

016/7-22/2024

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottsága

Előterjesztő szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

115
...sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 2024. november 19-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Mátyás tér 13. szám alatti társasház alapító okiratának módosításával kapcsolatos közgyűlési határozat megtámadására vonatkozó jogról történő lemondásra

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Előterjesztő: Sátyl Balázs alpolgármester
Készítette: Jakabné Kiss Ildikó referens

Érkezett: 2024 NOV 13.	Szám: 02/324-16/2024
Melléklet:	Ügyintéző: Dne
	Előzmény:

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni, a határozat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Mellékletek:

1. számú melléklet: Társasház hatályos alapító okirata
2. számú melléklet: Közgyűlési meghívó 2024.10.31.
3. számú melléklet: Alapító okirat módosításának mellékletei, engedélyek, vázrajz
4. számú melléklet: Közgyűlési jegyzőkönyv 2022.05.26.
5. számú melléklet: Közgyűlési jegyzőkönyv 2024.10.31.
6. számú melléklet: Nyilatkozat keresetindítási jogról való lemondásra

Tisztelt Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest VIII. kerület, Mátyás tér 13. szám alatti (35147 hrsz.), 40 darab albetétből álló társasházban a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzatnak (továbbiakban: Önkormányzat) 1.571/10.000 tulajdoni hányada van, ami 5 db lakás és 1 db nem lakás céljára szolgáló ingatlant jelent. A társasház egységes szerkezetbe foglalt hatályos alapító okirat módosítását 2022. december 14. napján jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba, a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály 193423/2/2022. számú határozata szerint (1. számú melléklet).

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-hez (továbbiakban: JGK Zrt.) 2024. október 24. napján közgyűlési meghívó érkezett Tóth Zoltán Csabától, a társasház közös képviselőjétől, amelyben a társasházi alapító okirat újabb módosítását tűzte napirendre (2. számú melléklet). Az alapító okirat módosítása azért szükséges, mert a társasház tulajdonostárs részére a 2022. május 26-i közgyűlésen megszavazott emeletráépítés munkálatai befejeződtek. Az újonnan kialakításra került, várhatóan 35147/0/A/44 helyrajzi szám alatt felvételre kerülő lakás a közgyűlés összes tulajdonos 4/5-ének szükséges hozzájáruló akaratának kinyilvánítását követően kerülhet bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba. Az alapító okirat módosításához szükséges összes dokumentáció (3. számú melléklet) 2024. október 30. napján érkezett be a JGK Zrt-hez, ezáltal a közgyűlésig már nem volt lehetőség a hatáskörrel rendelkező bizottság hozzájárulását megkérni a közgyűlésen való támogató szavazat leadására.

Az adásvételi ügylet lényeges eleme, hogy a közös tulajdon részek felsorolásában, a 356,23 m² alapterületű Padlástér alapterületében nem rögzített, a 35147/0/A/44 helyrajzi szám alatti ingatlana felett elhelyezkedő – mindösszesen kb. 60 m² alapterületű – lapostetőt a társasház

ÉRKEZETT

2024 NOV 13. 16:30

1

001 

közös tulajdonából kiveszik abból a célból, hogy arra ráépítéssel Vevő, mint ráépítő egy önálló, újjépítésű lakás megjelölésű ingatlant kialakít.

... tulajdonostárs a ráépítéssel kapcsolatos valamennyi engedély birtokában van, (építési engedély, településképi engedély, tervtanácsi hozzájárulás, parkolási megváltás, változási vázrajz stb.), illetve az alapító okirat módosítás teljes költségét vállalta, annak minden anyagi vonzata őt terheli.

A Társasház és Ráépítő közötti megállapodás értelmében a közös tulajdonában lévő kb. 60 m² alapterületű lapos tető ellenértékét nem készpénzben teljesíti tulajdonostárs, hanem a 2022. május 26-ai közgyűlésen (4. számú melléklet) vállalta, hogy saját költségén az alábbi felújítási munkálatokat végzi el a Társasházban:

„Az V. emeleten egy kb. 12 m² alapterületű gang felújításra került, amelynek során a régi burkolat bontásra került, az acélgerendák kezelése, a betonozás és a vízszigetelést követően, új burkolat került kialakításra. Az V. emeleten 70 m² komplett felújítandó tetőszerkezet bontásra került, amely tetőszerkezet az emeletráépítés során egy szinttel feljebb (VI. emelet) került újra kialakításra. A zárófödém, a hőszigetelés és a tetőhéjazat, az építési engedéllyel megegyezően lett kivitelezve, amellyel kapcsolatosan a hatósági ellenőrzések is megtörténtek. Szerződő felek fenti munkálatok ellenértékét mindösszesen 12.000.000,- Ft-ban rögzítik, amelyből a 12 m² gang teljes felújítását 2.000.000,- Ft-ban, azaz Kettőmillió forintban, míg a tetőszerkezet bontását és az új tetőszerkezet kialakítását 10.000.000,- Ft-ban, azaz Tízmillió forintban állapítják meg. Eladók és Vevő, mint Ráépítő egybehangzóan rögzítik, hogy fenti munkálatok teljes egészében elvégzésre kerültek, és így Eladók a lapos tető ellenértékét megfizetettnek tekintik.”

Az alapító okirat módosításával a ráépítési szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével és a Földhivatal előtt történő teljes körű eljárásra Dr. Zala László ügyvéd (Csányi & Zala Ügyvédi Iroda székhely: 1118 Budapest, Társ utca 3.) kapott megbízást.

2024. október 31-napján megtartott rendkívüli közgyűlésen 8.298/10.000 igen, 0/10.000 nem 1.571/10.000 önkormányzati tartózkodás arányában elfogadásra került a társasházi alapító okirat módosítása, valamennyi előterjesztett napirendi pontban (5. számú melléklet).

Tekintettel arra, hogy a közgyűlésen az Önkormányzat nevében hozzájáruló igen szavazat leadására nem volt felhatalmazás birtokában az iroda, jelen előterjesztés keretében kerül betervezésre az alapító okirat módosítása a hatáskörrel rendelkező bizottság részére.

Az ingatlan-nyilvántartási átvezetés során az Önkormányzat tulajdonában található ingatlanok tulajdoni hányada 1.571/10.000-ről kismértékben csökken 1.517/10.000 tulajdoni hányadra.

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (továbbiakban Thtv.) 42. § (1) bekezdése szerint, „Ha a közgyűlés határozata jogszabályba, az alapító okiratba vagy a szervezeti-működési szabályzatba ütközik vagy a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, bármely tulajdonostárs keresettel kérheti a bíróságtól a határozat érvénytelenségének megállapítását a határozat meghozatalától számított hatvan napon belül. Ha a határozat bírósági felülvizsgálatát a jegyző a 27/A. § (4) bekezdése szerinti keresetében kérte, a kereseteket bíróság a perek egyesítésével bírálja el.”

A társasházi alapító okirat módosítás ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetéséhez szükséges az önkormányzat arra vonatkozó nyilatkozatának kiadása, hogy a társasházi törvényben meghatározott keresetindítási jog gyakorlásával élni kíván-e az Önkormányzat, a közgyűlés döntései kapcsán, mint a társasházban kisebbségben maradt tulajdonos.

Javasoljuk a Tisztelt Bizottságnak, hogy járuljon hozzá a lemondó nyilatkozat (6. számú melléklet) kiadásához, a Társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. Törvény 10. § (3) bekezdésében foglaltaknak megfelelően.

A dokumentumok 2024. október 30. napján érkeztek meg a JGK Zrt.-hez, amelyet tájékoztatásul és döntéshozatalra beterjesztünk a Tisztelt Bizottság részére. Az Önkormányzat, mint tulajdonos döntése a legkorábbi időpontban indokolt.

II. A döntés pénzügyi hatása

A döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel.

III. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testület 18/2024. (X.10.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: SZMSZ) 6. melléklet 1.7.1. alpontja alapján a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt a 1.7.1. az Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló önkormányzati rendeletben meghatározott hatáskörben.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló többször módosított 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 50. § (2) bekezdés a) pontja alapján a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság hozzájárulásával lehet a társasházi alapító okirat olyan módosításához hozzájárulni, ha annak eredményeként az Önkormányzat külön tulajdonának értéke módosul. ”

A Rendelet 50. § (2) bekezdés c) pontja alapján “az Önkormányzat nevében a közgyűlési határozati javaslattal egyetérteni, ha olyan előírást tartalmaz, amely az Önkormányzatra vagy a külön tulajdonát használóra olyan szabályt állapít meg, amely az Önkormányzat, mint tulajdonos (bérbeadó) érdekeit sérti”,

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (továbbiakban Thtv.) 10. § (1) bekezdése alapján az alapító okirat módosításához – ha e törvény másként nem rendelkezik – valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges; a változást be kell jelenteni az ingatlanügyi hatóságnak.

A Thtv. 10. § (2) bekezdés alapján, a tulajdonostársak erre irányuló megállapodása esetén a közös tulajdon átruházására az összes tulajdoni hányad legalább kétharmadát képviselő tulajdonostársakat feljogosító rendelkezést, vagy Thtv. 10. § (3) bekezdés szerinti, az összes tulajdoni hányad legalább négyötödét képviselő tulajdonostársaknak a közös tulajdon átruházásáról szóló közgyűlési határozata szerinti módosítást.

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 33. § (1) bekezdése alapján a határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Fenti rendelkezések alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az alábbi határozati javaslatra vonatkozóan a döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottsága/2024. (XI. 19.) számú határozata

**a Budapest VIII. kerület, Mátyás tér 13. szám alatti társasház alapító okiratának
módosításával kapcsolatos közgyűlési határozat megtámadására vonatkozó
jogról történő lemondásra**

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) a Budapest VIII. kerület, Mátyás tér 13. (35147 hrsz.) szám alatti a társasház alapító okirat módosításával egyetért és az ingatlan-nyilvántartási átvezetésével összefüggésben a Fővárosi Központi Kerületi Bíróságon keresetindítási jogával nem kíván élni.
- 2.) **felkéri** a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a Budapest VIII., Mátyás tér 13. szám alatti, 35147 helyrajzi számú társasháznak az előterjesztés melléklete szerinti lemondó nyilatkozatot adja ki.

Felelős: polgármester

Határidő: 1. pont esetében: 2024. november 19., 2.) pont esetében: 2024. november 30.,

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

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

Budapest, 2024. november 12.



Sáty Balázs
alpolgármester

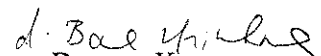
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: JAKABNÉ KISS ILDIKÓ REFERENS 


PÉNZÜGYI FEDEZETET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL 

JOGI KONTROLL: 

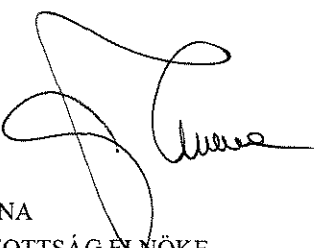
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS


DR. BOJSZA KRISZTINA
ALJEGYZŐ

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS


DR. TÖRÖCSIK EDIT JULIANNA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


GUTJAHR ZSUZSANNA
A PÉNZÜGYI ÉS TULAJDONOSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

004



Társasházi Alapító Okirat Módosítása (a Módosítással Egységes Szerkezetben)

A Budapest VIII. kerületi 35147 hrsz. alatt nyilvántartott Budapest, VIII. kerület Mátyás tér 13. szám alatti társasház (Neve: Társasház, Budapest, VIII. kerület Mátyás tér 13., adószám: 28905107-1-42) Alapító Okiratát a tulajdonosok a tulajdonosi közgyűlés határozatának megfelelően módosítják és az alábbi módosított alapító okiratot fogadják el:

A tulajdonosok új alaprajzot a jelen módosított alapító okirat elfogadásával egyidőben csak az alaprajz-változással érintett külön tulajdonú ingatlanokat érintően készítettek. Egyebekben az épületről a földhivatalba korábban benyújtott alaprajzot változatlanul érvényesnek tekintik figyelemmel arra, hogy az épület egyéb alaprajzában változás nem következett be.

I. Általános rendelkezések

1.) A jelen alapító okirat III. fejezetében felsoroltak közös tulajdonban maradnak, míg a IV. fejezetben felsorolt egységek, mint lakások és üzlethelyiség – a közös tulajdonban maradó telek, épületrész, berendezések és felszerelések közös használatának joggal – külön tulajdonba kerülnek azzal, hogy a mindenkorai tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát a Polgári Törvénykönyvnek a közös tulajdonra vonatkozó szabályai, a 2003. évi CXXXIII. törvény, valamint az alapító okiratban foglaltak szabályozzák.

II. Előzmények

2.) Jelenleg a Társasház osztatlan közös tulajdonában áll a Budapest VIII. Kerület belterület 35147 helyrajzi szám alatt felvett kivett lakóház udvar megjelölésű, 748 m² alapterületű ingatlan.

3.) Az ingatlanon álló lakóépületet a korábbi tulajdonos, a Budapest, VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat 1995-ben társasházzá alakította. A Társasház Alapító Okirata 1995. december 15.-én került aláírásra.

4.) A társasház alapítását követően az időközben bekövetkezett jogszabályi változások és a módosítást előíró jogszabályi kötelezettségek a Társasház Alapító Okirat módosítását szükségessé teszik. A Tulajdonosok ezen kötelezettségüknek is eleget tesznek jelen Alapító Okirat módosítással.

5.) Az Alapító Okirat módosításával a Tulajdonosok a Társasházon belül található külön tulajdonú és közös tulajdonú hányadokat érintően, a tényleges tulajdoni és használati viszonyoknak megfelelően, az érintett külön tulajdonban álló albetétek vonatkozásában módosították az Alapító Okiratot. A módosított Alapító Okirat egységes szerkezetben az alábbiak szerint került elfogadásra.

III. Közös tulajdon

6.) Osztatlan közös tulajdonban marad a telek, valamint a következő építményrészek, berendezések és felszerelések:

- I. Telek: 748 m² területtel, a beépítetlen részben lévő burkolattal együtt.
- II. Alapozás és víz elleni szigetelések, alap- és felmenő falak (a belső válaszfalak kivételével) pillérek, külső homlokzat és lábazatok, közbelső födémek és zárófödémek burkolattal, lépcsőházi falak és kémények, tetőszerkezet héjazással és szigeteléssel, egyedi közös rendeltetésű szerkezetek,
- III. Bejárati kapu,
- IV. Lépcsőház lépcsőzettel, függőfolyosók és egyéb közlekedő folyosók,

V. AZ épületben lévő közművezetékek:

Igazgató elnök,

Jegyzőkönyv vezető

Jegyzőkönyv hitelesítő

Jegyzőkönyv hitelesítő

- V./1. Elektromos hálózat, a közműbekötéstől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztásmérőjéig,
- V./2. Gázvezeték hálózat, a közműbekötéstől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztásmérőjéig,
- V./3. Vizvezeték hálózat, a lakóház fogyasztásmérőjétől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig,
- V./4. A közös tulajdonú helyiségek teljes közműhálózata,
- V./5. A személyfelvonó járószékkel, teljes gépegységgel, valamennyi tartozékkal és szerelvénnel.

Közös területek a pinceszinten:

VI.	Lejáró	7,31 m ²
VII.	Felvonó akna	3,00 m ²
VIII.	Tároló 1.	45,80 m ²
IX.	Tároló 2.	4,91 m ²
X.	Tároló 3.	5,76 m ²
XI.	Tároló 4.	116,64 m ²
XII.	Tároló 5.	67,31 m ²
XIII.	Tároló 6.	14,12 m ²
XIV.	Tároló 7.	17,11 m ²
XV.	Tároló 8.	13,77 m ²
XVI.	Tároló 9.	61,71 m ²

Közös területek a földszinten:

XVII.	Udvar	265,83 m ²
XVIII.	Kapualj	32,05 m ²
XIX.	Felvonó	3,15 m ²
XX.	Lépcsőház 1.	11,00 m ²
XXI.	Közlekedő	5,94 m ²
XXII.	Közös WC.	6,24 m ²
XXIII.	Lépcsőház 2.	7,22 m ²
XXIV.	Légudvar 1.	2,86 m ²
XXV.	Légudvar 2.	1,36 m ²

Közös területek I. emeleten

XXVI.	Lépcsőház 1.	18,00 m ²
XXVII.	Lépcsőház 2.	7,22 m ²
XXVIII.	Függőfolyosó	46,10 m ²
XXIX.	Közös WC.	Megszűnt
XXX.	Közlekedő	Megszűnt
XXXI.	Légudvar 1.	1,75 m ²
XXXII.	Légudvar 2.	1,32 m ²

Közös területek II. emeleten

vezető elnök

jegyzőkönyv vezető

jegyzőkönyv hitelesítő

jegyzőkönyv hitelesítő

006

[Handwritten signature]

XXXIII.	Lépcsőház 1.	18,00 m ²
XXXIV.	Lépcsőház 2.	7,22 m ²
XXXV.	Függőfolyosó	46,10 m ²
XXXVI.	Közös WC.	Megszűnt
XXXVII.	Közlekedő	Megszűnt

Közös területek III. emeleten

XXXVIII.	Lépcsőház 1.	18,00 m ²
XXXIX.	Lépcsőház 2.	7,22 m ²
XL.	Függőfolyosó	46,10 m ²
XLI.	Közös WC.	2,85 m ²
XLII.	Légudvar 1.	2,31 m ²
XLIII.	Légudvar 2.	2,31 m ²

Közös területek IV. emeleten

XLIV.	Lépcsőház 1.	18,00 m ²
XLV.	Lépcsőház 2.	7,22 m ²
XLVI.	Függőfolyosó	46,10 m ²
XLVII.	Közös WC.	2,85 m ²

Közös területek V. emelet Tetőszint

XLVIII.	Padlástér	356,23 m ²
XLIX.	Felvonógépház	21,20 m ²
L.	Tároló 1.	Megszűnt
LI.	Közlekedő	Megszűnt
LII.	Lépcsőház	7,22 m ²
LIII.	Közös WC.	Megszűnt
LIV.	Függőfolyosó	9,30 m ²

7.) A közös tulajdon 1753/1753-ad részből áll. A közös tulajdonból a külön tulajdonhoz tartozó hányad megállapítása során az erkélyek területe 0,5-es szorzóval lett számításba véve. Az egyes helyiségek összes alapterülete m²-re kerekített.

IV. Külön tulajdon

8.) A tulajdonostársak külön tulajdonába kerül mindaz a szerkezeti elem, amely a helyiségek szerves részét képezi és nincs a II. fejezetben felsorolva. Ezek a belső válaszfalak a vakolattal, belső padlóburkolatok, falburkolatok, nyílászáró szerkezetek, berendezési és felszerelési tárgyak, a víz és csatornahálózatból az ágazatvezetékek, az elektromos és gázhálózatból a lakásokhoz tartozó fogyasztásmérő utáni vezetékek.

9.) A külön tulajdon az egyes tulajdonostársakat – a közös tulajdonból hozzá tartozó hányaddal együtt – az alábbiak szerint illeti meg:

9.1. A 35147/0/A/1 hrsz-ú albetét önálló ingatlanként megszűnik. Az albetét alatt található 30 m² nagyságú lakásingatlan egyesítésre kerül a 35147/0/A/42 hrsz-ú raktár ingatlannal.

9.2. , (születési neve: született: ,
 anyja, neve: személyazonosító jele: , adóazonosító

levezető elnök

jegyzőkönyv vezető

jegyzőkönyv hitelesítő

jegyzőkönyv hitelesítő

007

jele lakcím: szám alatti lakos) 1/1-ed tulajdonát képezi a **35147/0/A/2** hrsz-ú, az alaprajzon 2. számmal jelölt földszint 2. szám alatti 1 szoba konyha helyiségekből álló 23 m²-es lakás, amelyhez a közös tulajdonban maradó részek **23/1753** tulajdoni hányada tartozik.

9.3. (születési neve: született: anyja neve: adóazonosító jele: személyazonosító jele: lakcím: szám alatti lakos) 1/1-ed tulajdonát képezi a **35147/0/A/3** hrsz-ú, az alaprajzon 3. számmal jelölt földszint 3. szám alatti 1 szoba konyha helyiségekből álló 23 m²-es lakás, amelyhez a közös tulajdonban maradó részek **23/1753** tulajdoni hányada tartozik.

9.4. (születési neve: született: anyja neve: adóazonosító jele: személyazonosító jele: lakcím: szám alatti lakos) 1/1-ed tulajdonát képezi a **35147/0/A/4** hrsz-ú, az alaprajzon 4. számmal jelölt földszint 4. szám alatti 1 szoba konyha helyiségekből álló 23 m²-es lakás, amelyhez a közös tulajdonban maradó részek **23/1753** tulajdoni hányada tartozik.

9.5. (születési neve: született: anyja neve: adóazonosító jele: személyazonosító jele: Nincs, útlevél száma: lakcím: szám alatti lakos) 1/1-ed tulajdonát képezi a **35147/0/A/5** hrsz-ú, az alaprajzon 5. számmal jelölt földszint 5. szám alatti 1 szoba, konyha helyiségekből álló 23 m²-es lakás, amelyhez a közös tulajdonban maradó részek **23/1753** tulajdoni hányada tartozik.

9.6. (születési neve: született: anyja neve: adóazonosító jele: személyazonosító jele: lakcím: szám alatti lakos) 1/1-ed tulajdonát képezi a **35147/0/A/6** hrsz-ú, az alaprajzon 6. számmal jelölt földszint 6. szám alatti, szoba, konyha, fürdőszoba és WC helyiségekből álló 25 m²-es lakás, amelyhez a közös tulajdonban maradó részek **25/1753** tulajdoni hányada tartozik.

9.7. A **35147/0/A/7** hrsz-ú albetét önálló ingatlanként megszűnik. Az albetét alatt található 24 m² nagyságú lakásingatlan egyesítésre kerül a **35147/0/A/8** hrsz-ú lakásingatlannal.

9.8. Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat (székhely: 1082 Budapest, Baross út 63.-67., statisztikai számjel: 15735715-8411-321-01, törzsszám: 735715, képviselő: Pikó András polgármester) 1/1-ed tulajdonát képezi a **35147/0/A/8** hrsz-ú, az alaprajzon 8. számmal jelölt földszint 8. szám alatti, 1 szoba, 2 félszoba, konyha, fürdőszoba és közlekedő helyiségekből álló, 48 m²-es lakás, amelyhez a közös tulajdonban maradó részek **48/1753** tulajdoni hányada tartozik.

9.9. (születési neve: született: anyja neve: adóazonosító jele: személyazonosító jele: lakcím: szám alatti lakos) 1/1-ed tulajdonát képezi a **35147/0/A/40** hrsz-ú, az alaprajzon 40. számmal jelölt földszinti 1 szoba előtér, étkező, konyha, fürdőszoba WC helyiségekből álló, 42 m²-es lakás, amelyhez a közös tulajdonban maradó részek **42/1753** tulajdoni hányada tartozik.

9.10. Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat (székhely: 1082 Budapest, Baross út 63.-67., statisztikai számjel: 15735715-8411-321-01, törzsszám: 735715, képviselő: Pikó András polgármester) 1/1-ed tulajdonát képezi a **35147/0/A/41** hrsz-ú, az alaprajzon 41. számmal jelölt földszinti eladótér helyiségből álló, 22 m²-es üzlethelyiség, amelyhez a közös tulajdonban maradó részek **22/1753** tulajdoni hányada tartozik.

