00	617,00	1,29	48,00	439,00	0,91
Puskin utca 15	magán	3	39,00	502,00	1,29	39,00	356,00	0,91
Puskin utca 15	magán	4	58,00	747,00	1,29	58,00	530,00	0,91
Puskin utca 15	magán	5	40,00	512,00	1,28	40,00	366,00	0,92
Puskin utca 15	magán	6	63,00	816,00	1,30	63,00	576,00	0,91
Puskin utca 15	magán	7	48,00	614,00	1,28	48,00	439,00	0,91
Puskin utca 15	magán	8	48,00	611,00	1,27	48,00	439,00	0,91
Puskin utca 15	magán	9	57,00	728,00	1,28	57,00	521,00	0,91
Puskin utca 15	magán	10	51,00	652,00	1,28	51,00	466,00	0,91
Puskin utca 15	magán	11	89,00	1 137,00	1,28	89,00	813,00	0,91
Puskin utca 15	magán	12	47,00	598,00	1,27	47,00	430,00	0,91
Puskin utca 15	magán	13	30,00	379,00	1,26	30,00	274,00	0,91
Puskin utca 15	magán	14	67,00	860,00	1,28	67,00	612,00	0,91
Puskin utca 15	magán	15	56,00	713,00	1,27	56,00	512,00	0,91
Puskin utca 15	magán	16		0,00	0,00	313,00	2 861,00	0,91
			781,00	10 000,00	1,28	1 094,00	10 000,00	0,91

10. sz
Melléklet



Készítette: Jakabné Kiss Ildikó

Bona

11. sz. Melléklet

Korréka Társasházkezelő Kft.

közös képviselő

Lev. cím: 1185 Bp., Hubay Jenő u. 52.

E-mail: reni.nikken@gmail.com

Iroda: 1085 Bp., József krt. 30-32

Mobil: 0630/513-6952

Budapest Főváros VIII. kerület
Józsefvárosi Önkormányzat
Polgármesteri Hivatal
Budapest
Baross u. 63.-67.
1082

BEADVÁNY

Alulírott dr. Litva Renáta, - Korréka Társasházkezelő Kft. képviseletében -, a 1088 Budapest, Puskin u. 15. számú társasház közös képviselőjeként kérem Önöket, hogy a mellékelt dokumentáció szerinti, társasházi osztatlan közös tulajdonban lévő padlástér értékesítést támogatni szíveskedjenek.

Budapest, 2024. június 19.

Tisztelettel,

Dr. Litva Renáta

dr. Litva Renáta
Korréka Társasházkezelő Kft.

Mellékletek:

- Közgyűlési jegyzőkönyv 2022. 06. 16. EREDETI
- Jelenléti ív és meghatalmazások 2022. 06. 16. MÁSOLAT
- Alapító Okirat 10 db EREDETI
- Adás-vételi szerződés 10 db EREDETI
- Bejegyzési engedély 10 db EREDETI
- Változási vázrajz + eredeti vázrajz 1 + 1 db MÁSOLAT
- Költségvetés 10db EREDETI
- Referencia 1 db EREDETI
- Értékbecslés 1db EREDETI

KORRÉKA TÁRSASHÁZKEZELŐ KFT.
1185 Bp., Hubay Jenő u. 52.
Adószám: 22620950-1-43
Cégjisz.: 010993614

Bop

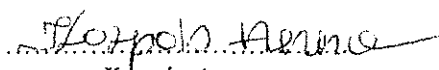
Meghatalmazás

Alulírott **Korpás Anna** (születési neve: _____ an. _____ sz.: _____
szig.sz.: _____ u. 52. szám alatti lakos meghatalmazó, mint
a **KORRÉKA Társasházkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság**. (1185 Budapest, Hubay Jenő u. 52.)
ügyvezetője a jelen okirat aláírásával meghatalmazom **dr. Litva Renáta** (szül.: Litva Renáta, an.:
Korpás Anna, szül.: Budapest, 1988. január 15., szig.sz.: 415756CE) 1185 Budapest, Hubay Jenő u. 52.
szám alatti lakos meghatalmazottat, hogy a KORRÉKA Társasházkezelő Korlátolt Felelősségű
Társaságot teljes jogkörrel korlátozás nélkül képviselje, a társaság helyett és nevében eljárjon, a társaság
névében és képviseletében minden jognyilatkozatot tegyen, szerződést aláírjon, okiratot, pénzt,
egyéb értéket átvegyen és átadjon. A jelen meghatalmazás annak írásbeli visszavonásáig érvényes és
határozatlan időre szól.

A meghatalmazott a jelen okirat aláírásával a meghatalmazást elfogadja.

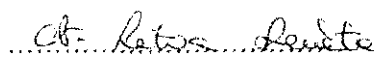
Alulírott felek a jelen okirat aláírásával meghatalmazzák dr. Pálházi Tamás egyéni ügyvédet (1132
Budapest, Visegrádi u. 6. V/1.) a jelen okirat megszerkesztésére és ellenjegyzésére, aki az
ellenjegyzéssel mindezt elfogadja.

Budapest, 2023. február 16.



Korpás Anna

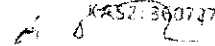
KORRÉKA TÁRSASHÁZKEZELŐ KFT. meghatalmazó
1185 Bp., Hubay Jenő u. 52.
Adószám: 22620950-1-43
Cégjz.: 010993614



dr. Litva Renáta
meghatalmazott

Ellenjegyzem
(Budapest, 2023.02.16.)

Dr. Pálházi Tamás
Ügyvéd
1132 Budapest, Visegrádi u. 6.
KASZ: 39072719


Dr. Pálházi Tamás
ügyvéd



Korréka Társasházkezelő Kft.

közös képviselő

Lev. cím: 1185 Bp., Hubay Jenő u. 52.

E-mail: reni.nikken@gmail.com

Iroda: 1085 Bp., József krt. 30-32

Mobil: 0630/513-6952

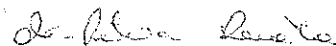
Átadás-átvételi

Alulírott **dr. Litva Renáta**, - Korréka Társasházkezelő Kft. képviseletében -, a **1088 Budapest, Puskin u. 15.** számú társasház közös képviselőjeként a mai napon, a fent nevezett társasház padlástér értékesítésével kapcsolatos dokumentációt átadom:

- Közgyűlési jegyzőkönyv 2022. 06. 16. EREDETI
- Jelenléti iv és meghatalmazások 2022. 06. 16. MÁSOLAT
- Alapító Okirat 10 db EREDETI
- Adás-vételi szerződés 10 db EREDETI
- Bejegyzési engedély 10 db EREDETI
- Változási vázrajz + eredeti vázrajz 1 + 1 db MÁSOLAT
- Költségvetés 10db EREDETI
- Referencia 1 db EREDETI
- Értékbecslés 1db EREDETI
- Beadvány 1 db EREDETI
- Korréka Társasházkezelő Kft. meghatalmazása

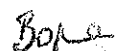
Budapest, 2024. június 19.

Tisztelettel,



dr. Litva Renáta
Korréka Társasházkezelő Kft.

KORRÉKA TÁRSASHÁZKEZELŐ KFT.
1185 Bp., Hubay Jenő u. 52.
Adószám: 22620950-1-43
Cégjisz.: 010993614



102