9.11. (születési neve: született: anyja neve: adóazonosító jele: személyazonosító jele: lakcím: szám alatti lakos) 1/1-ed tulajdonát képezi a **35147/0/A/42** hrsz-ú, az alaprajzon 42. számmal jelölt földszinti 1 szoba előtér, étkező, konyha, fürdőszoba WC helyiségekből álló, 42 m²-es lakás, amelyhez a közös tulajdonban maradó részek **42/1753** tulajdoni hányada tartozik.

levezető elnök

jegyzőkönyv vezető

jegyzőkönyv hitelesítő

jegyzőkönyv hitelesítő

008

lakos) 1/1-ed tulajdonát képezi a **35147/0/A/42** hrsz-ú, az alaprajzon 42. számmal jelölt földszint 1. szám alatti, 2 szoba, konyha, WC-fürdő, fürdőszoba, közlekedő és tároló helyiségekből álló 68 m²-es lakás, amelyhez a közös tulajdonban maradó részek **68/1763** tulajdoni hányada tartozik.

9.12. (születési neve: született:
 anyja neve: személyazonosító jele: adóazonosító jele:
 lakcím: szám alatti lakos) 1/1-ed
 tulajdonát képezi a **35147/0/A/9** hrsz-ú, az alaprajzon 9. számmal jelölt első emelet 1. szám alatti, 2 szoba, 1 félszoba, előszoba, hall, konyha, fürdőszoba, WC. és kamra helyiségekből álló 67 m²-es lakás, amelyhez a közös tulajdonban maradó részek **67/1763** tulajdoni hányada tartozik.

9.13. (születési neve: született:
 anyja neve személyazonosító jele: adóazonosító jele:
 lakcím: szám alatti lakos) 1/1 tulajdonát képezi
 a **35147/0/A/10** hrsz-ú, az alaprajzon 11. számmal jelölt első emelet 1/B. szám alatti, 2 szoba, 1 félszoba, előszoba, hall, konyha, fürdőszoba, WC. és kamra helyiségekből álló 98 m²-es lakás, amelyhez 4 m² területű erkély, és a közös tulajdonban maradó részek **100/1753** tulajdoni hányada tartozik.

9.14. (születési neve: született:
 anyja neve: személyazonosító jele:
 adóazonosító jele: lakcím: szám alatti lakos) 1/2-ed
 tulajdonát képezi, továbbá (születési neve: született:
 anyja neve: személyazonosító jele:
 adóazonosító jele: lakcím: szám alatti lakos) 1/2-ed
 tulajdonát képezi a **35147/0/A/11** hrsz-ú, az alaprajzon 11. számmal első emelet 2. számú, 1 szoba, konyha helyiségekből álló 23 m²-es lakás, amelyhez a közös tulajdonban maradó részek **23/1753** tulajdoni hányada tartozik.

9.15. (születési neve: született:
 anyja neve: személyazonosító jele: adóazonosító jele:
 lakcím: szám alatti lakos) 1/1-ed tulajdonát
 képezi a **35147/0/A/12** hrsz-ú, az alaprajzon 12. számmal első emelet 3. számú, szoba konyha helyiségekből álló 23 m²-es lakás, amelyhez a közös tulajdonban maradó részek **23/1753** tulajdoni hányada tartozik.

9.16. (születési neve: született:
 anyja neve: személyazonosító jele: adóazonosító jele:
 lakcím: szám alatti lakos) 1/1-ed tulajdonát
 képezi a **35147/0/A/13** hrsz-ú, az alaprajzon 13. számmal első emelet 4. számú, szoba, konyha és fürdőszoba helyiségekből álló 22 m²-es lakás, amelyhez a közös tulajdonban maradó részek **22/1753** tulajdoni hányada tartozik.

9.17. Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat (székhely: 1082 Budapest, Baross út 63.-67., statisztikai számjel: 15735715-8411-321-01, törzsszám: 735715, képviselő: Piko András polgármester) 1/1-ed tulajdonát képezi a **35147/0/A/14** hrsz-ú, az alaprajzon 14. számmal jelölt első emelet 5. számú, szoba, konyha helyiségekből álló, 23 m²-es lakásingatlan, amelyhez a közös tulajdonban maradó részek **23/1753** tulajdoni hányada tartozik.

9.18. (születési neve: született:
 anyja neve: személyazonosító jele:
 adóazonosító jele: lakcím:
 szám alatti lakos) 1/1 tulajdonát képezi a **35147/0/A/15** hrsz-ú, az alaprajzon 15. számmal jelölt első emelet 6. számú, 1 szoba, konyha, fürdőszoba és WC. helyiségekből álló 25 m²-es lakás, amelyhez a közös tulajdonban maradó részek **25/1753** tulajdoni hányada tartozik.

9.19. (születési neve: , született: , anyja neve: személyazonosító jele: adóazonosító jele: lakcím: szám alatti lakos) 1/1-ed tulajdonát képezi a 35147/0/A/16 hrsz-ú, az alaprajzon 16. számmal jelölt első emelet 7. számú, 1 szoba, előszoba, konyha-étkező, fürdőszoba és WC. helyiségekből álló 37 m²-es lakás, amelyhez a közös tulajdonban maradó részek 37/1753 tulajdoni hányada tartozik.

9.20. (születési neve: , született: , anyja neve: személyazonosító jele: adóazonosító jele: lakcím: szám alatti lakos) 1/1-ed tulajdonát képezi a 35147/0/A/17 hrsz-ú, az alaprajzon 17. számmal jelölt első emelet 8. szám alatti, 1 szoba, konyha és fürdőszoba helyiségekből álló 24 m²-es lakás, amelyhez a közös tulajdonban maradó részek 24/1753 tulajdoni hányada tartozik.

9.21. (születési neve: , született: , anyja neve: személyazonosító jele: adóazonosító jele: lakcím: szám alatti lakos) 1/1-ed tulajdonát képezi a 35147/0/A/18 hrsz-ú, az alaprajzon 18. számmal jelölt második emelet 1. szám alatti, 1 szoba, előszoba, konyha, fürdőszoba és kamra helyiségekből álló 30 m²-es lakás, amelyhez a közös tulajdonban maradó részek 30/1753 tulajdoni hányada tartozik.

9.22. (születési neve: , született: , anyja neve: személyazonosító jele: adóazonosító jele: lakcím: szám alatti lakos) 1/1-ed tulajdonát képezi a 35147/0/A/19 hrsz-ú, az alaprajzon 19. számmal jelölt második emelet 1/A. szám alatti, 1 szoba, előszoba, hall, konyha, fürdőszoba és kamra helyiségekből álló 41 m²-es lakás, amelyhez a közös tulajdonban maradó részek 41/1753 tulajdoni hányada tartozik.

9.23. (születési neve: , született: , anyja neve: személyazonosító jele: adóazonosító jele: lakcím: szám alatti lakos) 1/2-ed tulajdonát képezi a 35147/0/A/20 hrsz-ú, az alaprajzon 20. számmal jelölt második emelet 2. szám alatti, 3 szoba, előszoba, hall, konyha, fürdőszoba, WC., kamra és tároló helyiségekből álló 95 m²-es lakás, amelyhez a közös tulajdonban maradó részek 95/1753 tulajdoni hányada tartozik.

9.24. (születési neve: , született: , anyja neve: személyazonosító jele: adóazonosító jele: lakcím: szám alatti lakos) 1/1-ed tulajdonát képezi a 35147/0/A/21 hrsz-ú, az alaprajzon 21. számmal jelölt második emelet 3. szám alatti, 1 szoba, konyha helyiségekből álló 25 m²-es lakás, amelyhez a közös tulajdonban maradó részek 25/1753 tulajdoni hányada tartozik.

9.25. (születési neve: , született: , anyja neve: Romzsa Julianna, személyazonosító jele: adóazonosító jele: lakcím: szám alatti lakos) 1/2-ed tulajdonát képezi, továbbá (születési neve: , született: anyja neve: személyazonosító jele: adóazonosító jele: lakcím: szám alatti lakos) 1/2-ed tulajdonát képezi a 35147/0/A/22 hrsz-ú, az alaprajzon 22. számmal jelölt második emelet 4. szám alatti, 1 szoba, konyha, helyiségekből álló 23 m²-es lakás, amelyhez a közös tulajdonban maradó részek 23/1753 tulajdoni hányada tartozik.

9.26. (születési neve: , született: , anyja neve: személyazonosító jele: adóazonosító jele:

levezető elnök

jegyzőkönyv vezető

jegyzőkönyv hitelesítő

jegyzőkönyv hitelesítő

010

szám alatti lakos) 1/1-ed tulajdonát képezi a **35147/0/A/23** hrsz-ú, az alaprajzon 23. számmal jelölt második emelet 5. szám alatti, 1 szoba, konyha, helyiségekből álló 23 m²-es lakás, amelyhez a közös tulajdonban maradó részek 23/1753 tulajdoni hányada tartozik.

9.27. (születési neve: , született: , anyja neve: , anyja adóazonosító jele: , személyazonosító jele: , adóazonosító jele:)
 jele: , lakcím: , szám alatti lakos) 1/1-ed tulajdonát képezi a **35147/0/A/24** hrsz-ú, az alaprajzon 24. számmal jelölt második emelet 6. szám alatti, 1 szoba konyha helyiségekből álló 23 m²-es lakás, amelyhez a közös tulajdonban maradó részek 23/1753 tulajdoni hányada tartozik.

9.28. (születési neve: , született: , anyja neve: , anyja adóazonosító jele: , személyazonosító jele: , adóazonosító jele:)
 lakcím: , szám alatti lakos) 4/10-ed tulajdonát képezi, továbbá (születési neve: , született: , anyja neve: , anyja adóazonosító jele: , személyazonosító jele: , adóazonosító jele:)
 lakcím: , szám alatti lakos) 4/10-ed tulajdonát képezi, valamint (születési neve: , született: , anyja neve: , anyja adóazonosító jele: , személyazonosító jele: , adóazonosító jele:)
 lakcím: , szám alatti lakos) 2/10-ed tulajdonát képezi a **35147/0/A/25** hrsz-ú, az alaprajzon 25. számmal jelölt második emelet 7. szám alatti, 1 szoba előszoba, konyha helyiségekből álló 26 m²-es lakás, amelyhez a közös tulajdonban maradó részek 26/1753 tulajdoni hányada tartozik.

9.29. (születési neve , született: , anyja neve: , anyja adóazonosító jele: , személyazonosító jele: , adóazonosító jele:)
 lakcím: , szám alatti lakos) 1/2-ed tulajdonát képezi, továbbá (születési neve: , született: , anyja neve: , anyja adóazonosító jele: , személyazonosító jele: , adóazonosító jele:)
 lakcím: , szám alatti lakos) 1/2-ed tulajdonát képezi a **35147/0/A/26** hrsz-ú, az alaprajzon 26. számmal jelölt második emelet 8. szám alatti, 1 szoba, előszoba, közlekedő, konyha-étkező és fürdőszoba helyiségekből álló 36 m²-es lakás, amelyhez a közös tulajdonban maradó részek 36/1753 tulajdoni hányada tartozik.

9.30. (születési neve: , született: , anyja neve: , anyja adóazonosító jele: , személyazonosító jele: , adóazonosító jele:)
 adóazonosító jele: , lakcím: , szám alatti lakos) 1/1-ed tulajdonát képezi a **35147/0/A/27** hrsz-ú, az alaprajzon 27. számmal jelölt második emelet 9. szám alatti, 1 szoba, konyha és fürdőszoba helyiségekből álló 25 m²-es lakás, amelyhez a közös tulajdonban maradó részek 25/1753 tulajdoni hányada tartozik.

9.31. (születési neve: , született: , anyja neve: , anyja adóazonosító jele: , személyazonosító jele: , adóazonosító jele:)
 lakcím: , szám alatti lakos) 1/1-ed tulajdonát képezi a **35147/0/A/28** hrsz-ú, az alaprajzon 28. számmal jelölt harmadik emelet 1. szám alatti, 1 szoba előszoba, konyha és fürdőszoba helyiségekből álló 30 m²-es lakás, amelyhez a közös tulajdonban maradó részek 30/1753 tulajdoni hányada tartozik.

9.32. (születési neve: , született: , anyja neve: , anyja adóazonosító jele: , személyazonosító jele: , adóazonosító jele:)
 adóazonosító jele: , lakcím: , szám alatti lakos) 1/1-ed tulajdonát képezi a **35147/0/A/29** hrsz-ú, az alaprajzon 29. számmal jelölt harmadik emelet 1./A. szám alatti, 1 szoba, előszoba, hall, konyha, fürdőszoba és kamra helyiségekből álló 42 m²-es lakás, amelyhez a közös tulajdonban maradó részek 42/1753 tulajdoni hányada tartozik.

9.33. (születési neve: , született: , anyja neve: , anyja adóazonosító jele: , személyazonosító jele: , adóazonosító jele:)

levezető elnök

jegyzőkönyv vezető

jegyzőkönyv hitelesítő

jegyzőkönyv hitelesítő

011

lakcím: (születési neve: szám alatti lakos) 2/3-ad tulajdonát képezi, továbbá (születési neve: született: anyja neve: személyazonosító jele: adóazonosító jele: lakcím: szám alatti lakos) 1/3-ad tulajdonát képezi a **35147/0/A/30** hrsz-ú, az alaprajzon 30. számmal jelölt harmadik emelet 2. szám alatti, 2 szoba, előszoba, hall, konyha, fürdőszoba, WC., kamra és tároló helyiségekből álló 86 m²-es lakás, amelyhez a közös tulajdonban maradó részek 86/1753 tulajdoni hányada tartozik.

9.34. Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat (székhely: 1082 Budapest, Baross út 63.-67., statisztikai számjel: 15735715-8411-321-01, törzsszám: 735715, képviselő: Pikó András polgármester) 1/1-ed tulajdonát képezi a **35147/0/A/31** hrsz-ú, az alaprajzon 31. számmal jelölt harmadik emelet 3. szám alatti, 1 szoba, előszoba, konyha, fürdőszoba, tároló és kamra helyiségekből álló, 48 m²-es lakásingatlan, amelyhez a közös tulajdonban maradó részek 48/1753 tulajdoni hányada tartozik.

9.35. Nadlan Hungary Kft. (székhely: 1064 Budapest, Vörösmarty utca 67. VII. emelet, cégjegyzék száma: 01-09- 207738, adószáma: 25311819-2-42, statisztikai számjele: 25311819-6810-113-01, képviselő: Zeev Troper) 1/1-ed tulajdonát képezi a **35147/0/A/32** hrsz-ú, az alaprajzon 32. számmal jelölt harmadik emelet 4. szám alatti, 3 szoba, előszoba, konyha, fürdőszoba, kamra és tároló helyiségekből álló 85 m²-es lakás, amelyhez a közös tulajdonban maradó részek 85/1753 tulajdoni hányada tartozik.

9.36. (születési neve: született: anyja neve: személyazonosító jele: adóazonosító jele: lakcím: szám alatti lakos) 1/1-ed tulajdonát képezi a **35147/0/A/33** hrsz-ú, az alaprajzon 33. számmal jelölt harmadik emelet 5. szám alatti, 2 szoba, előszoba, konyha és fürdőszoba helyiségekből álló 58 m²-es lakás, a lakáshoz tartozó 4,80 m² terasz, amelyhez a közös tulajdonban maradó részek 60/1753 tulajdoni hányada tartozik.

9.37. Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat (székhely: 1082 Budapest, Baross út 63.-67., statisztikai számjel: 15735715-8411-321-01, törzsszám: 735715, képviselő: Pikó András polgármester) 1/1-ed tulajdonát képezi a **35147/0/A/34** hrsz-ú, az alaprajzon 34. számmal jelölt negyedik emelet 1. szám alatti, 2 szoba, előszoba, hall, konyha, fürdőszoba, WC., tároló és kamra helyiségekből álló, 74 m²-es lakásingatlan, amelyhez a közös tulajdonban maradó részek 74/1753 tulajdoni hányada tartozik.

9.38. (születési neve: született: anyja neve: személyazonosító jele: adóazonosító jele: lakcím: szám alatti lakos) 1/2 -ed tulajdonát képezi, továbbá (születési neve: született: anyja neve: személyazonosító jele: adóazonosító jele: lakcím: szám alatti lakos) 1/2-ed tulajdonát képezi a **35147/0/A/35** hrsz-ú, az alaprajzon 35. számmal jelölt negyedik emelet 2. szám alatti, 2 szoba, előszoba, hall, konyha, fürdőszoba, WC., kamra és tároló helyiségekből álló 86 m²-es lakás, amelyhez a közös tulajdonban maradó részek 86/1753 tulajdoni hányada tartozik.

9.39. (születési neve: született: anyja neve: személyazonosító jele: adóazonosító jele: lakcím: szám alatti lakos) 1/1-ed tulajdonát képezi a **35147/0/A/36** hrsz-ú, az alaprajzon 36. számmal jelölt negyedik emelet 3. szám alatti, 2 szoba, előszoba, konyha, fürdőszoba, kamra és tároló helyiségekből álló 67 m²-es lakás, amelyhez a közös tulajdonban maradó részek 67/1753 tulajdoni hányada tartozik.

9.40. (születési neve: született: anyja neve: személyazonosító jele: adóazonosító jele: lakcím: szám alatti lakos)

levezető elnök

jegyzőkönyv vezető

jegyzőkönyv hitelesítő

jegyzőkönyv hitelesítő

012



lakos) 1/1-ed tulajdonát képezi a 35147/0/A/37 hrsz-ú, az alaprajzon 37. számmal jelölt negyedik emelet 4. szám alatti, 2 szoba, előszoba, konyha, fürdőszoba, kamra és tároló helyiségekből álló 66 m²-es lakás, amelyhez a közös tulajdonban maradó részek 66/1753 tulajdoni hányada tartozik.

9.41. Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat (székhely: 1082 Budapest, Baross út 63.-67., statisztikai számjel: 15735715-8411-321-01, törzsszám: 735715, képviselő: Pikó András polgármester) 1/1-ed tulajdonát képezi a 35147/0/A/38 hrsz-ú, az alaprajzon 38. számmal jelölt negyedik emelet 5. szám alatti, 2 szoba, előszoba, konyha és fürdőszoba helyiségekből álló 58 m²-es lakásingatlan, a lakáshoz tartozó 4,80 m² terasz, amelyhez a közös tulajdonban maradó részek 60/1753 tulajdoni hányada tartozik.

9.42. A 35147/0/A/39 hrsz-ú albetét önálló ingatlanként megszünik. Az albetét alatt található 26 m² nagyságú lakásingatlan egyesítésre kerül a 35147/0/A/43 hrsz-ú egyéb helyiség ingatlanal.

9.43. (születési neve: _____ született: _____
 anya neve: _____ személynazonosító jele: _____
 adóazonosító jele: _____ lakcím: _____ szám alatti
 lakos) 1/1-ed tulajdonát képezi a 35147/0/A/43 hrsz-ú, az alaprajzon 43. számmal jelölt ötödik emelet 1. szám alatti, 2 szoba (nappali) fürdőszoba helyiségekből álló 59 m²-es lakás, a lakáshoz tartozó 2,90 m² erkély, amelyhez a közös tulajdonban maradó részek 61/1753 tulajdoni hányada tartozik.

V. A tulajdonostársak egymás közötti jogviszonya, A társasház tulajdoni egysége

10.) A társasházban lévő lakások és üzlethelyiség a tulajdonostársak külön-külön tulajdonában vannak. (továbbiakban öröklakás). Az épület azon részei, továbbá azon berendezési és felszerelési tárgyak – amelyek nincsenek külön tulajdonban – a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak. A tulajdonostársak közös tulajdonában van a telek is.

11.) Az öröklakás a közös tulajdonból a tulajdonostársat megillető tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlan.

12.) Az öröklakás és a közös tulajdonban lévő vagyonrészek eszmei hányada egységet képez, amelyet csak együtt lehet elidegeníteni, illetve mint tulajdont átruházni.

VI. A birtoklás, a használat és a rendelkezés joga

13.) A tulajdonostársat az öröklakásra megilleti a birtoklás, használat, a hasznok szedésének és a rendelkezésnek a joga, e jogait azonban nem gyakorolhatja a többi tulajdonostársnak a dologhoz fűződő joga és törvényes érdeke sérelmével.

14.) A tulajdonostárs a külön tulajdonával – az ahhoz tartozó közös tulajdoni hányaddal együtt – szabadon rendelkezhet. A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.

15.) A tulajdonostárs köteles:

15.1. fenntartani és szükség szerint felújítani a külön tulajdonában álló öröklakást

15.2. megtenni a szükséges intézkedést, hogy a vele együtt lévő személy, valamint az, akinek öröklakása használatát átengedte, használati jogát úgy gyakorolja, hogy azzal ne sértse a tulajdonostársaknak a dologhoz fűződő jogait és törvényes érdekeit,

15.3. lehetővé tenni és tűrni, hogy az öröklakásba a közösség megbízottja a társasház érdekében szükséges ellenőrzés, valamint a fenntartási és felújítási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben bejuthasson,

levezető elnök

jegyzőkönyv vezető

jegyzőkönyv hitelesítő

jegyzőkönyv hitelesítő

013

15.4. a tervezett építkezésről tulajdonostársait értesíteni.

16.) A társasház-közösség, illetve a tulajdonostárs köteles megtéríteni azt a kárt, amit az ellenőrzés, illetve a fenntartási és felújítási munkák elvégzése során a másik tulajdonostárs külön tulajdonában keletkezett.

17.) Jogutódlás esetén az új tulajdonos tartozik magára nézve kötelezően elismerni az ezen alapító okiratban foglaltakat, így a jogutódot ugyanazon jogok illetik, illetve kötelezettségek terhelik, amelyek a jogelődöt illették, vagy terhelték.

18.) A felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a társasházi tulajdoni illetőségük átruházása esetén az erről készült szerződés rendelkezései közé felveszik az ezen alapító okirat és a társasház egészét érintő határozatok betartásának kötelezettségét.

19.) A tulajdonostársak kötelesek a társasházat rendeltetésszerűen használni, úgy, hogy a használat a többi tulajdonostárs használatát ne sértse. Ennek keretében kizárják az ingatlanban minden olyan tevékenység folytatását, amely zajjal, az ott tartózkodók nyugalmanak zavarásával jár.

VII. A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek birtoklása, használata

20.) Az épülethez tartozó kert (udvar) és a közös tulajdonban álló épületrészek birtoklására és használatára - a jogszabályok és hatósági rendelkezések keretei között - a tulajdonostársak mindegyike egyformán jogosult, e jogát azonban egyik tulajdonostárs sem gyakorolhatja a többiek jogának vagy jogos érdekeinek sérelmére.

VIII. Építkezés

21.) A tulajdonostárs az öröklakásban építési munkát végezhet. Ha a munka más öröklakás tulajdonosának jogát, vagy jogos érdekét sérti, ki kell kérni az érintett hozzájárulását. A közös tulajdonban lévő vagyonrészben építkezni csak az összes tulajdonostárs hozzájárulásával lehet.

IX. A közös tulajdon fenntartásával járó költségek viselése

22.) A tulajdonostársak az alapító okirat II. fejezetében meghatározott közös tulajdon fenntartásával járó költségeket tulajdoni hányadaik arányában viselik, ugyanígy viselik a társasházzal kapcsolatos egyéb kiadásokat (kezelési, üzemeltetési költség, közös közüzemi díjak, stb.)

23.) A tulajdonostársak a felújítási munkák fedezetének biztosítására felújítási alapot képeznek, melynek mértékét közgyűlési határozat állapítja meg.

X. A közös költségek fedezetének biztosítása

24.) A közös költségek fedezetének biztosításáról a tulajdonostársaknak kell gondoskodnia. Ennek összegét, esedékességét a szükségletnek megfelelően állapítják meg.

25.) A hozzájárulást késedelmesen fizető tulajdonostárs a Ptk-ban meghatározott mértékű késedelmi kamatot tartozik fizetni. A közös költség tartozásért tulajdon-átruházás esetén a tulajdonostárs és jogutódja egyetemlegesen felelős.

XI. A társasház közösség ügyeinek intézése

26.) A társasház közösség ügyeiben a tulajdonostársak döntenek.

27.) A birtoklás, a használat, a hasznosítás, valamint a rendes gazdálkodás körét meg nem haladó kiadások kérdésében a tulajdonostársak szótöbbséggel határoznak. Minden tulajdonostársnak tulajdoni hányada arányában van szavazati joga.

28.) A szavazás során a kisebbségben maradt tulajdonostársak a határozatot bíróság előtt megtámadhatják, ha az jogos érdekeik lényeges sérelmével jár, vagy az okszerű gazdálkodást sérti. A

levezető elnök

jegyzőkönyv vezető

jegyzőkönyv hitelesítő

jegyzőkönyv hitelesítő

014

megtámadás a határozat végrehajtását nem gátolja, a bíróság azonban indokolt esetben a végrehajtást felfüggesztheti. Bármelyik tulajdonostárs jogosult a bírósághoz fordulni akkor is, ha a döntéshez szótöbbséggel hozott határozatra lenne szükség, azonban ilyen határozat nem született.

29.) A rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokhoz egyhangú határozat szükséges.

30.) Az állag megóvásához és fenntartásához feltétlenül szükséges munkálatokat bármelyik tulajdonostárs jogosult elvégezni. Az ilyen kiadások ráeső részét mindegyik tulajdonostárs viselni köteles. Az ilyen kiadások előtt azonban a tulajdonostársakat a lehetőség szerint értesíteni kell. Az a tulajdonostárs, aki az ilyen munkálatok feltétlen szükségességét vitatja, a fent írtak szerint jogosult bírósághoz fordulni.

31.) A tulajdonostársak a társasház ügyeinek intézésére megbízást adhatnak az egyik tulajdonostársnak, vagy harmadik személynek. A feladatot ellátásáért díjat állapíthatnak meg részére.

XII. Egyéb rendelkezések

32.) A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és a 2003. évi CXXXIII.tv. rendelkezései az irányadók.

33.) Az alapító okirat hatálya kiterjed a társasház mindenkori tulajdonosaira illetve azok jogutódaira

34.) A tulajdonostársak kijelentik, hogy magyar állampolgárok. Raz Itai tulajdonos kijelenti, hogy német állampolgár.

35.) A tulajdonostársak tudomásul veszik, hogy a jelen okirattal érintett változások ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez a **35147/0/A/1** és a **35147/0/A/42** hrsz-ú ingatlanokat érintően az Unicredit Bank Hungary Zrt (1054 Budapest, V. ker. Szabadság tér 5-6.), mint a jelzálogjog és elidegenítési és terhelési tilalom jogosultja hozzájárulása szükséges.

36.) A jelen szerződést a felek a 35. pontban foglalt jogok jogosultja által kiadott hozzájáruló nyilatkozat beszerzését követően nyújtják be az ingatlan-nyilvántartásba.

37.) Ezen alapító okirat módosítás a Társasház **2./2022.(05.26.)** számú és a **3./2022.(05.26.)** számú közgyűlési határozatokban foglaltak szerint került aláírásra.

38.) Ezt az alapító okiratot a tulajdonostársak, illetve a tulajdonosok által meghatalmazott aláírásra jogosultak elolvasás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt tíz (10) egymással egyező eredeti példányban írják alá.

Kelt Budapesten, 2022. május hó 26. nap

.....
Tulajdonos/Meghatalmazott Tulajdonos/Meghatalmazott Tulajdonos/Meghatalmazott Pikó András polgármester
Józsefvárosi Önkormányzat

Ügyvédi ellenjegyzés:

Alulírott Dr. Gulyás-Szabó Andrea ügyvéd (iroda:5400 Békéscsaba, Andrássy út 8. 1/3., engedélyszám: 03-010796, ügyvédi igazolvány száma: Ü-102587, KASZ: 36060892) a fenti okiratot elkészítettem, és a felek aláírásával egyidejűleg Budapesten, 2022. május hó 26. napján ellenjegyzem.

7. levezető elnök a **4-ik napirendi ponthoz** megküldött előterjesztéshez és határozati javaslatához az alábbi tájékoztatást adja.

7.1. az újonnan kialakuló 35147/0/A/43 hrsz-ú, V. emelet 1. szám alatt lévő ingatlan tulajdonosa az előterjesztésben foglaltak szerint a jelenlegi

levezető elnök

jegyzokönyv vezető

jegyzökönyv hitelesítő

jegyzökönyv hitelesítő

015

lakását a lakás fölött lévő födémre történő felépítmény építésével kívánja bővíteni. Ehhez a bővítéshez kéri a társasház tulajdonosainak előzetes hozzájárulását.

7.2. A levezető elnök kéri a jelenlévő tulajdonosokat a napirendhez történő hozzászólásra. A tulajdonosok nem kívánnak a napirendhez hozzászólni.

8. levezető elnök a meghívóban megjelölt 4-es napirendi ponttal összefüggésben javasolja a határozati javaslat elfogadását. Felkéri a szavazásra jogosult tulajdonosokat, hogy a 4-es napirendi pont tárgyában szavazzanak. A társasház közgyűlése

7.1. **8381/10000-ed tulajdoni hányadot** képviselő tulajdonosok **IGEN** szavazatával elfogadja a 4. napirendi ponthoz tartozó alábbi határozatot.

5.2. **1619/10000-ed tulajdoni hányadot** képviselő tulajdonos (Önkormányzat) **NEM** szavazatával nem fogadja el a 4. napirendi ponthoz tartozó alábbi határozatot.

5.3. A szavazásra jogosult tulajdonosok közül senki nem **TARTÓZKODOTT.** (0/10000-ed)

A Társasház (Budapest, VIII. kerület Mátyás tér 13.) közgyűlésének 4./2022.(05.26.) számú határozata.

A Társasház (Budapest, VIII. kerület Mátyás tér 13.) tulajdonosi közgyűlése az előterjesztés szerint hozzájárul, hogy a társasház **35147/0/A/39** hrsz-ú, szám alatt fekvő lakás, illetve a **35147/0/A/43** hrsz-ú, V. emeleti egyéb helyiség tulajdonosa (a Módosított Társasházi Alapító Okirat szerint a két ingatlan **35147/0/A/43** hrsz. alatt lakás megnevezéssel kerül egyesítésre) az általa elkészített és a lakását felülről határoló födémre könnyű szerkezetes felépítményt, kizárólag saját költségén építsen. A felépítménnyel a jelenlegi lakása bővítésre kerülne.

A tervezett építési munka megkezdésének feltétele, hogy a tulajdonos saját költségén elkészítteti:

- az építési engedélyezési terveket,
- a statikai kiviteli terveket,
- a komplett gépészeti kiviteli terveket,
- a komplett villamos kiviteli terveket.

A terveket benyújtja az illetékes Főépítészeti Irodához a **településképi hozzájárulás** megszerzése céljából. A településképi hozzájárulás kézhezvételét követően a építési engedély iránti kérelmet nyújt be az illetékes Kormányhivatal Építésügyi Hatóságához. Az építkezés a megjelölt tervek és engedélyek birtokában kezdődhet meg.

A tulajdonos a társasház közös képviselőjének az engedélyezett tervek 1-1 eredeti példányát, továbbá a hatóságok által kiadott településképi hozzájárulás és építési engedély 1-1 eredeti példányát az építkezés megkezdése előtt köteles átadni.

levezető elnök

jegyzőkönyv vezető

jegyzőkönyv hitelesítő

jegyzőkönyv hitelesítő

016

Az építkezés (lakásbővítés) befejezését követően szükségessé váló Társasházi Alapító Okirat Módosításának teljes költsége kizárólag a tulajdonosoké.

9. A levezető elnök a 5-ik napirendi ponttal összefüggésben kéri a jelenlévő tulajdonosok hozzászólását. A levezető elnök a hozzászólni kívánó tulajdonosok közül sorrendben a jelenlévőket meghívja, majd meghadja a szót.

9.1. A levezető elnök tájékoztatja a jelenlévő tulajdonosokat, hogy a földszinti lakása mellett található, jelenleg az 1995-ben készült alaprajzon XXII. sorszámmal jelölt 6,24 m² nagyságú közös WC egészét, illetve a XXI. sorszámmal jelölt, 5,94 m² nagyságú közlekedő egy részét szeretné megvásárolni és a lakásához csatolni. Evvel összefüggésben kérelmet fog eljuttatni a Társasház Közös Képviselőjéhez, illetve a Tulajdonos Önkormányzathoz. Egyebekben vállalja a megállapításra kerülő vételár megfizetését, az átalakítás teljes költségét, a helyiségben található közös tulajdonban lévő közművek javításának költségét, valamint a Társasházalapító Okirat Módosításának költségét. A vételárral összefüggésben kéri, hogy az eladás a 2-ik napirendi ponthoz tartozó határozatban megjelölt Ft/m² áron történhessen.

9.2. A levezető elnök tájékoztatja a tulajdonosokat, hogy a földszinten található 35147/0/A/7 hrsz-ú és a 35147/0/A/8 hrsz-ú, az Önkormányzat tulajdonában lévő lakásingatlanok megtörtént összenyitása során a belső elválasztó falak (nem főfalak) részben elbontásra kerültek. Ő ezt statikailag aggályosnak tartja. Kéri az Önkormányzat jelen lévő képviselőjét, hogy bejelentését az Önkormányzat megvizsgálni szíveskedjen. Az Önkormányzat képviselője Kiszél Ernő úr a kérést tudomásul vette és azt továbbítja az Önkormányzat érintett szervezetéhez.

10. A levezető elnök megállapítja, hogy ehhez a napirendi ponthoz további tulajdonosok nem kívánnak hozzászólni. Mivel a közgyűlés evvel a napirendi ponttal összefüggésben határozatot nem hoz, ezért a közgyűlést 2022. május 26-án 19 óra 44 perckor bezárja.

levezető elnök

jegyzőkönyv vezető

jegyzőkönyv hitelesítő

jegyzőkönyv hitelesítő

017

MEGHÍVÓ

2. sz. MELLÉKLET
TTK/GSO-4/2024

2024. 10. 26.

Hej

A Társasház, Budapest VIII. kerület Mátyás tér 13-án, 2024.10.31. napján megtartandó rendkívüli közgyűlésére.

A Közgyűlés helye: A Társasház aulája
1084 Budapest, Mátyás tér 13.

Jabobus

A Közgyűlés időpontja: 2024. október. 31. 18 óra

Regisztráció, jelenléti ív aláírása: 2024. október 31.-én 17 óra 30 perc és 18 óra között

A közgyűlés annak tárgyára való tekintettel a megjelentek összes tulajdoni hányadának 4/5-öd tulajdoni hányada alapján határozatképes.

Napirendi pontok: (a Társasház 10 %-ot meghaladó tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonosai által javasoltak alapján)

- 1.) A Társasház, Budapest VIII. kerület Mátyás tér 13. közgyűlés tisztségviselőinek - levezető elnök, jegyzőkönyvvezető, jegyzőkönyv hitelesítők – megválasztása.
- 2.) Napirendi pontok elfogadása
- 3.) Döntés a Társasház 2022. május 26-án tartott közgyűlésén előzetesen jóváhagyott tulajdonostárs által a Társasház hátsó traktusában a meglévő lakóépület 5. emeletéről a 6. emeletre történő bővítéséről, és a 6. emeleten 1 db új lakóegység megépítéséről, valamint az 5. emelet és 6. emelet között kialakításra került lépcsőház kialakításáról.
- 4.) Döntés okirat II. Közös és külön tulajdon fejezet, A./ Közös tulajdon felsorolásában nem rögzített, a 356,23 m² alapterületű padlástér mellett lévő mindösszesen kb. 60 m² alapterületű lapostető ráépítéssel történő értékesítésének, illetve ellenértékének a meghatározásáról.
- 5.) Döntés az alapító okirat módosításáról, a Társasház hátsó traktusában lévő 5. emeletről - 6. emeletre történő, a Társasház közös tulajdonában LIV. sorszámmal felvételre kerülő Lépcsőház kialakításáról, az eszmei hányadok változásának elfogadásáról, a 35147/0/A/44 hrsz. alatt felvételre kerülő, VI. emelet 1. szám alatti lakás megjelölésű, 42 m² hasznos alapterületű, és a lakásingatlanhoz tartozó 21 m² alapterületű terasz ingatlan-nyilvántartásba történő vételéről, az új egységes szerkezetű alapító okirat elfogadásáról és ezzel egyidejűleg tulajdonostárs, ráépítés jogcímén történő tulajdonjogának bejegyzéséről.
- 6.) Döntés a ráépítés jogcímén kötendő adásvételi szerződés, a társasház alapító okiratának módosítása során szükséges meghatalmazottként eljáró személy (társasház közös képviselő) kijelöléséről és a meghatalmazás tartalmának ismertetéséről.

6/40

27 31 47 44 m²

018

35147/0/A/44

Handwritten signature

7.) Döntés Dr. Zala László ügyvéd meghatalmazásáról a ráépítési szerződés és a módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt alapító okirat elkészítésére és ellenjegyzésére, valamint a Földhivatal előtt történő teljes körű eljárásra.

8.) Egyebek (jelen napirendi pontban határozat nem hozható)

Kérem, a napirendi pontok fontosságára való tekintettel a közgyűlésen megjelenni vagy magát írásbeli meghatalmazott útján képviseltetni szíveskedjék.

Amennyiben a közgyűlés létszáma nem éri el a határozathozatalhoz szükséges tulajdoni hányadot, úgy a közgyűlést változatlan napirenddel és helyen ismételtén összehívjuk 2024. október 31-én 18:15 órára.

Budapest, 2024. október 22.

Tisztelettel:

Tóth Zoltán
közös képviselő

Melléklet:

- meghatalmazás a közgyűlésen való szavazáshoz
- meghatalmazás az alapító okirat aláírásához

019



1084 BUDAPEST, MÁTYÁS TÉR 13. SZ.

TÁRSASHÁZ

ALAPÍTÓ OKIRATA

MÓDOSÍTÁSOKKAL

EGYSÉGES SZERKEZETBEN

AZ INGATLAN FEKVÉSE: 1084 BUDAPEST, MÁTYÁS TÉR 13.

HELYRAJZI SZÁM: 35147

Alulírottak,

Budapest Főváros VIII. kerület
Józsefvárosi Polgármesteri Hivatala
tulajdonosok

A közgyűlésen jelenlévő tulajdonosok
Általános megnevezésük alapján

tulajdonosok

Ellenjegyzem: dr. Zala László ügyvéd
Kasz: 36071637

020


5
35147/0/A/2 hrsz-ú ingatlan 1/1 arányban, 131/10.000 közös tulajdoni
részsel,

35147/0/A/3 hrsz-ú ingatlan 1/1 arányban, 131/10.000 közös tulajdoni részsel;

35147/0/A/4 hrsz-ú ingatlan 1/1 arányban, 131/10.000 közös tulajdoni
részsel;

35147/0/A/5 hrsz-ú ingatlan 1/1 arányban, 131/10.000 közös
tulajdoni részsel;

35147/0/A/6 hrsz-ú ingatlan 1/1 arányban, 143/10.000 közös
tulajdoni részsel;

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat (székhely: 1082 Budapest, Baross út 63-67.,
statisztikai számjel: 15735715-8411-321-01, törzsszám: 735715, képviselő: Pikó András polgármester) a
35147/0/A/8 hrsz-ú ingatlan 1/1 arányban, 274/10.000 közös tulajdoni részsel; 35147/0/A/14 hrsz-ú ingatlan
1/1 arányban, 131/10.000 közös tulajdoni részsel; 35147/0/A/31 hrsz-ú ingatlan 1/1 arányban, 274/10.000
közös tulajdoni részsel; 35147/0/A/34 hrsz-ú ingatlan 1/1 arányban, 422/10.000 közös tulajdoni részsel;
35147/0/A/38 hrsz-ú ingatlan 1/1 arányban, 345/10.000 közös tulajdoni részsel; valamint 35147/0/A/41
hrsz-ú ingatlan 1/1 arányban, 125/10.000 közös tulajdoni részsel;

35147/0/A/9 hrsz-ú ingatlan 1/1 arányban, 382/10.000 közös tulajdoni részsel;

35147/0/A/10 hrsz-ú ingatlan 1/1 arányban, 570/10.000 közös tulajdoni részsel;

35147/0/A/11 hrsz-ú ingatlan 1/2-ed arányban, valamint

35147/0/A/11 hrsz-ú ingatlan 1/2-ed arányban, 131/10.000 közös tulajdoni részsel;

35147/0/A/12 hrsz-ú ingatlan 1/1 arányban, 131/10.000 közös tulajdoni részsel;

35147/0/A/13 hrsz-ú ingatlan 1/2-ed arányban.

35147/0/A/13 hrsz-ú ingatlan 1/2-ed arányban, 125/10.000 közös tulajdoni részsel;

35147/0/A/15 hrsz-ú ingatlan 1/1 arányban, 143/10.000 közös tulajdoni résszel;

35147/0/A/16 hrsz-ú ingatlan 1/1 arányban, 211/10.000 közös tulajdoni résszel;

35147/0/A/17 hrsz-ú ingatlan 1/1 arányban, 137/10.000 közös tulajdoni résszel;

35147/0/A/18 hrsz-ú ingatlan 1/1 arányban, 171/10.000 közös tulajdoni résszel;

35147/0/A/19 hrsz-ú ingatlan 1/1 arányban, 234/10.000 közös tulajdoni résszel;

35147/0/A/20 hrsz-ú ingatlan 1/2-ed arányban, és

35147/0/A/20 hrsz-ú ingatlan 1/2-ed arányban, 542/10.000 közös tulajdoni résszel; valamint

35147/0/A/21 hrsz-ú ingatlan 1/1 arányban, 143/10.000 közös tulajdoni résszel;

35147/0/A/22 hrsz-ú ingatlan 1/2-ed arányban, és

35147/0/A/22 hrsz-ú ingatlan 1/2-ed arányban, 131/10.000 közös tulajdoni résszel;

35147/0/A/23 hrsz-ú ingatlan 1/1 arányban, 131/10.000 közös tulajdoni résszel;

35147/0/A/24 hrsz-ú ingatlan 1/1 arányban, 131/10.000 közös tulajdoni résszel;

35147/0/A/25 hrsz-ú ingatlan 1/2-ed arányban, valamint

35147/0/A/25 hrsz-ú ingatlan 1/2-ed arányban, 148/10.000 közös tulajdoni résszel;

35147/0/A/26 hrsz-ú ingatlan 1/2-ed arányban, valamint

35147/0/A/26 hrsz-ú ingatlan 1/2-ed arányban, 205/10.000 közös tulajdoni résszel;

35147/0/A/27 hrsz-ú ingatlan 1/1 arányban, 143/10.000 közös tulajdoni résszel;

35147/0/A/28 hrsz-ú ingatlan 1/1 arányban, 171/10.000 közös tulajdoni résszel;

35147/0/A/29 hrsz-ú ingatlan 1/1 arányban, 240/10.000 közös tulajdoni résszel;

35147/0/A/30 hrsz-ú ingatlan 2/3-ad arányban, valamint

35147/0/A/30 hrsz-ú ingatlan 1/3-ad arányban, 491/10.000 közös tulajdoni résszel;

Nadlan Hungary Kft. (székhely: 1023 Budapest, Bécsi út 4. VI. em., cégjegyzék száma: 01-09- 207738, adószáma: 25311819-2-41, statisztikai számjele: 25311819-6810-113-01, képviseli: Zeev Troper ügyvezető)
35147/0/A/32 hrsz-ú ingatlan 1/1 arányban, 485/10.000 közös tulajdoni résszel;

35147/0/A/33 hrsz-ú ingatlan 1/2-ed arányban, valamint

35147/0/A/33 hrsz-ú ingatlan 1/2-ed arányban, 344/10.000 közös tulajdoni résszel;

35147/0/A/35 hrsz-ú ingatlan 1/2-ed arányban, valamint

35147/0/A/35 hrsz-ú ingatlan 1/2-ed arányban, 491/10.000 közös tulajdoni résszel;

35147/0/A/36 hrsz-ú ingatlan 1/1 arányban, 382/10.000 közös tulajdoni résszel;

35147/0/A/37 hrsz-ú ingatlan 1/1 arányban, 376/10.000 közös tulajdoni résszel;

35147/0/A/40 hrsz-ú ingatlan 1/1 arányban, 240/10.000 közös tulajdoni

résszel, valamint a 35147/0/A/42 hrsz-ú ingatlan 1/1 arányban, 388/10.000 közös tulajdoni résszel, valamint

35147/0/A/43 hrsz-ú ingatlan 1/1 arányban, 345/10.000 közös tulajdoni résszel;

mint a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztályánál nyilvántartott, budapesti VIII. kerületi, belterületi 35147 hrsz. alatt felvett, természetben 1084 Budapest, Mátyás tér 13. szám alatti Társasház tulajdonostársai a Budapesten, 1995. december 15-én kelt, 32873/1995/97.04.01. számú földhivatali határozattal bejegyzett társasházi alapító okirat, valamint Budapesten, 2022. november 14. kelt, és a 193423/2/2022. számú földhivatali határozattal bejegyzett módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt Társasház alapító okirat II. Közös és külön tulajdon fejezetének A./ Közös tulajdon és B./ Külön tulajdon pontját egyhangú akarattal az alábbiak szerint

m ó d o s í t j á k.

A Tulajdonostársak rögzítik, hogy a társasház alapító okirat módosítása azért vált szükségessé, mert a Társasház tulajdonostársai már előzetesen a 2022. május 26-án (83,81 %) tartott közgyűlésen, valamint a 2024. október 31-én tartott közgyűlésükön a/10.000 tulajdoni hányvadot képviselő tulajdonosok (..... %) igen szavazatával hozzájárultak ahhoz, hogy szám alatti ingatlan felett lévő, - de az Alapító okirat II. Közös és külön tulajdon fejezet, A./ Közös tulajdon felsorolásában 356,23 m² alapterületű Padlástér felsorolásban nem rögzített - mindösszesen kb. 60 m² alapterületű lapos tetőn ráépítéssel egy önálló, újépítésű lakás megjelölésű ingatlant alakítson ki. Benedek Tamás, a Tulajdonostársak hozzájárulása alapján a BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya felé építési engedély iránti kérelemmel élt, amelynek alapján a BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya a Budapesten, 2022. november 11-én kelt, BP/2607/01022-16/2022 ügyiratszámú határozatában a Társasház hátsó traktusában, a lakóépület 5. emeletről a 6. emeletére történő lépcső bővítése valamint a 6. emeleten egy 1 db, újépítésű, 42 m² hasznos alapterületű lakás, valamint a hozzá tartozó 21 m² alapterületű terasz ráépítésével kapcsolatosan az engedélyt megadta, amely döntés 2022. november 29. napján véglegessé vált. Az új építésű lakás megépítése, valamint az ehhez kapcsolódóan a lépcsőháznak az V. emeletről - VI. emeletre történő bővítése megtörtént, amellyel kapcsolatosan az iratokhoz csatolja a BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya Budapesten, 2024.-én kelt, ügyiratszámú hatósági igazolását, valamint csatolja a Budapesti Földmérő Kft, Herbály Tamás földmérő és Kerekes Barna földmérő által készített 4_Th/2022 munkaszámú, 1171/2024 Adatszolgáltatási iktatószámú, 2024. 07.08. napján 602527/2. ügyiratszámmon záradékolt változási vázrajzot, amelynek alapján az újonnan kialakításra került lakás megjelölésű ingatlan a Társasház Alapító okirat Közös és külön tulajdoni fejezet II/B. Külön tulajdoni fejezet felsorolásánál a 35147/0/A/44 helyrajzi számon kerül újonnan felvételre, míg a Társasház közös tulajdonába kerülő 5. és 6. emelet között bővítésre került lépcsőház a Társasház Alapító Okirat Közös és külön tulajdoni fejezet II/A. pontjában Társasház közös tulajdoni illetőségek felsorolásánál LIV. Lépcsőház sorszámmal kerül újonnan felvételre.

Fent írtakra tekintettel a társasház alapító okirat Közös és külön tulajdoni fejezet II/A. pontjába LIV. Lépcsőház megjelöléssel új közös tulajdoni illetőség, míg a II/B. pontjába 35147/0/A/44 hrsz-ú egy új albetét kerül rögzítésre az alábbiak szerint:

II. Közös és külön tulajdon:

A./ Közös tulajdon:

Osztatlan közös tulajdonban marad a telek, valamint a következő építményrészek, berendezések és felszerelések az 1995. decemberében készült és az alapító okirathoz csatolt szintenkénti alaprajzban rögzítettek szerint:

- I. Telek: 748 m² területtel, a beépítetlen részben lévő burkolattal együtt.
- II. Alapozás és víz elleni szigetelések, alap- és felmenő falak (a belső válaszfalak kivételével) pillérek, külső homlokzat és lábazatok, közbenső födémekek és zárófödémek burkolattal, lépcsőházi falak és kémények, tetőszerkezet héjalással és szigeteléssel, 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 fogyasztásmérőjéig,
 - Vízvezeték hálózat, a lakóház fogyasztásmérőjétől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig,
 - A közös tulajdonú helyiségek teljes közműhálózata,
 - A személyfelvonó járószékkel, teljes gépegységgel, valamennyi tartozékkal és szerelvényekkel.

Közös területek a pinceszinten:

VI.	Lejáró	7,31 m ²
VII.	Felvonó akna	3,00 m ²
VIII.	Tároló 1.	45,08 m ²
IX.	Tároló 2.	4,91 m ²
X.	Tároló 3.	5,76 m ²
XI.	Tároló 4.	116,64 m ²
XII.	Tároló 5.	67,31 m ²
XIII.	Tároló 6.	14,12 m ²
XIV.	Tároló 7.	17,11 m ²
XV.	Tároló 8.	13,77 m ²
XVI.	Tároló 9.	61,71 m ²

Közös területek a földszinten:

XVII.	Udvar	265,83 m ²
XVIII.	Kapualj	32,05 m ²
XIX.	Felvonó	3,15 m ²
XX.	Lépcsőház 1.	11,00 m ²
XXI.	Közlekedő	5,94 m ²
XXII.	Közös WC.	6,24 m ²
XXIII.	Lépcsőház 2.	7,22 m ²
XXIV.	Légudvar 1.	2,86 m ²
XXV.	Légudvar 2.	1,36 m ²

Közös területek I. emeleten

XXVI.	Lépcsőház 1.	18,00 m ²
XXVII.	Lépcsőház 2.	7,22 m ²
XXVIII.	Függőfolyosó	46,10 m ²
XXIX.	Közös WC.	törölve társasház módosítás miatt
XXX.	Közlekedő	törölve társasház módosítás miatt
XXXI.	Légudvar 1.	1,75 m ²
XXXII.	Légudvar 2.	1,32 m ²

Közös területek II. emeleten

XXXIII.	Lépcsőház 1.	18,00 m ²
XXXIV.	Lépcsőház 2.	7,22 m ²
XXXV.	Függőfolyosó	46,10 m ²
XXXVI.	Közös WC.	törölve társasház módosítás miatt
XXXVII.	Közlekedő	törölve társasház módosítás miatt

Közös területek III. emeleten

XXXVIII.	Lépcsőház 1.	18,00 m ²
XXXIX.	Lépcsőház 2.	7,22 m ²
XL.	Függőfolyosó	46,10 m ²
XLI.	Légudvar 1.	2,31 m ²
XLII.	Légudvar 2.	2,31 m ²

Közös területek IV. emeleten.

XLIII.	Lépcsőház 1.	18,00 m ²
XLIV.	Lépcsőház 2.	7,22 m ²
XLV.	Függőfolyosó	46,10 m ²
XLVI.	Közös WC.	2,85 m ²

Közös területek V. emelet Tetőszint

XLVII.	Padlástér	356,23 m ²
XLVIII.	Felvonógépház	21,20 m ²
XLIX.	Tároló 1.	törölve társasház módosítás miatt
L.	Közlekedő	törölve társasház módosítás miatt
LI.	Lépcsőház	7,22 m ²
LII.	Közös WC.	törölve társasház módosítás miatt
LIII.	Függőfolyosó	9,30 m ²
LIV.	Lépcsőház	újonnan kerül felvételre társasház módosítás miatt

A fent felsorolt épületrészek stb. tekintetében a tulajdonjog a mindenkori tulajdonosokat illeti meg, a külön tulajdonnál feltüntetett hányadrész arányában.

B. Külön tulajdon

44.)

1/1-ed tulajdonát képezi a 35147/0/A/44 hrsz-ú, az alaprajzon 44. számmal jelölt VI. emelet 1. szám alatti, egy nappali szoba, étkező-konyha és fürdőszoba helyiségekből álló összesen 42 m² hasznos alapterületű lakás, az ingatlanhoz tartozó 21 m² alapterületű terasszal, amelyhez a közös tulajdonban maradó részek 291/10.000 tulajdoni hányada tartozik.

Fent irtakra tekintettel a társasházban lévő közös tulajdoni hányadok az alábbiakra módosulnak:

1. albetét	törlésre került	-----
2. albetét	131/10.000-ről	128/10.000-re
3. albetét	131/10.000-ről	128/10.000-re
4. albetét	131/10.000-ről	128/10.000-re
5. albetét	131/10.000-ről	128/10.000-re
6. albetét	143/10.000-ről	139/10.000-re
7. albetét	törlésre került	-----
8. albetét	274/10.000-ről	266/10.000-re
9. albetét	382/10.000-ről	371/10.000-re
10. albetét	570/10.000-ről	554/10.000-re
11. albetét	131/10.000-ről	128/10.000-re
12. albetét	131/10.000-ről	128/10.000-re
13. albetét	125/10.000-ről	122/10.000-re
14. albetét	131/10.000-ről	128/10.000-re
15. albetét	143/10.000-ről	139/10.000-re
16. albetét	211/10.000-ről	205/10.000-re

17. albetét	137/10.000-ről	133/10.000-re
18. albetét	171/10.000-ről	166/10.000-re
19. albetét	234/10.000-ről	227/10.000-re
20. albetét	542/10.000-ről	527/10.000-re
21. albetét	143/10.000-ről	139/10.000-re
22. albetét	131/10.000-ről	128/10.000-re
23. albetét	131/10.000-ről	128/10.000-re
24. albetét	131/10.000-ről	128/10.000-re
25. albetét	148/10.000-ről	144/10.000-re
26. albetét	205/10.000-ről	199/10.000-re
27. albetét	143/10.000-ről	139/10.000-re
28. albetét	171/10.000-ről	166/10.000-re
29. albetét	240/10.000-ről	233/10.000-re
30. albetét	491/10.000-ről	476/10.000-re
31. albetét	274/10.000-ről	266/10.000-re
32. albetét	485/10.000-ről	471/10.000-re
33. albetét	344/10.000-ről	321/10.000-re
34. albetét	422/10.000-ről	410/10.000-re
35. albetét	491/10.000-ről	476/10.000-re
36. albetét	382/10.000-ről	371/10.000-re
37. albetét	376/10.000-ről	366/10.000-re
38. albetét	345/10.000-ről	335/10.000-re
39. albetét	törlésre került	-----
40. albetét	240/10.000-ről	233/10.000-re
41. albetét	125/10.000-ről	122/10.000-re
42. albetét	388/10.000-ről	377/10.000-re
43. albetét	345/10.000-ről	336/10.000-re
44. albetét	újonnan felvételre kerülő	291/10.000

Az ingatlan 10.000/10.000, azaz Tízezer/tizezred tulajdoni hányadból áll.

Az erkélyek és a teraszok a tulajdoni hányad számításánál 50 % alapterülettel kerültek beszámításra.

A tulajdoni hányad számításánál minden egyes albetét hasznos alapterülete viszonyításra került az ingatlanban lévő összes albetét hasznos alapterületének teljes összegéhez.

- 8.) tulajdonostárs tájékoztatja a Tulajdonostársakat, hogy az 1/1 arányban tulajdonát képező Fsz. 1. szám alatti, 35147/0/A/40 hrsz. alatt felvett, iroda megjelölésű ingatlana adatváltozás jogcímén lakás megjelölésű ingatlanra módosult, amely az ingatlan-nyilvántartáson is átvezetésre került, így kéri, hogy a továbbiakban a 35147/0/A/40 hrsz. alatti ingatlana a jelen módosításokkal egységes alapító okiratban is lakás megjelöléssel kerüljön feltüntetésre.
- 9.) Szerződő felek rögzítik, hogy a Társasház jelenleg hatályos alapító okirat módosításánál, a mellékelt csatolt meghatalmazások alapján az alább felsorolt tulajdonostársak a Társasház közös képviselője

szám alatti lakosnak adták képviseletükre teljes jogkörű meghatalmazást, aki a meghatalmazást jelen szerződés aláírásával is elfogadja:

Meghatalmazó tulajdonosok:

- 10.) A tulajdonostársak a fenti módosításra tekintettel a társasház alapító okirat II/B pontjában rögzített külön tulajdonban lévő társasházi albetétek felsorolását egységes szerkezetben az alábbiakban rögzítik:

B. Külön tulajdon

A tulajdonostársak külön tulajdonába kerül mindaz a szerkezeti elem, amely a helyiségek szerves részét képezi és nincs a II. fejezetben felsorolva. Ezek a belső válaszfalak a vakolattal, belső padlóburkolatok, falburkolatok, nyílászáró szerkezetek, berendezési és felszerelési tárgyak, a víz és csatornahálózatból az ágazatvezetékek, az elektromos és gázhálózatból a lakásokhoz tartozó fogyasztásmérő utáni vezetékek.

A külön tulajdon az egyes tulajdonostársakat – a közös tulajdonból hozzá tartozó hányaddal együtt – az alábbiak szerint illeti meg:

- 1.) A **35147/0/A/1 hrsz-ú** albetét törlésre került, miután a **35147/0/A/42 hrsz-ú** raktár megjelölésű ingatlannal egyesítésre (összevonásra) került.

2.)

1/1-ed tulajdonát képezi a **35147/0/A/2 hrsz-ú**, az alaprajzon 2. számmal jelölt Fsz. 2. szám alatti egy szoba és konyha helyiségekből álló, összesen 23 m² hasznos alapterületű lakás, amelyhez a közös tulajdonban maradó részek **128/10.000** tulajdoni hányada tartozik.

3.)

1/1-ed tulajdonát képezi a **35147/0/A/3 hrsz-ú**, az alaprajzon 3. számmal jelölt Fsz. 3. szám alatti egy szoba és konyha helyiségekből álló, összesen 23 m² hasznos alapterületű lakás, amelyhez a közös tulajdonban maradó részek **128/10.000** tulajdoni hányada tartozik.

4.)

1/1-ed tulajdonát képezi a **35147/0/A/4 hrsz-ú**, az alaprajzon 4. számmal jelölt Fsz. 4. szám alatti egy szoba és konyha helyiségekből álló összesen 23 m² hasznos alapterületű lakás, amelyhez a közös tulajdonban maradó részek **128/10.000** tulajdoni hányada tartozik.

5.)

1/1-ed tulajdonát képezi a **35147/0/A/5 hrsz-ú**, az alaprajzon 5. számmal jelölt Fsz. 5. szám alatti egy szoba és konyha helyiségekből álló összesen 23 m² hasznos alapterületű lakás, amelyhez a közös tulajdonban maradó részek **128/10.000** tulajdoni hányada tartozik.

6.)

1/1 –ed tulajdonát képezi a **35147/0/A/6 hrsz-ú**, az alaprajzon 6. számmal jelölt Fsz. 6. szám alatti, egy szoba, konyha, fürdőszoba és WC helyiségekből álló összesen 25 m² hasznos alapterületű lakás, amelyhez a közös tulajdonban maradó részek **139/10.000** tulajdoni hányada tartozik.

- 7.) A **35147/0/A/7 hrsz-ú** albetét törlésre került, miután a **35147/0/A/8 hrsz-ú** lakásingatlannal egyesítésre (összevonásra) került.

- 8.) **Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat** (székhely: 1082 Budapest, Baross út 63.-67., statisztikai számjel: 15735715-8411-321-01, törzsszám: 735715, képviselő: Pikó András polgármester) 1/1-ed tulajdonát képezi a **35147/0/A/8** hrsz-ú, az alaprajzon 8. számmal jelölt Fsz. 8. szám alatti, három szoba, konyha, fürdőszoba és közlekedő helyiségekből álló, összesen 48 m2 hasznos alapterületű lakás, amelyhez a közös tulajdonban maradó részek 266/10.000 tulajdoni hányada tartozik.
- 9.)
1/1-ed tulajdonát képezi a **35147/0/A/9** hrsz-ú, az alaprajzon 9. számmal jelölt első emelet 1. szám alatti, kettő szoba, egy félszoba, előszoba, hall, konyha, fürdőszoba, WC és kamra helyiségekből álló összesen 67 m2 hasznos alapterületű lakás, amelyhez a közös tulajdonban maradó részek 371/10.000 tulajdoni hányada tartozik.
- 10.)
1/1 tulajdonát képezi a **35147/0/A/10** hrsz-ú, az alaprajzon 10. számmal jelölt I. emelet 1/B. szám alatti, kettő szoba, egy félszoba, előszoba, hall, konyha, fürdőszoba, WC és kamra helyiségekből álló összesen 98 m2 hasznos alapterületű lakás, amelyhez egy 4 m2 alapterületű erkély, és a közös tulajdonban maradó részek 554/10.000 tulajdoni hányada tartozik.
- 11.)
1/2-ed tulajdonát képezi a **35147/0/A/11** hrsz-ú, az alaprajzon 11. számmal jelölt, I. emelet 2. számú, egy szoba és konyha helyiségekből álló összesen 23 m2 hasznos alapterületű lakás, amelyhez a közös tulajdonban maradó részek 128/10.000 tulajdoni hányada tartozik.
- 12.)
1/1-ed tulajdonát képezi a **35147/0/A/12** hrsz-ú, az alaprajzon 12. számmal jelölt I. emelet 3. számú, egy szoba és konyha helyiségekből álló összesen 23 m2 hasznos alapterületű lakásingatlan, amelyhez a közös tulajdonban maradó részek 128/10.000 tulajdoni hányada tartozik.
- 13.)
1/2-ed tulajdonát képezi a **35147/0/A/13** hrsz-ú, az alaprajzon 13. számmal jelölt I. emelet 4. számú, egy szoba, konyha és fürdőszoba helyiségekből álló összesen 22 m2 hasznos alapterületű lakásingatlan, amelyhez a közös tulajdonban maradó részek 122/10.000 tulajdoni hányada tartozik.
- 14.) **Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat** (székhely: 1082 Budapest, Baross út 63.-67., statisztikai számjel: 15735715-8411-321-01, törzsszám: 735715, képviselő: Pikó András polgármester) 1/1-ed tulajdonát képezi a **35147/0/A/14** hrsz-ú, az alaprajzon 14. számmal jelölt I. emelet 5. számú, egy szoba és konyha helyiségekből álló, összesen 23 m2 hasznos alapterületű lakás, amelyhez a közös tulajdonban maradó részek 128/10.000 tulajdoni hányada tartozik.

15.)

029



- 1/1 tulajdonát képezi a **35147/0/A/15** hrsz-ú, az alaprajzon 15. számmal jelölt I. emelet 6. számú, egy szoba, konyha, fürdőszoba és WC. helyiségekből álló összesen 25 m² hasznos alapterületű lakás, amelyhez a közös tulajdonban maradó részek 139/10.000 tulajdoni hányada tartozik.
- 16.)
1/1-ed tulajdonát képezi a **35147/0/A/16** hrsz-ú, az alaprajzon 16. számmal jelölt első emelet 7. számú, egy szoba, előszoba, konyha-étkező, fürdőszoba és WC. helyiségekből álló összesen 37 m² hasznos alapterületű lakás, amelyhez a közös tulajdonban maradó részek 205/10.000 tulajdoni hányada tartozik.
- 17.)
1/1-ed tulajdonát képezi a **35147/0/A/17** hrsz-ú, az alaprajzon 17. számmal jelölt I. emelet 8. szám alatti, egy szoba, konyha és fürdőszoba helyiségekből álló összesen 24 m² hasznos alapterületű lakás, amelyhez a közös tulajdonban maradó részek 133/10.000 tulajdoni hányada tartozik.
- 18.)
1/1-ed tulajdonát képezi a **35147/0/A/18** hrsz-ú, az alaprajzon 18. számmal jelölt II. emelet 1. szám alatti, egy szoba, előszoba, konyha, fürdőszoba és kamra helyiségekből álló összesen 30 m² hasznos alapterületű lakás, amelyhez a közös tulajdonban maradó részek 166/10.000 tulajdoni hányada tartozik.
- 19.)
1/1-ed tulajdonát képezi a **35147/0/A/19** hrsz-ú, az alaprajzon 19. számmal jelölt II. emelet 1/A. szám alatti, egy szoba, előszoba, hall, konyha, fürdőszoba és kamra helyiségekből álló összesen 41 m² hasznos alapterületű lakás, amelyhez a közös tulajdonban maradó részek 227/10.000 tulajdoni hányada tartozik.
- 20.)
1/2-ed tulajdonát képezi, a **35147/0/A/20** hrsz-ú, az alaprajzon 20. számmal jelölt II. emelet 2. szám alatti, három szoba, előszoba, hall, konyha, fürdőszoba, WC, kamra és tároló helyiségekből álló összesen 95 m² hasznos alapterületű lakás, amelyhez a közös tulajdonban maradó részek 527/10.000 tulajdoni hányada tartozik.
- 21.)
1/1-ed tulajdonát képezi a **35147/0/A/21** hrsz-ú, az alaprajzon 21. számmal jelölt II. emelet 3. szám alatti, egy szoba és konyha helyiségekből álló összesen 25 m² hasznos alapterületű lakás, amelyhez a közös tulajdonban maradó részek 139/10.000 tulajdoni hányada tartozik.
- 22.)
1/2-ed tulajdonát képezi, valamint
i lakos) 1/2-ed tulajdonát képezi a **35147/0/A/22** hrsz-ú, az alaprajzon 22. számmal jelölt II. emelet 4. szám alatti, egy szoba és konyha,

helyiségekből álló összesen 23 m² hasznos alapterületű lakás, amelyhez a közös tulajdonban maradó részek 128/10.000 tulajdoni hányada tartozik.

23.)

1/1-ed tulajdonát képezi a **35147/0/A/23** hrsz-ú, az alaprajzon 23. számmal jelölt II. emelet 5. szám alatti, egy szoba és konyha helyiségekből álló összesen 23 m² hasznos alapterületű lakás, amelyhez a közös tulajdonban maradó részek 128/10.000 tulajdoni hányada tartozik.

24.)

1/1-ed tulajdonát képezi a **35147/0/A/24** hrsz-ú, az alaprajzon 24. számmal jelölt II. emelet 6. szám alatti, egy szoba és konyha helyiségekből álló összesen 23 m² hasznos alapterületű lakás, amelyhez a közös tulajdonban maradó részek 128/10.000 tulajdoni hányada tartozik.

25.)

1/2-ed tulajdonát képezi, valamint

1/2-ed tulajdonát képezi, a **35147/0/A/25** hrsz-ú, az alaprajzon 25. számmal jelölt II. emelet 7. szám alatti, egy szoba, előszoba és konyha helyiségekből álló összesen 26 m² hasznos alapterületű lakás, amelyhez a közös tulajdonban maradó részek 144/10.000 tulajdoni hányada tartozik.

26.)

1/2-ed tulajdonát képezi, valamint

1/2-ed tulajdonát képezi a **35147/0/A/26** hrsz-ú, az alaprajzon 26. számmal jelölt II. emelet 8. szám alatti, egy szoba, előszoba, közlekedő, konyha-étkező és fürdőszoba helyiségekből álló összesen 36 m² hasznos alapterületű lakás, amelyhez a közös tulajdonban maradó részek 199/10.000 tulajdoni hányada tartozik.

27.)

1/1-ed tulajdonát képezi a **35147/0/A/27**

hrs-ú, az alaprajzon 27. számmal jelölt II. emelet 9. szám alatti, egy szoba, konyha és fürdőszoba helyiségekből álló összesen 25 m² hasznos alapterületű lakás, amelyhez a közös tulajdonban maradó részek 139/10.000 tulajdoni hányada tartozik.

28.)

1/1-ed tulajdonát képezi a **35147/0/A/28** hrsz-ú, az alaprajzon 28. számmal jelölt III. emelet 1. szám alatti, egy szoba, előszoba, konyha és fürdőszoba helyiségekből álló összesen 30 m² hasznos alapterületű lakás, amelyhez a közös tulajdonban maradó részek 166/10.000 tulajdoni hányada tartozik.

29.)

1/1-ed tulajdonát képezi a **35147/0/A/29** hrsz-ú, az alaprajzon 29. számmal jelölt III. emelet 1/A. szám alatti, egy szoba, előszoba, hall, konyha, fürdőszoba és kamra helyiségekből álló összesen 42 m² hasznos alapterületű lakás, amelyhez a közös tulajdonban maradó részek 233/10.000 tulajdoni hányada tartozik.

30.

2/3-ad tulajdonát képezi, valamint

1/3-ad tulajdonát képezi a 35147/0/A/30 hrsz-ú, az alaprajzon 30. számmal jelölt III. emelet 2. szám alatti, kettő szoba, előszoba, hall, konyha, fürdőszoba, WC, kamra és tároló helyiségekből álló összesen 86 m² hasznos alapterületű lakás, amelyhez a közös tulajdonban maradó részek 476/10.000 tulajdoni hányada tartozik.

31.) Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat (székhely: 1082 Budapest, Baross út 63.-67., statisztikai számjel: 15735715-8411-321-01, törzsszám: 735715, képviselő: Pikó András polgármester) 1/1-ed tulajdonát képezi a 35147/0/A/31 hrsz-ú, az alaprajzon 31. számmal jelölt, III. emelet 3. szám alatti, egy szoba, előszoba, konyha, fürdőszoba, tároló és kamra helyiségekből álló, összesen 48 m² hasznos alapterületű lakásingatlan, amelyhez a közös tulajdonban maradó részek 266/10.000 tulajdoni hányada tartozik.

32.) Nadlan Hungary Kft. (székhely: 1064 Budapest, Vörösmarty utca 67. VII. emelet, cégjegyzék száma: 01-09- 207738, adószáma: 25311819-2-42, statisztikai számjele: 25311819-6810-113-01, képviselő: Zeev Troper ügyvezető) 1/1-ed tulajdonát képezi a 35147/0/A/32 hrsz-ú, az alaprajzon 32. számmal jelölt III. emelet 4. szám alatti, három szoba, előszoba, konyha, fürdőszoba, kamra és tároló helyiségekből álló összesen 85 m² hasznos alapterületű lakás, amelyhez a közös tulajdonban maradó részek 471/10.000 tulajdoni hányada tartozik.

33.

1/2-ed tulajdonát képezi, valamint

1/2-ed tulajdonát képezi a 35147/0/A/33 hrsz-ú, az alaprajzon 33. számmal jelölt III. emelet 5. szám alatti, kettő szoba, előszoba, konyha és fürdőszoba helyiségekből álló összesen 58 m² hasznos alapterületű lakás, az ingatlanhoz tartozó 4,80 m² alapterületű terasszal, amelyhez a közös tulajdonban maradó részek 321/10.000 tulajdoni hányada tartozik.

34.) Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat (székhely: 1082 Budapest, Baross út 63.-67., statisztikai számjel: 15735715-8411-321-01, törzsszám: 735715, képviselő: Pikó András polgármester) 1/1-ed tulajdonát képezi a 35147/0/A/34 hrsz-ú, az alaprajzon 34. számmal jelölt IV. emelet 1. szám alatti, kettő szoba, előszoba, hall, konyha, fürdőszoba, WC., tároló és kamra helyiségekből álló, összesen 74 m² hasznos alapterületű lakás, amelyhez a közös tulajdonban maradó részek 410/10.000 tulajdoni hányada tartozik.

35.)

1/2 -ed tulajdonát képezi, valamint

1/2-ed tulajdonát képezi a 35147/0/A/35 hrsz-ú, az alaprajzon 35. számmal jelölt IV. emelet 2. szám alatti, kettő szoba, előszoba, hall, konyha, fürdőszoba, WC., kamra és tároló helyiségekből álló összesen 86 m² hasznos alapterületű lakás, amelyhez a közös tulajdonban maradó részek 476/10.000 tulajdoni hányada tartozik.

36.)

1/1-ed tulajdonát képezi a 35147/0/A/36 hrsz-ú, az alaprajzon 36. számmal jelölt IV. emelet 3. szám alatti, kettő szoba, előszoba, konyha, fürdőszoba, kamra és tároló helyiségekből álló összesen 67 m² hasznos alapterületű lakás, amelyhez a közös tulajdonban maradó részek 371/10.000 tulajdoni hányada tartozik.

37.)

1/1-ed tulajdonát képezi a 35147/0/A/37 hrsz-ú, az alaprajzon 37. számmal jelölt IV. emelet 4. szám alatti, kettő szoba, előszoba, konyha, fürdőszoba, kamra és tároló helyiségekből álló összesen 66 m² hasznos alapterületű lakás, amelyhez a közös tulajdonban maradó részek 366/10.000 tulajdoni hányada tartozik.

38.) Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat (székhely: 1082 Budapest, Baross út 63.-67., statisztikai számjel: 15735715-8411-321-01, törzsszám: 735715, képviselő: Pikó András polgármester) 1/1-ed tulajdonát képezi a 35147/0/A/38 hrsz-ú, az alaprajzon 38. számmal jelölt IV. emelet 5. szám alatti, kettő szoba, előszoba, konyha és fürdőszoba helyiségekből álló összesen 58 m² hasznos alapterületű lakás, az ingatlanhoz tartozó 4,80 m² terasszal, amelyhez a közös tulajdonban maradó részek 335/10.000 tulajdoni hányada tartozik.

39.) A 35147/0/A/39 hrsz-ú albetét törlésre került, miután a 35147/0/A/43 hrsz-ú egyéb helyiség megjelölésű ingatlanal egyesítésre (összevonásra) került.

40.)

1/1-ed tulajdonát képezi a 35147/0/A/40 hrsz-ú, az alaprajzon 40. számmal jelölt földszinti egy szoba előtér, étkező, konyha, fürdőszoba WC helyiségekből álló, összesen 42 m² hasznos alapterületű iroda megjelölésű helyiség, amelyhez a közös tulajdonban maradó részek 233/10.000 tulajdoni hányada tartozik.

41.) Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat (székhely: 1082 Budapest, Baross út 63.-67., statisztikai számjel: 15735715-8411-321-01, törzsszám: 735715, képviselő: Pikó András polgármester) 1/1-ed tulajdonát képezi a 35147/0/A/41 hrsz-ú, az alaprajzon 41. számmal jelölt földszinti eladótér helyiségből álló, összesen 22 m² hasznos alapterületű üzlethelyiség, amelyhez a közös tulajdonban maradó részek 122/10.000 tulajdoni hányada tartozik.

42.)

1/1-ed tulajdonát képezi a 35147/0/A/42 hrsz-ú, az alaprajzon 42. számmal jelölt Fsz. 1. szám alatti, kettő szoba, konyha, WC-fürdő, fürdőszoba, közlekedő és tároló helyiségekből álló összesen 68 m² hasznos alapterületű lakás, amelyhez a közös tulajdonban maradó részek 377/10.000 tulajdoni hányada tartozik.

43.)

1/1-ed tulajdonát képezi a 35147/0/A/43 hrsz-ú, az alaprajzon 43. számmal jelölt V. emelet 1. szám alatti, egy szoba, egy nappali szoba+konyha és fürdőszoba helyiségekből álló összesen 59 m² hasznos alapterületű lakás, az ingatlanhoz tartozó 2,90 m² alapterületű erkéllyel, amelyhez a közös tulajdonban maradó részek 336/10.000 tulajdoni hányada tartozik.

44.)

1/1-ed tulajdonát képezi a 35147/0/A/44 hrsz-ú, az alaprajzon 44. számmal jelölt VI. emelet 1. szám alatti, egy nappali szoba, étkező-konyha és fürdőszoba helyiségekből álló összesen 42 m² hasznos alapterületű lakás, az ingatlanhoz tartozó 21 m² alapterületű terasszal, amelyhez a közös tulajdonban maradó részek 291/10.000 tulajdoni hányada tartozik.

Az ingatlan 10.000/10.000, azaz Tízezer/tizedred tulajdoni hányadból áll.

A teraszok és az erkélyek a tulajdoni hányad számításánál 50 % alapterülettel kerültek beszámításra. A tulajdoni hányad számításánál minden egyes albetét hasznos alapterülete viszonyításra került az ingatlanban lévő összes albetét hasznos alapterületének teljes összegéhez.

V. A tulajdonostársak egymás közötti jogviszonya, A társasház tulajdoni egysége

- 1.) A társasházban lévő lakások és üzlethelyiség a tulajdonostársak külön-külön tulajdonában vannak. (továbbiakban öröklakás). Az épület azon részei, továbbá azon berendezési és felszerelési tárgyak – amelyek nincsenek külön tulajdonban – a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak. A tulajdonostársak közös tulajdonában van a telek is.
- 2.) Az öröklakás a közös tulajdonból a tulajdonostársat megillető tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlan.
- 3.) Az öröklakás és a közös tulajdonban lévő vagyonrészek eszmei hányada egységet képez, amelyet csak együtt lehet elidegeníteni, illetve mint tulajdont átruházni.

VI. A birtoklás, a használat és a rendelkezés joga

- 1.) A tulajdonostársat az öröklakásra megilleti a birtoklás, használat, a hasznok szedésének és a rendelkezésnek a joga, e jogait azonban nem gyakorolhatja a többi tulajdonostársnak a dologhoz fűződő joga és törvényes érdeke sérelmével.
- 2.) A tulajdonostárs a külön tulajdonával – az ahhoz tartozó közös tulajdoni hányaddal együtt – szabadon rendelkezhet. A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.
- 3.) A tulajdonostárs köteles:
 - 3.1. Fenntartani és szükség szerint felújítani a külön tulajdonában álló öröklakást;
 - 3.2. Megtenni a szükséges intézkedést, hogy a vele együtt lévő személy, valamint az, akinek öröklakása használatát átengedte, használati jogát úgy gyakorolja, hogy azzal ne sértse a tulajdonostársaknak a dologhoz fűződő jogait és törvényes érdekeit;
 - 3.3. Lehetővé tenni és tűrni, hogy az öröklakásba a közösség megbízottja a társasház érdekében szükséges ellenőrzés, valamint a fenntartási és felújítási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben bejuthasson.
 - 3.4. A tervezett építkezésről tulajdonostársait értesíteni.
- 4.) A társasház-közösség, illetve a tulajdonostárs köteles megtéríteni azt a kárt, amit az ellenőrzés, illetve a fenntartási és felújítási munkák elvégzése során a másik tulajdonostárs külön tulajdonában keletkezett.
- 5.) Jogutódlás esetén az új tulajdonos tartozik magára nézve kötelezően elismerni az ezen alapító okiratban foglaltakat, így a jogutódot ugyanazon jogok illetik, illetve kötelezettségek terhelik, amelyek a jogelődöt illették, vagy terheltek.
- 6.) A felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a társasházi tulajdoni illetőségük átruházása esetén az erről készült szerződés rendelkezései közé felveszik az ezen alapító okirat és a társasház egészét érintő határozatok betartásának kötelezettségét.
- 7.) A tulajdonostársak kötelesek a társasházat rendeltetésszerűen használni, úgy, hogy a használat a többi tulajdonostárs használatát ne sértse. Ennek keretében kizárják az ingatlanban minden olyan tevékenység folytatását, amely zajjal, az ott tartózkodók nyugalmanak zavarásával jár.

VII. A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek birtoklása, használata

Az épülethez tartozó kert (udvar) és a közös tulajdonban álló épületrészek birtoklására és használatára - a jogszabályok és hatósági rendelkezések keretei között - a tulajdonostársak mindegyike egyformán jogosult, e jogát azonban egyik tulajdonostárs sem gyakorolhatja a többiek jogának vagy jogos érdekeinek sérelmére.

VIII. Építkezés

Budapest Főváros VIII. kerület
Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal
tulajdonostárs

A közgyűlésen jelenlévő tulajdonosok
által adott meghatalmazás alapján

E
tulajdonostárs

Elkészítette: dr. Zala László ügyvéd
Kasz: 36071637

034

A tulajdonostárs az öröklakásban építési munkát végezhet. Ha a munka más öröklakás tulajdonosának jogát, vagy jogos érdekét sérti, ki kell kérni az érintett hozzájárulását. A közös tulajdonban lévő vagyონrészben építkezni csak az összes tulajdonostárs hozzájárulásával lehet.

IX. A közös tulajdon fenntartásával járó költségek viselése

- 1.) A tulajdonostársak az alapító okirat II. fejezetében meghatározott közös tulajdon fenntartásával járó költségeket tulajdoni hányadaik arányában viselik, ugyanígy viselik a társasházzal kapcsolatos egyéb kiadásokat (kezelési, üzemeltetési költség, közös közüzemi díjak, stb.)
- 2.) A tulajdonostársak a felújítási munkák fedezetének biztosítására felújítási alapot képeznek, melynek mértékét közgyűlési határozat állapítja meg.

X. A közös költségek fedezetének biztosítása

- 1.) A közös költségek fedezetének biztosításáról a tulajdonostársaknak kell gondoskodnia. Ennek összegét, esedékességét a szükségletnek megfelelően állapítják meg.
- 2.) A hozzájárulást késedelmesen fizető tulajdonostárs a Ptk-ban meghatározott mértékű késedelmi kamatot tartozik fizetni. A közös költség tartozásért tulajdon-átruházás esetén a tulajdonostárs és jogutódja egyetemlegesen felelős.

XI. A társasház közösség ügyeinek intézése

- 1.) A társasház közösség ügyeiben a tulajdonostársak döntenek.
- 2.) A birtoklás, a használat, a hasznosítás, valamint a rendes gazdálkodás körét meg nem haladó kiadások kérdésében a tulajdonostársak szótöbbséggel határoznak. Minden tulajdonostársnak tulajdoni hányada arányában van szavazati joga.
- 3.) A szavazás során a kisebbségben maradt tulajdonostársak a határozatot bíróság előtt megtámadhatják, ha az jogos érdekeik lényeges sérelmével jár, vagy az okszerű gazdálkodást sérti. A megtámadás a határozat végrehajtását nem gátolja, a bíróság azonban indokolt esetben a végrehajtást felfüggesztheti. Bármelyik tulajdonostárs jogosult a bírósághoz fordulni akkor is, ha a döntéshez szótöbbséggel hozott határozatra lenne szükség, azonban ilyen határozat nem született.
- 4.) A rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokhoz egyhangú határozat szükséges.
- 5.) Az állag megóvásához és fenntartásához feltétlenül szükséges munkálatokat bármelyik tulajdonostárs jogosult elvégezni. Az ilyen kiadások ráeső részét mindegyik tulajdonostárs viselni kötelees. Az ilyen kiadások előtt azonban a tulajdonostársakat a lehetőség szerint értesíteni kell. Az a tulajdonostárs, aki az ilyen munkálatok feltétlen szükségességét vitatja, a fenti írtak szerint jogosult bírósághoz fordulni.
- 6.) A tulajdonostársak a társasház ügyeinek intézésére megbízást adhatnak az egyik tulajdonostársnak, vagy harmadik személynek. A feladat ellátásáért díjat állapíthatnak meg részére.

XII. Egyéb rendelkezések

- 1.) A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és a 2003. évi CXXXIII. tv. rendelkezései az irányadók.
- 2.) Az alapító okirat hatálya kiterjed a társasház mindenkori tulajdonosaira illetve azok jogutódaira.
- 3.) A tulajdonostársak kijelentik, hogy Raiz Itai kivételével aki német állampolgár, - magyar állampolgárok, míg a Nadian Hungary Kft magyarországi székhellyel rendelkező gazdasági társaság, míg a Budapest

Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. §. (1) bek. 1. pontja szerinti átlátható szervezetnek minősül, így ügyletkötési képességük jelen jogügylet vonatkozásában korlátozva nincs.

- 4.) A szerződésben rögzített Tulajdonostársak az okiratokhoz csatolják jelen jogügylettel kapcsolatosan adott teljes körű és ügyvéd által ellenjegyzett meghatalmazásukat.
- 5.) A tulajdonostársak az alapító okirat módosításának elkészítésére és ellenjegyzésére, valamint a Földhivatal előtt történő teljes körű eljárásra meghatalmazzák a **dr. Zala László ügyvédet** (Csányi & Zala Ügyvédi Iroda, Kasz: 36071637; 1118 Budapest, Társ utca 3., Postacím: 1245 Budapest, Pf.: 1051.), aki a meghatalmazást jelen okirat aláírásával is elfogadja.
- 6.) A tulajdonostársak a társasház tulajdoni viszonyból felmerült perek eldöntésére kikötik az ingatlan fekvése szerinti kerületi bíróság kizárólagos illetékességét.

Budapest, 2024. október hó 31. nap

aláírások:

.....
 Budapest Főváros VIII. kerület
 Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal
 eladó képviselőként
 8. albetét és 31. albetét, 34 albetét
 38. albetét, 41. albetét

.....
 vevő
 43. albetét, V. em. 1/A.
 44. albetét, VI. em. 1.

.....
A közgyűlésen jelenlévő meghatalmazást adó Eladó tulajdonostársak névszerű felsorolása:

.....
 A fent felsorolt eladó tulajdonostársak által
 a mellékelten csatolt meghatalmazás alapján
 a tulajdonostársak nevében eljáró, mint
 a Társasház közös képviselője

meghatalmazott

Ellenjegyzem:

Dr. Zala László ügyvéd
 Budapest, 2024. október hó 31. nap
 Kasz: 36071637

036

MEGÁLLAPODÁS Ráépítés jogcímén történő tulajdonjog szerzéshez

Alulírottak,

résszel, 35147/0/A/2 hrsz-ú ingatlan 1/1 arányban, 131/10.000 közös tulajdoni

35147/0/A/3 hrsz-ú ingatlan 1/1 arányban, 131/10.000 közös tulajdoni résszel;

résszel; 35147/0/A/4 hrsz-ú ingatlan 1/1 arányban, 131/10.000 közös tulajdoni

tulajdoni résszel; l) 35147/0/A/5 hrsz-ú ingatlan 1/1 arányban, 131/10.000 közös

tulajdoni résszel; 35147/0/A/6 hrsz-ú ingatlan 1/1 arányban, 143/10.000 közös

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat (székhely: 1082 Budapest, Baross út 63-67., statisztikai számjel: 15735715-8411-321-01, törzsszám: 735715, képviselő: Pikó András polgármester) a 35147/0/A/8 hrsz-ú ingatlan 1/1 arányban, 274/10.000 közös tulajdoni résszel; 35147/0/A/14 hrsz-ú ingatlan 1/1 arányban, 131/10.000 közös tulajdoni résszel; 35147/0/A/31 hrsz-ú ingatlan 1/1 arányban, 274/10.000 közös tulajdoni résszel; 35147/0/A/34 hrsz-ú ingatlan 1/1 arányban, 422/10.000 közös tulajdoni résszel; 35147/0/A/38 hrsz-ú ingatlan 1/1 arányban, 345/10.000 közös tulajdoni résszel; valamint 35147/0/A/41 hrsz-ú ingatlan 1/1 arányban, 125/10.000 közös tulajdoni résszel;

35147/0/A/9 hrsz-ú ingatlan 1/1 arányban, 382/10.000 közös tulajdoni résszel;

résszel; 35147/0/A/10 hrsz-ú ingatlan 1/1 arányban, 570/10.000 közös tulajdoni

19.) 35147/0/A/11 hrsz-ú ingatlan 1/2-ed arányban, valamint

35147/0/A/11 hrsz-ú ingatlan 1/2-ed arányban, 131/10.000 közös tulajdoni résszel;

resszel;) 35147/0/A/12 hrsz-ú ingatlan 1/1 arányban, 131/10.000 közös tulajdoni

Budapest Főváros VIII. kerület
Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal
eladó

A közgyűlésen jelenlévő eladó tulajdonosok

vevő

Eljelenjegytem: dr. Zala László ügyvéd
Kasz: 36071637

037



35147/0/A/13 hrsz-ú ingatlan 1/2-ed arányban

35147/0/A/13 hrsz-ú ingatlan 1/2-ed arányban, 125/10.000 közös tulajdoni résszel;

35147/0/A/15 hrsz-ú ingatlan 1/1 arányban, 143/10.000 közös tulajdoni résszel;

35147/0/A/16 hrsz-ú ingatlan 1/1 arányban, 211/10.000 közös tulajdoni résszel;

35147/0/A/17 hrsz-ú ingatlan 1/1 arányban, 137/10.000 közös tulajdoni résszel;

35147/0/A/18 hrsz-ú ingatlan 1/1 arányban, 171/10.000 közös tulajdoni résszel;

35147/0/A/19 hrsz-ú ingatlan 1/1 arányban, 234/10.000 közös tulajdoni résszel;

35147/0/A/20 hrsz-ú ingatlan 1/2-ed arányban, és

35147/0/A/20 hrsz-ú ingatlan 1/2-ed arányban, 542/10.000 közös tulajdoni résszel; valamint

35147/0/A/21 hrsz-ú ingatlan 1/1 arányban, 143/10.000 közös tulajdoni résszel;

35147/0/A/22 hrsz-ú ingatlan 1/2-ed arányban, és

35147/0/A/22 hrsz-ú ingatlan 1/2-ed arányban, 131/10.000 közös tulajdoni résszel;

35147/0/A/23 hrsz-ú ingatlan 1/1 arányban, 131/10.000 közös tulajdoni résszel;

35147/0/A/24 hrsz-ú ingatlan 1/1 arányban, 131/10.000 közös tulajdoni résszel;

..... 35147/0/A/25 hrsz-ú ingatlan 1/2-ed arányban, valamint

..... 35147/0/A/25 hrsz-ú ingatlan 1/2-ed arányban, 148/10.000
közös tulajdoni résszel;

..... 35147/0/A/26 hrsz-ú ingatlan 1/2-ed arányban, valamint

..... 35147/0/A/26 hrsz-ú ingatlan 1/2-ed arányban, 205/10.000 közös
tulajdoni résszel;

..... 35147/0/A/27 hrsz-ú ingatlan 1/1 arányban, 143/10.000 közös tulajdoni résszel;

..... 35147/0/A/28 hrsz-ú ingatlan 1/1 arányban, 171/10.000 közös tulajdoni résszel;

..... 35147/0/A/29 hrsz-ú ingatlan 1/1 arányban, 240/10.000 közös
tulajdoni résszel;

..... 35147/0/A/30 hrsz-ú ingatlan 2/3-ad arányban, valamint

..... 35147/0/A/30 hrsz-ú ingatlan 1/3-ad arányban, 491/10.000 közös tulajdoni résszel;

Nadlan Hungary Kft. (székhely: 1023 Budapest, Bécsi út 4. VI. em., cégjegyzék száma: 01-09- 207738,
adószáma: 25311819-2-41, statisztikai számjele: 25311819-6810-113-01, képviseli: Zeev Troper
ügyvezető) 35147/0/A/32 hrsz-ú ingatlan 1/1 arányban, 485/10.000 közös tulajdoni résszel;

..... 35147/0/A/33 hrsz-ú ingatlan 1/2-ed arányban, valamint

..... 35147/0/A/33 hrsz-ú ingatlan 1/2-ed arányban, 344/10.000
közös tulajdoni résszel;

..... 35147/0/A/35 hrsz-ú ingatlan 1/2-ed arányban, valamint

..... 35147/0/A/35 hrsz-ú ingatlan 1/2-ed arányban, 491/10.000 közös tulajdoni résszel;

..... 35147/0/A/36 hrsz-ú ingatlan 1/1 arányban, 382/10.000 közös
tulajdoni résszel;

35147/0/A/37 hrsz-ú ingatlan 1/1 arányban, 376/10.000 közös tulajdoni résszel;

35147/0/A/40 hrsz-ú ingatlan 1/1 arányban, 240/10.000 közös tulajdoni résszel, valamint a 35147/0/A/42 hrsz-ú ingatlan 1/1 arányban, 388/10.000 közös tulajdoni résszel, valamint

35147/0/A/43 hrsz-ú ingatlan 1/1 arányban, 345/10.000 közös tulajdoni résszel, mint eladók, továbblakban: Eladók; másrésről

mint Vevő, továbbiakban: Vevő között az alábbiak szerint:

- 1.) Eladók kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztályánál nyilvántartott, Budapest VIII. kerületi, belterületi, 35147 hrsz. alatt felvett, összesen 748 m² alapterületű társasházias ingatlan, amely természetben a 1084 Budapest, Mátyás tér 13. szám alatt található.

Eladók az alábbi tulajdoni hányadokkal rendelkeznek az ingatlanban:

- r 35147/0/A/2 hrsz-ú ingatlan 1/1 arányban, 131/10.000 közös tulajdoni résszel,
- 35147/0/A/3 hrsz-ú ingatlan 1/1 arányban, 131/10.000 közös tulajdoni résszel;
- 35147/0/A/4 hrsz-ú ingatlan 1/1 arányban, 131/10.000 közös tulajdoni résszel;
- 35147/0/A/5 hrsz-ú ingatlan 1/1 arányban, 131/10.000 közös tulajdoni résszel;
- 35147/0/A/6 hrsz-ú ingatlan 1/1 arányban, 143/10.000 közös tulajdoni résszel;
- Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat 5147/0/A/8 hrsz-ú ingatlan 1/1 arányban, 274/10.000 közös tulajdoni résszel; 35147/0/A/14 hrsz-ú ingatlan 1/1 arányban, 131/10.000 közös tulajdoni résszel; 35147/0/A/31 hrsz-ú ingatlan 1/1 arányban, 274/10.000 közös tulajdoni résszel; 35147/0/A/34 hrsz-ú ingatlan 1/1 arányban, 422/10.000 közös tulajdoni résszel; 35147/0/A/38 hrsz-ú ingatlan 1/1 arányban, 345/10.000 közös tulajdoni résszel; valamint 35147/0/A/41 hrsz-ú ingatlan 1/1 arányban, 125/10.000 közös tulajdoni résszel; (mindösszesen: 1571/10.000 tulajdoni rész)
- 35147/0/A/9 hrsz-ú ingatlan 1/1 arányban, 382/10.000 közös tulajdoni résszel;
- 35147/0/A/10 hrsz-ú ingatlan 1/1 arányban, 570/10.000 közös tulajdoni résszel;
- 35147/0/A/11 hrsz-ú ingatlan közöttük 1/2-ed - 1/2-ed arányban, 131/10.000 közös tulajdoni résszel;
- 35147/0/A/12 hrsz-ú ingatlan 1/1 arányban, 131/10.000 közös tulajdoni résszel;
- valamint 35147/0/A/13 hrsz-ú ingatlan közöttük 1/2-ed - 1/2-ed arányban, 125/10.000 közös tulajdoni résszel;
- 35147/0/A/15 hrsz-ú ingatlan 1/1 arányban, 143/10.000 közös tulajdoni résszel;
- 35147/0/A/16 hrsz-ú ingatlan 1/1 arányban, 211/10.000 közös tulajdoni résszel;
- 35147/0/A/17 hrsz-ú ingatlan 1/1 arányban, 137/10.000 közös tulajdoni résszel;
- 35147/0/A/18 hrsz-ú ingatlan 1/1 arányban, 171/10.000 közös tulajdoni résszel;
- (35147/0/A/19 hrsz-ú ingatlan 1/1 arányban, 234/10.000 közös tulajdoni résszel);

- **35147/0/A/20 hrsz-ú ingatlan** közöttük 1/2-ed - 1/2-ed arányban, 542/10.000 közös tulajdoni részzel;
- **35147/0/A/21 hrsz-ú ingatlan** 1/1 arányban, 143/10.000 közös tulajdoni részzel;
- **35147/0/A/22 hrsz-ú ingatlan**, közöttük 1/2-ed - 1/2-ed arányban, 131/10.000 közös tulajdoni részzel;
- **35147/0/A/23 hrsz-ú ingatlan** 1/1 arányban, 131/10.000 közös tulajdoni részzel;
- **35147/0/A/24 hrsz-ú ingatlan** 1/1 arányban, 131/10.000 közös tulajdoni részzel;
- **35147/0/A/25 hrsz-ú ingatlan**, közöttük 1/2-ed - 1/2-ed arányban, 148/10.000 közös tulajdoni részzel;
- **35147/0/A/26 hrsz-ú ingatlan**, közöttük 1/2-ed - 1/2-ed arányban, 205/10.000 közös tulajdoni részzel;
- **35147/0/A/27 hrsz-ú ingatlan** 1/1 arányban, 143/10.000 közös tulajdoni részzel;
- **35147/0/A/28 hrsz-ú ingatlan** 1/1 arányban, 171/10.000 közös tulajdoni részzel;
- **35147/0/A/29 hrsz-ú ingatlan** 1/1 arányban, 240/10.000 közös tulajdoni részzel;
- **35147/0/A/30 hrsz-ú ingatlan**, közöttük 2/3-ad - 1/3-ad arányban, 491/10.000 közös tulajdoni részzel;
- **Nadlan Hungary Kft. 35147/0/A/32 hrsz-ú ingatlan** 1/1 arányban, 485/10.000 közös tulajdoni részzel;
- **35147/0/A/33 hrsz-ú ingatlan** közöttük 1/2-ed - 1/2-ed arányban, 344/10.000 közös tulajdoni részzel;
- **35147/0/A/35 hrsz-ú ingatlan** közöttük 1/2-ed - 1/2-ed arányban, 491/10.000 közös tulajdoni részzel;
- **35147/0/A/36 hrsz-ú ingatlan** 1/1 arányban, 382/10.000 közös tulajdoni részzel;
- **35147/0/A/37 hrsz-ú ingatlan** 1/1 arányban, 376/10.000 közös tulajdoni részzel;
- **35147/0/A/40 hrsz-ú ingatlan** 1/1 arányban, 240/10.000 közös tulajdoni részzel, valamint a **35147/0/A/42 hrsz-ú ingatlan** 1/1 arányban, 388/10.000 közös tulajdoni részzel, (mindösszesen: 628/10.000 tulajdoni rész)
- **35147/0/A/43 hrsz-ú ingatlan** 1/1 arányban, 345/10.000 közös tulajdoni részzel.

Eladóknak az ingatlanban lévő tulajdoni hányada megegyezik a fent felsorolt albetétekhez tartozó tulajdoni hányadokkal.

- 2.) Szerződő felek rögzítik, hogy a Társasház jelenleg hatályos alapító okirat módosításánál, valamint ezzel összefüggésben jelen jogügyletnél a mellékelten csatolt meghatalmazások alapján az alábbi felsorolt tulajdonostársak a Társasház közös képviselőjének,

szám alatti lakosnak adtak képviseletükre teljes jogkörű meghatalmazást, aki a meghatalmazást jelen szerződés aláírásával is elfogadja:

.....

- 3.) Eladók, mint Tulajdonosok és Vevő, mint Ráépítő egyező akarattal rögzítik, hogy a Tulajdonostársak, mint Eladók előzetesen a 2022. május 22-én tartott közgyűlésükön 83,81 % arányban, valamint a Társasház 2024. október 31-én tartott közgyűlésén % arányban hozzájárultak ahhoz, hogy az Alapító okirat II. Közös és külön tulajdon fejezet, A./ Közös tulajdon részek felsorolásában, a 356,23 m² alapterületű Padlástér alapterületében nem rögzített V. em. 1. szám alatti ingatlana felett elhelyezkedő - mindösszesen kb. 60 m² alapterületű lapos tetőt a társasház közös tulajdonából kivesszék abból a célból, hogy arra ráépítéssel Vevő, mint Ráépítő egy önálló, újépítésű lakás megjelölésű ingatlant alakítson ki.

- 4.) Fenti hozzájárulás alapján Vevő, mint Ráépítő a BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya felé építési engedély iránti kérelemmel élt, amelynek alapján a BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya a Budapesten, 2022. november 11-én kelt, BP/2607/01022-16/2022 ügyiratszámú határozatában a Társasház hátsó traktusában, a lakóépület 5. emeletről a 6. emeletére történő lépcső bővítése valamint a 6. emeleten egy **1 db, újépítésű, 42 m2 hasznos alapterületű lakás, valamint a hozzá tartozó 21 m2 alapterületű terasz ráépítésével** kapcsolatosan az engedélyt megadta, amely döntés 2022. november 29. napján véglegessé vált.
Az új építésű lakás megépítése, valamint az ehhez kapcsolódóan a lépcsőháznak az V. emeletről - VI. emeletre történő bővítése megtörtént, amellyel kapcsolatosan Vevő, mint Ráépítő az iratokhoz csatolja a BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya Budapesten, 2024.-én kelt, ügyiratszámú hatósági igazolását, valamint csatolja a Budapesti Földmérő Kft, Herbály Tamás földmérő és Kerekes Barna földmérő által készített 4_Th/2022 munkaszámú, 1171/2024 Adatszolgáltatási iktatószámú, 2024. 07.08. napján 602527/2. ügyiratszámra záradékolt változási vázrajzot, amelynek alapján az újonnan kialakításra került lakás megjelölésű ingatlan a Társasház Alapító okirat Közös és külön tulajdoni fejezet **II/B.** Külön tulajdoni fejezet felsorolásánál a **35147/0/A/44 helyrajzi számon kerül újonnan felvételre**, míg a Társasház közös tulajdonába kerülő 5. és 6. emelet között bővítésre került lépcsőház a Társasház Alapító Okirat Közös és külön tulajdoni fejezet **II/A.** pontjában Társasház közös tulajdoni illetőségek felsorolásánál **LIV. Lépcsőház sorszámmal kerül újonnan felvételre.**
- 5.) Szerződő Felek egybehangzóan rögzítik, hogy a Társasház közös tulajdonában lévő kb. 60 m2 alapterületű lapos tető ellenértékét megállapodásuk alapján Vevő, mint Ráépítő nem készpénzben teljesíti, hanem a 2022. május 26-ai közgyűlésen vállalta, hogy saját költségén az alábbi felújítási munkálatokat végzi el a Társasházban:
- Az 5. emeleten egy kb. 12 m2 alapterületű gang felújításra került, amelynek során a régi burkolat bontásra került, az acélgerendák kezelése a betonozás és a vízszigetelést követően, új burkolat került kialakításra.
 - Az 5. emeleten 70 m2 komplett felújítandó tetőszerkezet bontásra került, amely tetőszerkezet az emeletráépítés során egy szinttel feljebb (6. emelet) került újra kialakításra. A zárófödém, a hőszigetelés és a tetőhéjazat, az építési engedéllyel megegyezően lett kivitelezve, amellyel kapcsolatosan a hatósági ellenőrzések is megtörténtek.
- 6.) Szerződő Felek fenti munkálatok ellenértékét mindösszesen 12.000.000,-Ft-ban rögzítik, amelyből a 12 m2 gang teljes felújítását 2.000.000,-Ft-ban, azaz Kettőmillió forintban, míg a tetőszerkezet bontását és az új tetőszerkezet kialakítását 10.000.000,-Ft-ban, azaz Tízmillió forintban állapítják meg. Eladók és Vevő, mint Ráépítő egybehangzóan rögzítik, hogy fenti munkálatok teljes egészében elvégzésre kerültek, és így Eladók a lapos tető ellenértékét megfizetettnek tekintik.
- 7.) Szerződő felek a rögzítik, hogy az alapító okirat módosítása, a Földhivatal által záradékolt vázrajzok alapján az újonnan kialakításra kerülő albetét, valamint az albetétekhez tartozó, Öket közösen megillető tulajdoni hányadok az alábbiak szerint alakulnak:

A közös tulajdonból kivett, önálló ingatlanná kialakított lakásingatlan adata az alábbi:

44.)

1/1-ed tulajdonát képezi a **35147/0/A/44** hrsz-ú, az alaprajzon 44. számmal jelölt VI. emelet 1. szám alatti, egy nappali szoba, étkező-konyha és fürdőszoba helyiségekből álló összesen 42 m2 hasznos alapterületű lakás, az ingatlanhoz tartozó 21 m2 alapterületű terasszal, amelyhez a közös tulajdonban maradó részek 291/10.000 tulajdoni hányada tartozik.

Fent írtakra tekintettel a társasházban lévő közös tulajdoni hányadok az alábbiakra módosulnak:

1. albetét	törlésre került	-----
2. albetét	131/10.000-ról	128/10.000-re

3. albetét	131/10.000-ről	128/10.000-re
4. albetét	131/10.000-ről	128/10.000-re
5. albetét	131/10.000-ről	128/10.000-re
6. albetét	143/10.000-ről	139/10.000-re
7. albetét	törlésre került	-----
8. albetét	274/10.000-ről	266/10.000-re
9. albetét	382/10.000-ről	371/10.000-re
10. albetét	570/10.000-ről	554/10.000-re
11. albetét	131/10.000-ről	128/10.000-re
12. albetét	131/10.000-ről	128/10.000-re
13. albetét	125/10.000-ről	122/10.000-re
14. albetét	131/10.000-ről	128/10.000-re
15. albetét	143/10.000-ről	139/10.000-re
16. albetét	211/10.000-ről	205/10.000-re
17. albetét	137/10.000-ről	133/10.000-re
18. albetét	171/10.000-ről	166/10.000-re
19. albetét	234/10.000-ről	227/10.000-re
20. albetét	542/10.000-ről	527/10.000-re
21. albetét	143/10.000-ről	139/10.000-re
22. albetét	131/10.000-ről	128/10.000-re
23. albetét	131/10.000-ről	128/10.000-re
24. albetét	131/10.000-ről	128/10.000-re
25. albetét	148/10.000-ről	144/10.000-re
26. albetét	205/10.000-ről	199/10.000-re
27. albetét	143/10.000-ről	139/10.000-re
28. albetét	171/10.000-ről	166/10.000-re
29. albetét	240/10.000-ről	233/10.000-re
30. albetét	491/10.000-ről	476/10.000-re
31. albetét	274/10.000-ről	266/10.000-re
32. albetét	485/10.000-ről	471/10.000-re
33. albetét	344/10.000-ről	321/10.000-re
34. albetét	422/10.000-ről	410/10.000-re
35. albetét	491/10.000-ről	476/10.000-re
36. albetét	382/10.000-ről	371/10.000-re
37. albetét	376/10.000-ről	366/10.000-re
38. albetét	345/10.000-ről	335/10.000-re
39. albetét	törlésre került	-----
40. albetét	240/10.000-ről	233/10.000-re
41. albetét	125/10.000-ről	122/10.000-re
42. albetét	388/10.000-ről	377/10.000-re
43. albetét	345/10.000-ről	336/10.000-re
44. albetét	újonnan felvételre kerülő	291/10.000

- 8.) Eladók az összes tulajdoni hányad több, mint 4/5-ét??? (..... %) képviselő tulajdonostársak által hozott közgyűlési határozattal, valamint a záradékolt vázrajzzal összhangban - feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, az újonnan felvételre kerülő **35147/0/A/44 hrsz.** alatti, lakás megjelölésű, összesen 42 m2 hasznos alapterületű ingatlanra - a társasház közös tulajdonából az ingatlanhoz tartozó 291/10.000-ed tulajdoni illetőséggel - Vevő, mint ráépítő 1/1 arányú tulajdonjogát, - **a Társasház tulajdonostársainak közbenső tulajdonjogán keresztül** - ráépítés (vétel) jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék.
- 11.) Szerződő Felek rögzítik, hogy az ingatlanilletőség birtokbaadásáról rendelkezniük nem kell, miután Vevő annak birtokában van.
- 12.) Szerződő felek kijelentik, hogy Eladók közül német állampolgár, míg a többi Eladó és Vevő nagykorú, cselekvőképes, magyar állampolgárok, a Nadlan Hungary Kft Eladó magyarországi székhellyel rendelkező gazdasági társaság, míg a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. §. (1) bek. 1. pontja szerinti

átlátható szervezetnek minősül, így ügyletkötési képességük jelen jogügylet vonatkozásában korlátozva nincs.

- 13.) Eladók jelen ingatlan adásvételi szerződésben is kijelentik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanilletőség per-, teher- és igénymentes, és annak tulajdonszerzését és birtoklását harmadik személyek nem akadályozzák és korlátozzák.
- 14.) tulajdonostárs rögzíti, hogy az 1/1 arányban tulajdonát képező 35147/0/A/43 hrsz. alatti ingatlanra az LMGL Invest Pénzügyi Zrt.-től jelzálogjogosult javára 25.000.000.-Ft és járulékai erejéig jelzálogjog, valamint annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom került az Ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre. Miután Vevő, mint ráépítő ezen hitelösszeget a ráépítéssel megszerzendő, újonnan felvételre kerülő 35147/0/A/44 hrsz-ú ingatlan felépítése céljából vette fel, így tudomásul veszi hogy jelen jogügylet érvényességi feltétele, hogy ahhoz a jelzálogjog jogosult hozzájárulását megadja.
- 15.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az adásvételi szerződés, a módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt társasház alapító okirat elkészítésével, annak érvényesítésével, valamint a tulajdonjog átvételével kapcsolatos minden költség, díj Benedek Tamás Vevő, mint ráépítő tulajdonostársat, terheli.
- 16.) Szerződő felek rögzítik, hogy jelen jogügylet vonatkozásában a jövedelemadó és illeték jogszabályokkal tisztában vannak. Vevő a hatályos jogszabályok értelmében ráépítés jogcímén szerzi meg a lakásingatlan tulajdonjogát, így vagyonátruházási illeték megfizetésére nem köteles.
- 17.) Jelen adásvételi szerződés az adásvételi szerződés tartalmát elfogadó közgyűlési határozatot követő 61. napon lép hatályba, amikor a közös képviselő igazolni tudja, hogy a közgyűlésen részt nem vevő, de a közgyűlési határozatról értesülő tulajdonosok a közgyűlési határozatot a bíróságon nem támadták meg.
- 18.) Szerződő felek jelen szerződés aláírásával egyidejűleg meghatalmazzák **dr. Zala László** ügyvédet (Csányi & Zala Ügyvédi Iroda, Kasz: 36071637; 1118 Budapest, Társ utca 3., Postacím: 1245 Budapest, Pf.: 1051.) hogy jelen szerződést elkészítse és a szerződő feleket jelen szerződéssel kapcsolatos földhivatali előtti eljárás során teljes jogkörrel képviselje, amelyet az okiratot szerkesztő ügyvéd jelen szerződés aláírásával és ellenjegyzésével elfogad.

Szerződő felek jelen ingatlan adásvételi szerződést, elolvasták, azt megértették, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag, cégszerűen, illetve saját kezűleg aláírták.

Budapest, 2024. október hó 31. nap

.....
 Budapest Főváros VIII. kerület
 Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal
 eladó képviselőként
 8. albetét 14. albetét és 31. albetét, 34 albetét
 38. albetét, 41. albetét

.....
 vevő
 43. albetét, V. em. 1/A.
 44. albetét, VI. em. 1.

.....
A közgyűlésen jelenlévő meghatalmazást adó Eladó tulajdonosok névszerinti felsorolása:

.....
 A fent felsorolt eladó tulajdonosok által
 a mellékelt csatolt meghatalmazás alapján
 a tulajdonostársak nevében eljáró, mint
 a Társasház közös képviselője

meghatalmazott

.....
 Budapest Főváros VIII. kerület
 Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal
 eladó

.....
 A közgyűlésen jelenlévő eladó tulajdonosok
 által adott meghatalmazás alapján

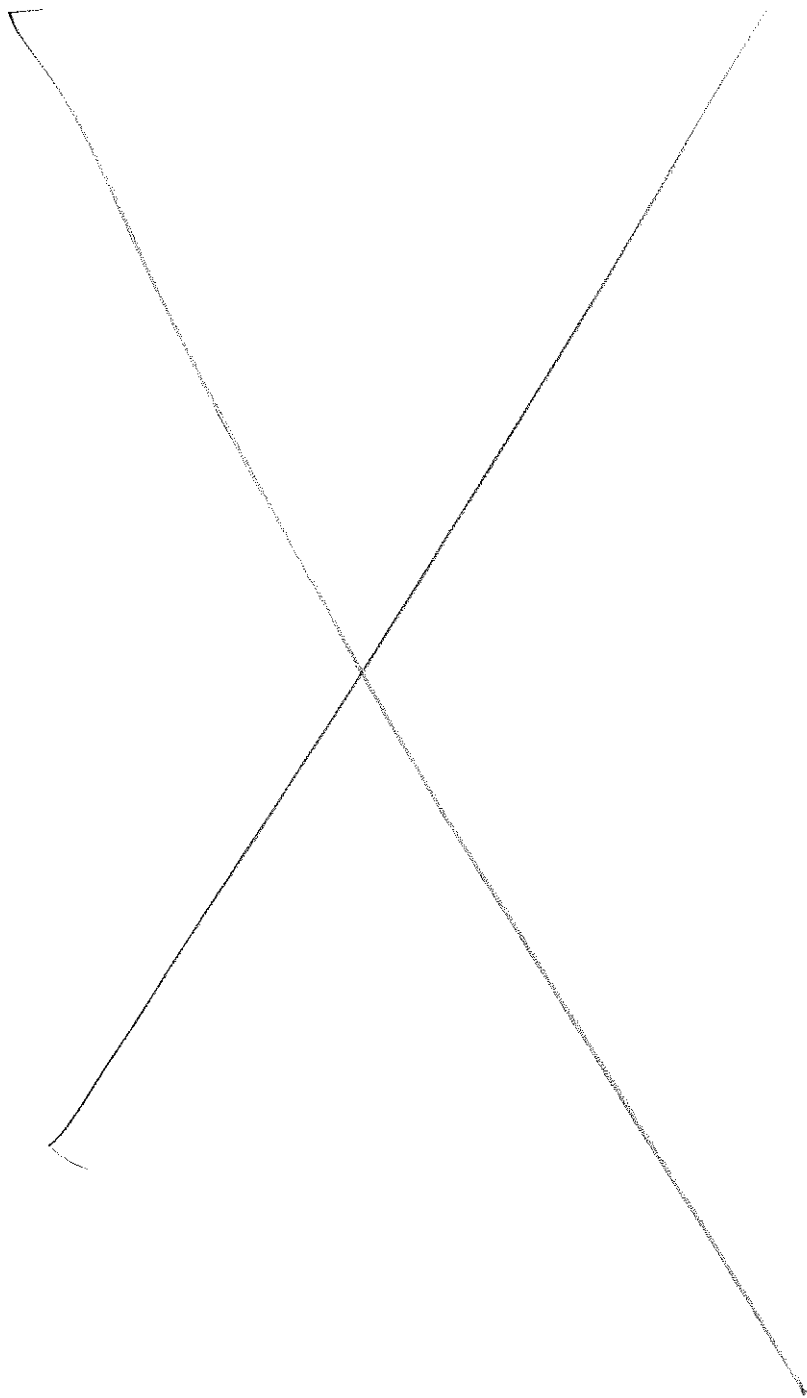
.....
 vevő

.....
 Ellenjegyzem: dr. Zala László ügyvéd
 Kasz: 36071637

044

Ellenjegyzem:

dr. Zala László ügyvéd
Kasz: 36071637
Budapest, 2024. október 31.



045





BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

Ügyiratszám: BP/2607/01022- 16/2022. Tárgy: Budapest VIII. kerület, Mátyás tér 13. szám alatti, 35147 helyrajzi számú ingatlan.
ÉTDR azonosító: 202200180206
ÉTDR iratazonosító: IR-001211424 /2022
Ügyintéző: Kovács Miklós
Telefon: +36-1-8966449
E-mail: epitesugy-nyugatpest@bfkh.gov.hu
Meglévő lakóépület bővítése 1 db lakással történő bővítésre és vonatkozó építési engedély iránti kérelem ügye.

Ügyfél neve: Melléklet: -
Ügyfél címe: 1084 Budapest, Mátyás tér 13. Hiv. szám: -

Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) hatáskörében eljárva a tárgyi ingatlanra vonatkozó közigazgatási hatósági ügyben az eljárást 2022.október 27. napjától folytatom és meghozom az alábbi döntést:

H A T Á R O Z A T

... szám, a továbbiakban **Építető**) által meghatalmazott Batári Attila az építésügyi hatósági engedélyezési eljárást támogató elektronikus dokumentációs rendszerben (a továbbiakban: **ÉTDR**) **előterjesztett kérelmére**, Budapest VIII. kerület, Mátyás tér 13. szám alatti, 35147 helyrajzi számú — a társasház tulajdonában lévő kivett lakóház udvar terület művelési ágú, 748 m² területű - ingatlanon zártosrú beépítési módban, az ingatlan hátsó traktusában a meglévő többlakásos lakóépületet a meglévő lépcső 5. emeletről a 6. emeletre történő bővítésére és a 6. emeleten, 1 db új lakásegységgel bővítse – a kérelem mellékleteként az **ÉTDR** rendszerbe feltöltött építészeti-műszaki tervdokumentációban foglaltak szerint —

a z é p í t é s i e n g e d é l y t m e g a d o m .

A tervezett építési munkák főbb műszaki jellemzői:

A tervezett lakás az ingatlanon lévő többlakásos lakóépület hátsó traktusában kerül kialakításra. Az épület legnagyobb magasságú szakaszán földszint + 6 emeletes kialakítású lesz.

A kialakítandó lakást az épülethez tartozó meglévő lépcsőház bővítése után lehet megközelíteni.

A szintek közötti közlekedést az épületben elhelyezett lépcsőház, valamint az épülettömbben a meglévő vasbeton aknában elhelyezett, 5.emeletig felmenő 1 db gépészeti személyfelvonó berendezés biztosítja.

A tervezett lakás nettó (és hasznos) alapterülete:

- A 6. emeleti 1 db lakás nettó (és egyben hasznos) alapterülete: 41,79 m².

Jelen építésügyi hatósági engedélyezési eljárásban megkeresett Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Közép-pesti Katasztrófavédelmi Kirendeltsége a 35150/7837-2/ 2022.ált. számú szakhatósági állásfoglalásában az építési engedély kiadásához kikötésekkel hozzájárult, amely állásfoglalás rendelkező része szerint:

„A Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Nyugat-Pesti Építésügyi és Építésfelügyeleti Osztálya (1051 Bp., Sas u. 19.) megkeresése alapján Benedek Tamás

Nyugat-Pesti Építésügyi és Építésfelügyeleti Osztály
cím/levelezési cím: 1051 Budapest, Sas u. 19. szám - postafiók: 1368 Bp. Pf. 205.-Telefon: +36 (1) 8966-549

E-mail: epitesugy-nyugatpest@bfkh.gov.hu - Honlap: www.kormanyhivatal.hu
Hivatali kapu azonosító: KHIV BUK ÉÖF NYPEÖ - KRID: 422374158

ELEKTRONIKUSAN HITELESÍTVE
ZÁRADÉKOLVA – ÉTDR

046

építető (1084 Budapest, Mátyás tér 13.) kérelmére a Budapest VIII. ker. Mátyás tér 13. sz. (hrsz.: 35147) alatti ingatlanon meglévő társasház emelet ráépítés építési engedély megadásához tűzvédelmi szempontból az alábbi

feltételekkeljárulokhoz:

1. A kivitelezés során olyan építési célú anyagok, késztermékek és berendezések építhetők be, amelyek külön jogszabályban meghatározott megfelelési igazolással vagy Eurocode tűzállósági méretezési igazolással rendelkeznek. A kivitelezés során alkalmazott anyagok, késztermékek és berendezések tűzvédelmi megfelelését igazoló iratokat a használatbavételig be kell nyújtani az elsőfokú tűzvédelmi szakhatóság részére.
2. A kivitelezői nyilatkozatot, a felelős műszaki vezető vagy kivitelező által tett beépítési nyilatkozatot, a tűz- és füstgátló nyílászárók beépítését végző személyek tűzvédelmi szakvizsga bizonyítványát a használatbavételig be kell mutatni.
3. Minden szellőzőrendszert úgy kell kialakítani, hogy a füst és a tűz átterjedését ne tegye lehetővé az egyes szintek között. Amennyiben az épületgépészeti aknák emeletközi födémek tűzállóságával megegyező tűzállósági jellemzőjű aknafalakkal biztosítják az egyes szintek közötti tűzterjedés elleni védelmet a szellőző rendszerek épületgépészeti aknákra történő csatlakozási pontjain minősített tűzgátló záróelemek (tűzgátló csappantyúk, hőhatásra habosodó betétes záróelemek vagy hőhatásra habosodó rácsok) alkalmazásával kell biztosítani.

A szakhatósági állásfoglalás ellen önálló fellebbezésnek helye nincs, az csak az eljáró hatóság határozata, ennek hiányában az eljárást megszüntető végzése elleni fellebbezésben támadható meg."

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Polgármestere a 2022.06.22. kelt, 26/465-3/2022 számú településképi véleményében a tervezett építési tevékenységet engedélyezésre javasolta, amely településképi vélemény rendelkező része szerint:

„A Batári Attila DLA (jogosultság: É/101-4896) ügyfél kérelmére 2022. június 16-án indult településképi véleményezési eljárásban, a Budapest, VIII. kerület Mátyás tér 13. szám – 35047 hrsz. – alatti meglévő épület emeletráépítési tervének dokumentációját átvizsgáltam, és a fent megjelölt tervet engedélyezésre javaslom az alábbi feltételekkel:

- A homlokzat végső színezése, anyagválasztása előtt az Építető köteles a Városépítészeti Iroda illetékes munkatársával helyszíni szín- és anyagegyeztetést tartani a Kivitelező, valamint a Tervező részvételével.
- A külső homlokzaton klíma elhelyezését nem engedélyezhető.
- A redőnytokok, árnyékolók rejtett elhelyezése szükséges.

A településképi vélemény ellen önálló jogorvoslatnak nincs helye, az csak az építésügyi hatósági ügyben hozott döntés keretében vitatható."

Az építésügyi hatósági engedély tájékoztatásai, feltételei és figyelem felhívásai a következők:

1. A munkaterületet kerítéssel kell körül venni, és az idegen, illetéktelen személyek építési területre történő bejutását és a balesetveszélyes állapot kialakulását meg kell akadályozni.
2. Felhívom az Építető figyelmét, hogy a kivitelezési tevékenység során a tárgyi és szomszédos ingatlanok és építmények, önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságát folyamatosan biztosítani kell. Építési tevékenységgel a már meglévő építmények, építményrészek állékonyságát veszélyeztetni nem szabad.
3. Felhívom az Építető figyelmét, hogy az építményt és részeit, az önálló rendeltetési egységet, helyiséget úgy kell megvalósítani, ehhez az építési anyagot, épületszerkezetet és beépített berendezést úgy kell megválasztani és beépíteni, hogy az esetlegesen keletkező tűz esetén állékonyságuk az előírt ideig fennmaradjon, a tűz és a füst keletkezése és terjedése korlátozott legyen, a tűz a szomszédos önálló rendeltetési egységre, építményre le ne terjedhessen tovább.
4. Felhívom az Építető figyelmét, hogy a kivitelezési tevékenység megkezdése előtt az építési tevékenységgel érintett tárgyi és szomszédos épületek állapotfelmérését

047



elkészíthetik. A BFKH Nyugat- Pesti Építésügyi és Építésfelügyeleti Osztályához benyújtott állapot rögzítő jegyzőkönyvek építésügyi, építésfelügyeleti, illetve polgári peres eljárásokban bizonyítási eszközként felhasználhatók.

5. A tárgyi építési munkákkal összefüggésben el kell végezni az esetlegesen szükségessé váló, a tárgyi ingatlan szomszédos rendeltetési egységek rendeltetésszerű használatát biztosító kémények magasítását, valamint azok megfelelőségét kéményseprő-ipari vizsgálattal igazolni kell. A kéményseprő- ipari vizsgálat eredményét igazoló nyilatkozatot az építési naplóhoz csatolni kell. A szomszédos épületekre vonatkozóan a kéménymagasítások szükségességét tartalmazó vizsgálat eredményét dokumentálni kell.
6. Használatbavételi engedélyezésig a saját és a szomszédos ingatlanokon lévő kémények felülvizsgálatát és szükség szerinti kémény magasítást el kell végezni !

Felhívom a figyelmet arra, hogy az építési engedély feltételeinek figyelmen kívül hagyása jogszerűtlen építési tevékenységnek minősül és építésrendészeti eljárást von maga után.

Jelen építési engedély az **Építetőt** az egyéb jogszabályokban előírt engedélyek, hozzájárulások megszerzésének kötelezettsége alól nem mentesíti, valamint az **építési munkával kapcsolatos polgári jogi igényt nem dönt el.**

Az építési engedély a véglegessé válásának napjától számított 4 évig hatályos.

A hatályossága alatt, ha az építési tevékenységet – az építési napló megnyitásával igazoltan – megkezdték, akkor az építési tevékenység megkezdésétől számított 6 éven belül az építménynek használatbavételi engedély megadására vagy használatbavétel tudomásulvételére alkalmassá kell válnia. Az építési engedély hatálya nem hosszabbítható meg.

Ez a határozat a hozzá tartozó ÉTDR rendszerben záradékolt építészeti - műszaki dokumentációban foglaltakkal együtt hatályos.

Tárgyi építésügyi hatósági eljárás alapjául szolgáló jogviszonyban, ha a polgári jog szabályai szerint a z **Építető** (jogelőd) helyébe az eljárás folyamán vagy annak jogerős lezárását követően jogutód lép, akkor a jogelőd vagy a jogutód kérelmére az építésügyi hatóság dönt a jogutódlásról.

Az **Építető** jogutódja a jogutódlásról szóló döntés jogerőre emelkedését követően felhasználhatja az építésügyi hatósági engedélyt.

A jogerős é s végrehajtható építési engedélytől é s a hozzá tartozó engedélyezési záradékkal ellátott építészeti -műszaki dokumentációban foglaltaktól a kivitelezés során eltérni csak az építésügyi hatóság újabb előzetes engedélyével, módosított építési engedéllyel lehet, kivéve, ha

- a) az eltérés építési engedélyhez kötött, a jogszabályi előírásoknak megfelel, és nem változtatja meg az építmény
 - aa) tömegét, befoglaló méreteit, magasságát, alaprajzi kontúrját,
 - ab) helyét, telepítési paramétereit, és a telek beépítési paramétereit,
- b) az eltérés építési engedélyhez kötött, a jogszabályoknak megfelel és nem változtatja meg az építmény
 - a) pontban foglalt jellemzőit, elemeit, de az építmény teherviselési tulajdonságait, képességét érinti, de az építési naplóval igazoltan az építmény teherviselési tulajdonságai továbbra is megfelelőek, vagy
 - c) az eltérés tartalma önmagában nem építési engedélyhez kötött építési tevékenység.

A fent leírt esetek szerinti eltéré s esetén legkésőbb a használatbavételi engedélyezésig az építési naplóhoz kell csatolni a megvalósult állapotról készült, az eltérést ábrázoló tervrajzot, valamint annak ismertető munkarészét.

048



Az engedélyezett építmények kivitelezése külön jogszabályban meghatározott tartalmú és részletezettségű kivitelezési dokumentáció alapján végezhető.

Az Építető felel:

- az építőipari kivitelezési tevékenység megvalósításához szükséges hatósági engedélyek megszerzéséért, szerződések megkötéséért,
- az építési beruházás teljes fedezetének biztosításáért,
- a beruházás -lebonyolító kiválasztásáért,
- az engedélyezési és kivitelezési terv tervezőjének, az építési műszaki ellenőr, valamint a kivitelező kiválasztásáért,
- a jogerős és végrehajtható építésügyi hatósági engedélyben és a hozzá tartozó, jóváhagyott, engedélyezési záradékkal ellátott tervdokumentáció, valamint a kivitelezési dokumentáció meglétéért, és az azokban foglaltak betartatásáért,
- az építési munkaterület átadásáért,
- az építőipari kivitelezési tevékenység végzésének ellenőrzéséért,
- azért, hogy az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatához szükséges járulékos építmények, tereprendezési, fásítási, parkosítási munkálatok az építménnyel együtt valósuljanak meg,
- az elektronikus építési napló készíltébe helyezéséért és az építési napló ellenőrzéséért,
- jogszabályban meghatározott esetekben személyes adatok közléséért és jogszabályban meghatározott esetekben a megjelölt adatok bejelentéséért.

A Kivitelező felel:

- az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdésekor,
- az építési napló megnyitásáért,
- az építési munkaterületen keletkezett építési-bontási hulladék mennyiségének és fajtájának az építési naplóban való folyamatos vezetéséért.
- az építetötől az építési munkaterület átvételéért, az építőipari kivitelezési tevékenység jogszerű megkezdéséért, és folytatásáért, az építési napló aktivizálásáért és vezetéséért, kivitelezői jogosultságának meglétéért,
- az építetítő által rendelkezésére bocsátott jogerős és végrehajtható építési engedélyben és a hozzá tartozó jóváhagyott engedélyezési tervekben, az ezek alapján készült kivitelezési tervekben előírtak betartásáért és betartatásáért, valamint
- az elvégzett szakmunkák eredményeként létesült szerkezetek, berendezések, építmény, építményrész rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságáért.

A felelős műszaki vezető felel:

- az építményfajtának, építési tevékenységnek megfelelő jogosultságának meglétéért,
- a szakmunka irányításáért,
- az építési-szerelési munkára vonatkozó jogszabályok (szakmai és minőségi követelmények), munkavédelmi, tűz védelmi, környezetvédelmi, műemlék védelmi, természet védelmi, közegészségügyi és más kötelező hatósági előírások, továbbá az építésügyi hatósági (létesítési) engedélyek betartatása, azok betartásának az általa vezetett építkezésen való ellenőrzéséért,
- az építési napló vezetéséért, ellenőrzéséért és lezárásáért, ha erre a kivitelezőtől megbízást kapott,
- az azonnali intézkedést igénylő építési műszaki feladatok meghatározásáért és irányításáért,

049



- a kivitelezési tervek öi eltérő, nem építési (létesítési) engedélyköteles kivitelezésnek az építésnaplóban történő feltüntetéséért,
- az építőipari kivitelezési tevékenység befejezésekor, az építési napló alapján külön jogszabály szerinti hulladék nyilvántartó lap kitöltéséért és az építettőnek történő átadásáért,
- a használatbavételi engedélyezési eljáráshoz szükséges felelős műszaki vezetői nyilatkozat megadásáért az alvállalkozói és a szakági felelős műszaki vezetői nyilatkozatok alapján.

Az **Építettő** és a **kivitelező** együttesen felel azért, hogy az építésügyi hatóság által meghatározott időtartamon belül az építmény környezetéből az építőipari kivitelezési tevékenység során keletkezett építési hulladékot - a külön jogszabályban meghatározott módon - elszállíttassa, a környezet és a terep felszínét az eredeti, illetve az engedélyezett állapotában átadja, a környezetben okozott károkat megszüntesse.

Az építménybe építési terméket, berendezést, szerkezetet beépíteni csak annak megfelelőség - igazolása mellett lehet.

Jelen engedély a közterületen építési tevékenység végzésére, illetve további építmény elhelyezésére nem jogosít.

Felhívom **Építettő** figyelmét, hogy az építési kivitelezési tevékenységből származó zaj - és rezgésterhelési határértékeit a zajtól védendő területeken a külön jogszabályban előírtak szerint be kell tartani.

Felhívom **Építettő** figyelmét arra, hogy az engedélyezett építési munkák kivitelezése során a következő esetekben kötelező építési műszaki ellenőrt megbízni:

- az építőipari kivitelezési tevékenységet több fővállalkozó kivitelező végzi,
- az építési beruházás a Kbt. hatálya alá tartozik,
- ha építettői fedezetkezelő működik közre.

A külön kormányrendeletben meghatározottak szerint az építőipari kivitelezési tevékenység végzése az a következő esetben építettői fedezetkezelés szabályai alá tartozik, és ez esetben az építőipari kivitelezési tevékenység folytatása során építettői fedezetkezelő közreműködése kötelező:

- Közbeszerzési törvény (Kbt.) hatálya alá nem tartozó, de a Kbt. szerinti közösségi értékhatárt elérő vagy azt meghaladó - az építésügyi bírság megállapításának részletes szabályairól szóló kormányrendelet szerint számított - értékű építőipari kivitelezési tevékenység megvalósítás a esetén.

Felhívom a figyelmet arra, hogy az engedélyezett építési munkák kivitelezője az építési munkahely kialakításának megkezdése előtt a külön jogszabályban előírtak szerinti előzetes bejelentést köteles tenni az építési munkahely szerint illetékes megyei kormányhivatal munkavédelmi felügyelőségéhez abban az esetben, ha

- a) az építőipari kivitelezési tevékenység időtartama előreláthatóan meghaladja a 30 munkanapot és egyidejűleg ott több mint 20 fő munkavállaló végez munkát;
- b) a tervezett munka mennyisége meghaladja az 500 embert napot.

Az építési munkahely kialakítására vonatkozó előzetes bejelentés időszerű adatait az építési munkahelyen jól láthatóan kell elhelyezni. Ha más jogszabály szintén előír ilyen kötelezettséget, akkor az azonos adatokat csak egyszer kell feltüntetni.

Az **építőipari kivitelezési tevékenysége t jogerős és végrehajtható építési engedély alapján, annak hatálya alatt, elektronikus építési napló (a továbbiakban e -építési napló) készírltbe helyezését követően lehet megkezdeni.**

050



Az e-építési naplót az Országos Építésügyi Nyilvántartás (a továbbiakban: OÉNY) üzemeltetője, a Lechner Lajos Tudásközpont Területi, Építésügyi, Örökségvédelmi és Informatikai Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság (a továbbiakban: LLTK) a Dokumentációs és Információs Központ Üzemeltetési és Adatkezelési Szabályzatában foglaltak szerint, a z építető kezdeményezésére helyezi készenlétbe és ahhoz az építető számára hozzáférést biztosít.

Az építési munkaterület átadásával egyidejűleg meg kell nyitni az építési naplót - az elektronikus építési napló esetén az első elektronikus építési főnaplót - és abban az építető által a fővállalkozó kivitelező részére a szerződés szerint átadott építési munkaterület átadás -át vételét - az időpont, a tevékenység és a munkaterület megjelölésével - rögzíteni kell.

Az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdésekor az építető az építési munkaterületet a szerződés szerint átadja a fővállalkozó kivitelező részére. Az alvállalkozó kivitelező részére az építési területet a megrendelő vállalkozó kivitelező adja át.

Az építési naplót naprakész állapotban kell tartani úgy, hogy minden munkavégzési napon történjen bejegyzés. Ha munkavégzés nem történik, napi jelentés nem szükséges, viszont ezt a tényt - a várható munkafolytatási nap megjelölésével - az utolsó munkavégzési napon be kell jegyezni.

Az építésügyi vagy építésfelügyeleti hatóság megszünteti az e-építési napló készenlétét, ha

- a) e-főnaplót nem nyitották meg és az építési vagy bontási engedély hatálya lejárt,
- b) bontás tudomásulvétele esetén egy év eltelt,
- c) az e-főnapló megnyitására sor került, és
 - ca) az építető az elkészült építményre jogerős és végrehajtható (a hiányzó építési tevékenységek elvégzésére vonatkozó kötelezettség nélküli) használatbavételi engedéllyel rendelkezik, vagy a használatára tudomásulvétellel jogosulttá vált.

Ha a használatbavételi engedély rendelkezik hiányzó építési tevékenységek elvégzésének kötelezettségéről, akkor az építésügyi hatóság e tevékenységek befejezését követően szünteti meg az e- építési napló készenlétét.

Az Építetőnek a jelen engedély szerinti építési munkák be fejezését követően az építmény és a felvonó gépészeti berendezések rendeltetésszerű é s biztonságos használatra alkalmassá válását követően használatbavételi engedélyt kell kérnie .

Használatbavételi engedély hiányában az épületet nem szabad használni.

Az **Építető** az építési tevékenység befejezését követően, a külön jogszabályban meghatározott minőségű és mennyiségű hulladék keletkezése esetén- köteles elkészíteni az építési tevékenység során ténylegesen keletkezett hulladékról az előírt építési hulladék nyilvántartó lapot, amelyet az illetékes környezetvédelmi hatósághoz kell benyújtania.

A bontási és építési hulladékok csoportosítása a külön jogszabályban meghatározottak szerint történik.

Amennyiben bármely, a külön jogszabályban szereplő, a hulladék anyagi minősége szerinti csoportban (a továbbiakban: csoport) a keletkező bontási és építési hulladék mennyisége meghaladja a meghatározott mennyiségi küszöbértéket, az Építető köteles az adott csoporthoz tartozó hulladékot - a hulladék további könnyebb hasznosíthatósága érdekében - a többi csoporthoz tartozó hulladéktól elkülönítetten gyűjteni mindaddig, amíg a hulladékot a kezelőnek át nem adja.

Az előző bekezdés szerinti kötelezettségének az **Építető** köteles a keletkezés helyén, vagy ha ez nem lehetséges, hulladékkezelő létesítményben eleget tenni.

Az elkülönítetten gyűjtött hulladékot - amennyiben az műszakilag lehetséges - az Építető az építés során felhasználja, illetőleg a települési hulladékkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről szóló külön jogszabály előírásainak megfelelően a hulladékkezelőnek átadja.

051



Amennyiben bármely csoportban a keletkező bontási és építési hulladék mennyisége nem éri el a külön jogszabályban meghatározott mennyiségi küszöbértéket, akkor a külön jogszabályban meghatározott ártalmatlanítási szabályokat kell alkalmazni.

Építető köteles megakadályozni, hogy az építkezésen dolgozó járművek a közutat beszennyezzék, s amennyiben az mégis megtörténne, köteles intézkedni a közút megtisztítására.

Közterületen építési anyag csak külön engedély (megállapodás) alapján tárolható.

Jelen döntésem a közléssel végleges. A döntés ellen az ügyfelek jogsérelemre hivatkozással közigazgatási pert indíthatnak, a döntésem közlésétől számított 15 napon belül.

Jogi képviselő nélkül eljáró magánszemély a keresetlevelet BFKH-nál nyújthatja be, a Fővárosi Törvényszéknek (1055 Budapest, Markó utca 27.) címezve.

Jogi képviselő, illetőleg belföldi székhellyel rendelkező gazdálkodó szervezet a keresetlevelet az elektronikus ügyintézés szabályai szerint nyújthatja be.

A keresetlevél benyújtásának a döntés hatályosulására nincs halasztó hatálya

Akinek jogát, jogos érdekét a közigazgatási tevékenység vagy az azzal előidézett helyzet fenntartása sérti, a közvetlenül fenyegető hátrány elhárítása, a vitássá tett jogviszony ideiglenes rendezése, illetve a jogvitára okot adó állapot változatlan fenntartása érdekében a bíróságtól az eljárás során bármikor azonnali jogvédelmet kérhet.

Azonnali jogvédelem keretében kérhető a halasztó hatály elrendelése, a halasztó hatály feloldása, ideiglenes intézkedés, illetve előzetes bizonyítás elrendelése. A bíróság elrendelheti annak részleges vagy teljes halasztó hatályát. A halasztó hatály elrendelése esetén a közigazgatási cselekmény nem hajtható végre, annak alapján jogosultság nem gyakorolható, és egyéb módon sem hatályosulhat.

A végrehajtás a kérelemnek a végrehajtást fogantatosító szerv tudomására jutásától annak elbírálásáig, de legkésőbb az elbírálásra nyitva álló határidő elteltéig nem fogantatosítható, kivéve, ha a közigazgatási szerv a cselekményét azonnal végrehajthatónak nyilvánította. A tudomásszerzésig fogantatosított végrehajtási cselekmények a bíróság eltérő rendelkezésének hiányában hatályban maradnak.

Ha egyik fél sem kérte tárgyalás tartását, és azt a bíróság sem tartja szükségesnek, a bíróság az ügy érdemében tárgyaláson kívül határoz. Tárgyalás tartását a felperes a keresetlevélben, az alperes a védiratban kérheti. Tárgyalás tartása a perbelépési kérelemben, illetve a perbevonásától vagy a perbeállításától számított tizenöt napon belül is kérhető. A tárgyalás tartása iránti kérelem elmulasztása miatt igazolásnak nincs helye.

A bírósági eljárásért az illetéktörvényben megállapított illetéket kell fizetni. Nem kötelezhető illeték fizetésére az, aki a külön jogszabály szerint költségmentességet, vagy e törvény szerint illetékmentességet élvez.

A közigazgatási bírósági eljárásban a feleket illeték -feljegyzési jog illeti meg, a fél mentesül a bírósági illeték előzetes megfizetése alól. Az illetéket az a fél fizeti meg, akit a bíróság eljárásában erre kötelez.

A keresetlevél előterjesztésére nyitva álló időben, a vonatkozó iratanyag BFKH Nyugat-Pesti Építésügyi és Építésfelügyeleti Osztályán (1051 Budapest, Sas utca 19.), ügyfélfogadási időben (hétfőn: 13⁰⁰ órától – 16⁰⁰ óráig, szerdán: 8⁰⁰ órától - 16⁰⁰ óráig,) megtekinthető.

Eljárásom során egyéb eljárási költséget nem állapítottam meg.

052



I N D O K O L Á S

Az Építtető meghatalmazottja Batári Attila az ETDR rendszerben 2022.június 02.-án, a Budapest VIII. kerület, Mátyás tér 13 szám alatti, 35147 helyrajzi számú ingatlanon új, 1 db lakást magába foglaló többlakásos lakóépület 6. emeleti bővítményre vonatkozóan építésügyi hatósági engedély iránti kérelmet terjesztett elő.

Az eljárás megindulásáról 2022. június 03. napján ügyfélértesítést küldtem.

Az ügyfél kérelmére a BP/2607/01022-4./2022 (08.29.) sz. végzésemmel az eljárást 2022.július 02.napjától szüneteltettem.

Az eljárást az ügyfél kérelmére 2022. október 27-től folytatom.

Az Építtető által benyújtott építési engedély iránti kérelem elbírálásakor a következőket állapította meg:

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény(a továbbiakban **Étv.**) 34. § (1) bekezdése szerint építési tevékenység megkezdéséhez és folytatásához jogszabályban meghatározott esetekben az építésügyi hatóság eljárásának lefolytatása szükséges.

Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/ 2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban 312/2012. R.) az építési engedély nélkül végezhető építési tevékenységek körében az e rendelet szerinti 1. számú mellékletben a tervezett építési munka nem szerepel, így jelen esetben a kérelemben megjelölt építési munka elvégzéséhez az építésügyi hatóság engedélye szükséges.

A 312/2012. R. 6. § (1) és (3) bekezdései, valamint a 18. § (1) bekezdése szerint az építési engedély iránti kérelem elbírálása során az építésügyi hatóság köteles helyszíni szemlét tartani, valamint az építésügyi hatósági döntés meghozatalához szükséges tényállás tisztázásának keretében az építési tevékenység helyszínén, annak környezetében vizsgálja a döntés meghozatalának feltételeit.

BFKH Nyugat-Pesti Építésügyi Osztály illetékes építésügyi szakügyintézője 2022. szeptember 08.-án a tárgyi ingatlanon helyszíni szemlét tartott, ahol megállapította és jegyzőkönyvben rögzítette, hogy az építési engedély megadásához szükséges, jogszabályokban rögzített feltételek fennállnak, valamint megállapította, hogy a kérelem mellékletként az **ÉTDR** rendszerbe feltöltött építészeti - műszaki dokumentáció tartalma a helyszínen tapasztaltakkal összhangban van.

A helyszíni szemléről készült jegyzőkönyv, valamint a helyszínen készült fotók az **ÉTDR** rendszerbe feltöltésre kerültek.

Az építésügyi hatóság az építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokban a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (a továbbiakban **Ke t.**) 44. § (1) bekezdése és a 312/2012 R. 12. § (1) bekezdése, valamint a 6. számú melléklete alapján szakhatósági állásfoglalást igénylő kérdésekben csak az érdekelt szakhatóság hozzájárulásának figyelembevételével rendelkezhet.

A 312/2012 R. 12. § (1) és (3) bekezdései a következők éppen rendelkeznek:

„12. § (1) Az építésügyi hatóság 6. mellékletben felsorolt első és másodfokú eljárásában, az ott meghatározott feltételek fennállása esetén és az ott megjelölt szakkérdésben, a 6. melléklet szerinti hatóságok szakhatóságként vesznek részt.

(3) Az építésügyi hatósági engedélyezési eljárásban az építtető által a kérelemhez csatolt vagy a szakhatóság által az elektronikus tárhelyre feltöltött, hat hónaponál nem régebbi előzetes szakhatósági állásfoglalást az építésügyi hatóság elfogadja, ha az előzetes szakhatósági állásfoglaláshoz tartozó záradékolt dokumentáció, valamint a hozzá benyújtott építészeti-műszaki dokumentáció tartalma azonos.”

053



Katasztrófavédelmi Igazgatóság Közép -pesti Katasztrófavédelmi Kirendeltsége a 35150/17837-2/2022.ált. számú szakhatósági állásfoglalásában az építési engedély kiadásához kikötésekkel hozzájárult, amely állásfoglalás indoklási része szerint:

: építelő kérelmére a Budapest VIII. ker. Mátyás tér 13. sz. (hrsz.: 35147) alatti ingatlanon meglévő társasház emelet ráépítés építési engedély ügyében a Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Nyugat-Pesti Építésügyi és Építésfelügyeleti Osztálya megkereste a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Középpesti Katasztrófavédelmi Kirendeltséget, mint elsőfokú tűzvédelmi szakhatóságot szakhatósági állásfoglalás kiadása céljából.

A kérelmező a kérelméhez csatolta az ÉTDR-en az építési engedélyezési eljáráshoz szükséges iratokat, nyilatkozatokat, amely dokumentumok alapján az építési engedély megadásához hozzájárultam a fenti feltételekkel.

A feltételeket az alábbi jogszabályi rendelkezések alapján állapítottam meg:

Ad.1. A tűz elleni védekezésről, a műszaki mentésről és a tűzoltóságról és a tűzoltóságról szóló 1996. évi XXXI. törvény (továbbiakban: törvény) 13. § (1) bekezdése értelmében az építési termék építménybe történő betervezésének és beépítésének, ennek során a teljesítmény igazolásának részletes szabályairól szóló 275/2013. (VII. 16.) Korm. rendelet 3.§ (3) és (4) bekezdése alapján.

Ad.2. A törvény 21. § (6) bekezdésében foglaltak alapján és a tűzvédelmi szakvizsgára kötelezett foglalkozási ágakról, munkakörökről, a tűzvédelmi szakvizsgálóval összefüggő oktatásszervezésről és a tűzvédelmi szakvizsga részletes szabályairól szóló 45/2011. (XII. 7.) BM rendelet 1. § szerint.

Ad.3. Az Országos Tűzvédelmi Szabályzatról szóló 54/2014. (XII. 5.) BM rendelet (továbbiakban: OTSZ) OTSZ 34. § (1) bekezdésében és az 1. § (2) bekezdés alapján a tűzterjedés elleni védelemről szóló TvmI 1.4:2020.07.20 5.4.3.8 pontjában foglaltak alapján.

Döntésem a fenti jogszabályi rendelkezések alapján hoztam.

Szakhatósági állásfoglalásom az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 55. § (1) bekezdésén alapul. Hatáskörömet az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 1. melléklet 4. táblázat 16. sora, illetékességemet a katasztrófavédelmi kirendeltségek illetékességi területéről szóló 43/2011. (XI. 30.) BM rendelet 1. §-a, valamint ugyanezen rendelet 1. melléklete határozza meg.

Az önálló jogorvoslat lehetőségét az Ákr. 55. § (4) bekezdése alapján zártam ki."

A 312/2012. R. alábbiakban hivatkozott jogszabályhelye szerint:

„11/ A. § (2) Az engedélyezési eljárásban - az adott eljárásra vonatkozó különös szabályokban meghatározott szempontok mellett - a 6. melléklet III. táblázatában meghatározott feltételek esetén vizsgálni kell az ott megjelölt szakkérdést.”

Az előzőekben hivatkozott jogszabályi rendelkezések alapján **jelen eljárásomba, a környezetvédelmi és természetvédelmi szakkérdést vizsgáltam.**

A környezetvédelmi és természetvédelmi szakkérdéseket vizsgáltam és alábbiakat állapítottam meg.

Építés és üzemeltetés vonatkozásában, zajvédelmi szempontból a Környezetvédelmi Hatóság nem rendelkezik hatósági jogkörrel.

A levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet 36. § (1) bekezdését figyelembe véve a Környezetvédelmi Hatóság hatáskörébe tartozó légszennyező pontforrás nem létesült.

054



A hulladékgazdálkodási előírásoknak való megfelelés kizárólag a hulladék kezelésével kapcsolatos építmény esetén vizsgálendő, azonban a Környezetvédelmi Hatóság hatósági jogkörében eljárva vizsgálja a keletkezett építési hulladékok jogszabályoknak megfelelő elhelyezését.

Az érintett terület a Környezetvédelmi Hatóság nyilvántartása szerint kármentesítést nem érint.

Jelen eljárásban a 312/ 2012. R. 17. § (6) bekezdésében foglaltak figyelembevételével vizsgáltam a településrendezési és építésügyi-műszaki tervtanácsokról szóló kormányrendeletben előírt esetekben az építésügyi-műszaki tervtanács szakmai véleményének, valamint a települési önkormányzat polgármesterének településképi véleményének szükségességét.

Jelen eljárás nem tartozik a településrendezési és az építésügyi-műszaki tervtanácsokról szóló 252/2006. (XII. 7.) Korm. rendelet esetköreibe.

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő - testületének az építésüggyel összefüggő egyes helyi önkormányzati hatósági eljárások részletes szabályairól szóló 5/2013. (II. 10.) önkormányzati rendelete 3. § a) pontja szerint:

„3. § **Településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni**

a) új építmény építésére vonatkozó engedélyezés esetén,”

Fentiek alapján az Építetőnek a tárgyi építési munkákra vonatkozóan településképi véleményt kellett benyújtania.

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Polgármestere a 2022.06.22-én kelt, 26/465-3/2022 számú településképi véleményébe n a tervezett építési tevékenysége t engedélyezésre javasolta , **amely településképi vélemény indoklása:**

„A PESCHTI Kft. ügyfél 26/465-1/2022 számú kérelmében településképi véleményt kért hatóságomtól, a Budapest, VIII. kerület Mátyás tér 13. szám – 35047 hrsz. – alatti meglévő épület emeletráépítési tervére vonatkozóan.

A mellékelt tervdokumentációt és annak mellékleteit átvizsgálva megállapítottam, hogy az **megfelel** a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kom. rendelet (a továbbiakban Tr. Kom. rend.) rendelet 26/A. § (1)-(3) bekezdésében, valamint a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a településképi védelméről szóló 2/2022 (I.20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 10. mellékletében foglaltaknak.

A véleményezési eljárás során vizsgáltam továbbá

- a) a telepítés (a környezetbe illeszkedés, a beépítés vagy az építésügyi jellegzetesség és látvány, a helyi jelleg védelme) településképibe való illesztését, a helyi építésügyi érték védelmének érvényre juttatását, azokra gyakorolt hatását,
- b) a településrendezési eszközöknek való megfelelést, a rálátás és kilátás követelményeinek való megfelelést,
- c) az épület homlokzatának és tetőzetének kialakítási módját,
- d) a közterület mentén az épület kialakításának módját és feltételeit,
- e) az építmény takaratlanul maradó és közterületről közvetlenül látható határfelületeinek kialakítási módját és feltételeit, valamint
- f) közterületen folytatott építési tevékenység végzése esetén a közterület burkolatának, műtárgyainak, köztárgyainak, növényzetének, továbbá a díszvilágító és hirdető-berendezések kialakítását.

Az építési tevékenység a Józsefvárosi Kerületi Építési Szabályzatáról szóló (JÓKÉSZ) 66/2007. (XII.12.) számú önkormányzati rendeletben foglaltakkal **nem ellentétes**. A terv részletes építésügyi megfelelését az illetékes Építési Hatóság vizsgálja.



A véleményezési eljárás során bekértem a helyi építészeti-műszaki tervtanács véleményét. A mellékelt tervdokumentációt és annak mellékleteit a helyi építészeti-műszaki tervtanács a csatolt melléklet szerint tárgyalta és véleményezte.

A 37./2022 számú tervtanácsi véleményre alapozva és a tervdokumentációt átvizsgálva a rendelkező részben foglaltak szerint a fent megjelölt tervet **engedélyezésre javaslom**.

A Tervtanács véleménye a következő:

„A homlokzat végső színezése, anyagválasztása előtt az Építető köteles a Városépítészeti Iroda illetékes munkatársával helyszíni szín- és anyagegyeztetést tartani a Kivitelező, valamint a Tervező részvételével.

A Tervtanács a külső homlokzaton klíma elhelyezését nem engedélyezi.

A Tervtanács kéri a redőnytokok, ányékolók rejtett elhelyezését.

A Tervtanács a tervet elfogadására javasolja.

A rendelkező részben foglaltaknak megfelelő településképi véleményemet a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény (a továbbiakban Tktv.) 8. § (2) bekezdés b) pontja, 9. § (1) bekezdése és (3) bekezdése, valamint a Tr. Komm. rend. 26. §-a alapján adtam meg.

A jogorvoslatról a Tr. Komm. rendelet 26/A. § (8) bekezdése szerint adtam tájékoztatást.”

Fentiek alapján a tárgyi ügyben az **ÉTDR** rendszerbe feltöltött, **Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesterének** a 2022.06.22. kelt, **26/465-3/2022** számú településképi véleményét jelen döntésem meghozatalakor bizonyítékként figyelembe vettem.

Az **Étv. 18. § (1)** bekezdése kimondja, hogy építési munkát végezni az e törvényben foglaltak, valamint az egyéb jogszabályok megtartásán túl, csak a helyi építési szabályzat, szabályozási terv előírásainak megfelelően szabad.

A tárgyi építési területet magába foglaló területen a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzatról szóló **47/1998. (X. 15.) Budapest Főváros Közgyűlésének Önkormányzati rendelete** (a továbbiakban **BVKSZ**), a Fővárosi Szabályozási Kerettervről szóló **46/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. Rendeletének 1. § (1)** bekezdésének **a)** pontjában meghatározott keretszabályozási övezeteket és egyéb szabályozási elemeket tartalmazó 1: 4000 méretarányú térképe (a továbbiakban **FSZKT**), valamint **Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzata Képviselő-testületének Józsefváros Kerületi Építési Szabályzatáról** szóló **66/2007. (XII. 12.) önkormányzati rendelete** (a továbbiakban **JÓKÉSZ**) és a 3. melléklete (a továbbiakban **KSZT**) a hatályos.

A tervezett építési munkákkal érintett ingatlan az **FSZKT** szerint **L1** — „nagy városias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület” keretövezetű, a **JÓKÉSZ 3.** számú mellékletét képező **KSZT** szerint **L1-VIII-1**

„zárt sorú beépítésű, nagyvárosias lakóterület” besorolású.

A **JÓKÉSZ 22. §-a**, és az **1.** számú táblázata alapján az **L1-VIII-1** jelű övezetben a telek beépítési módja zárt sorú, legnagyobb szintterületi mutatója **4,0 m²/m²**, legkisebb zöldfelületi mértéke **15 %**, az épület megengedett legkisebb építménymagassága **20,27 m**, megengedett legnagyobb építménymagassága **30,00 m**,

A kérelem mellékletét képező építészeti-műszaki tervdokumentáció alapján a tervezett építési munkákkal érintett ingatlanon a telek beépítési módja zárt sorú, a tervezett szintterületi mutató **3,98 m²/m²** (<4,00 m²/m²), a tervezett zöldfelület mértéke **változatlan > 15 %**, az épület építménymagassága **21,31 m** (20,27 m < 21,31 m < 23,00 m).

056



Az ÉTDR rendszerbe feltöltött építészeti-műszaki tervdokumentációból megállapítható, hogy a tervezett építési munka a BVKSZIFSZKT, valamint JÓKÉSZ/ KSZT előírásaival nem ellentétes.

Az OTÉK alábbiakban hivatkozott jogszabályhelyei szerint:

„42. § (1) Az új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához - a helyi építési szabályzat eltérő rendelkezésének hiányában a (10) és a (11) bekezdésben foglaltak kivételével - legalább a (2) és a (4) bekezdésben előirt mennyiségű és fajtájú gépjármű elhelyezési lehetőségét, továbbá rendszeres teherszállítás esetén rakodóhelyet kell biztosítani. Meglévő építmények bővítése, átalakítása, rendeltetésük módosítása esetében - a (10) bekezdésben foglaltak kivételével - csak a bővítésből, az átalakításból, vagy az új rendeltetésből eredő többlet gépjármű elhelyezéséről kell gondoskodni. a meglévők megtartása mellett. Védett épületek (műemlék, helyi egyedi védelem) bővítéssel nem járó átalakítása, rendeltetismódosítása esetében - a (10) bekezdésben foglaltak kivételével - nem kell a gépjárművek elhelyezését biztosítani.

(1) Az egyes telkek és építmények rendeltetésszerű használatához a telken - a helyi építési szabályzatnak a terület településen belüli elhelyezkedése, tömegközlekedési ellátottsága és forgalmi terheltsége és az építmény rendeltetése alapján, a (10) bekezdésben foglaltak figyelembe vételével meghozott eltérő rendelkezése hiányában - a 4. számú melléklet szerint meghatározott számú személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani.”

Az OTÉK 4. számú melléklete szerint egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani:

„1. minden lakás, és üdülő önálló rendeltetési egysége után,

A kérelem mellékleteként az ÉTDR rendszerbe feltöltött építészeti-műszaki tervdokumentáció szerint a tárgyi ingatlanon a meglévő többlakásos lakóépület 1 db lakás önálló rendeltetési egységgel történő bővítése során 1 db gépjármű elhelyezését kell biztosítani.

A gépjármű elhelyezési kötelezettséget pénzbeli megváltással biztosítják a kelt Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzattal kötött megállapodás alapján.

Az OTÉK 42. § (5) bekezdése a következők éppen rendelkezik:

„42. § (5) A telken a 7. számú melléklet szerint számított kerékpár elhelyezését kell biztosítani minden olyan rendeltetésű építményhez, ahol rendszeres kerékpárforgalomra kell számítani.”

Az OTÉK 7. számú melléklete szerint az építmény rendeltetésszerű használatához szükséges, **elhelyezendő kerékpárok száma** minden lakás után 1 db.

A kérelem mellékleteként az ÉTDR rendszerbe feltöltött építészeti -műszaki tervdokumentáció szerint a kerékpár elhelyezése biztosított.

A 312/ 2012. R. 18. § (1) bekezdés f) pontjában előirtak figyelembevételével a tervező jogosultsága a Magyar Építész Kamara elektronikus névjegyzékében közvetlenül ellenőrzésre került, amely szerint a kérelem mellékleteként benyújtott terveken a tervezőként megjelölt személy jogosult a kérelemben megjelölt építési tevékenységgel kapcsolatos építészeti-műszaki tervezésre.

Az engedélyezésre benyújtott építészeti -műszaki tervdokumentáció a 312/ 2012. R. 8. számú mellékletében rögzített tartalmi követelményeknek - a teljes körű hiánypótlást követően - megfelelő.

A tárgyi ingatlan országos/fővárosi/ helyi védelem alatt nem áll.

A vonatkozó nemzeti szabványtól eltérő műszaki megoldás alkalmazására nem került sor. Az Étv. 31. §-a rögzíti az építményekkel szemben támasztott követelményeket.

Az Étv. 31. § (2) bekezdése értelmében az építmények és azok részeinek építése során érvényre

057



kelljuttatni az országos építési szakmai követelményeket.

Az országos építési szakmai követelményeket az OTÉK rögzíti.

A tervezett építmények és építési munka az **Étv. 31. §-ában** és az **OTÉK** vonatkozó jogszabályhelyein rögzített feltételeknek megfelelnek.

Az építési munkával érintett telek rendezett.

A tárgyi ingatlant az **Étv. 20-22. §-ában** szabályozott változtatási, telekalakítási, illetőleg építési tilalom nem terheli.

Az **Étv. 36. § (1)** bekezdésében felsorolt, az építésügyi hatósági engedély megadásának jogszabályi feltételei adottak.

A tervezett építési munkák a kérelem mellékleteként benyújtott építészeti -műszaki leírásban foglaltak figyelembe vételével kielégítik a vonatkozó biztonsági, környezetvédelmi, műszaki és egyéb követelményeket.

A fent idézett jogszabályhelyeken foglaltaknak a tervezett építési tevékenység a határozatom rendelkező részében meghatározott feltételek teljesítésével az **Étv. 36. §-ban, valamint a **312/2012.R. 18. §-ba** n, illetve a **146/2014. R-be** n meghatározottak szerint megfelel, ezért az építési engedélyt megadtam.**

A **312/2012. R. 20. § (2)** bekezdése szerint a tárgyi építésügyi hatósági eljárásban az ügyfélkört a következők alapján állapítottam meg:

A **312/2012. R. 4. § (1) - (3)** bekezdései a következőképpen rendelkeznek:

4. § (1) Az építésügyi és az építésfelügyeleti hatósági eljárásban külön vizsgálat nélkül ügyfélnek minősül az építető és az építési tevékenységgel érintett telek, építmény, építményrész tulajdonosa.

(2) Az (1) bekezdésben foglaltakon túlmenően az építésügyi és az építésfelügyeleti hatósági eljárásokban

minden esetben vizsgálni kell az ügyféli jogállását annak, akinek az építési tevékenységgel érintett telekre, építményre vonatkozó jogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték.

(3) A szakhatóságok állásfoglalásuk tartalma erejéig ügyféli kört, hatásterületet állapíthatnak meg a jogszabályokban foglaltak szerint."

Tekintettel arra, hogy az eljárásba bevont tűzvédelmi szakhatóság az építési engedély kiadásához kikötésekkel járult hozzá, ezért a jelen engedély alapján elvégezett építési tevékenységet követően az Építetőnek a tényleges használatba vételt megelőzően használatbavételi engedélyt kell kérnie.

Az egyéb jogszabályokban előírt engedélyek, hozzájárulások megszerzésének kötelezettségére való figyelmeztetést az **Étv. 37. § (1)** bekezdése alapján tettem, valamint az építési munkával kapcsolatos polgári jogi igényt az **Étv. 37. § (2)** bekezdése alapján zártam ki.

Az **Étv. 37. § (1)** és **(2)** bekezdése szerint:

„37. § (1) Az építésügyi hatóság engedélye nem mentesíti az építetőt az építési tevékenység megkezdéséhez szükséges más hatósági engedélyek, nyilatkozatok vagy hozzájárulások megszerzésének kötelezettsége alól.

(2) Az építésügyi hatóság engedélye az építési munkával kapcsolatos polgári jogi igényt nem dönt el."

Határozatom rendelkező részében az engedély feltételeinek figyelmen kívül hagyása esetére az

058



építésrendészeti eljárást az alábbi jogszabályhelyek alapján helyeztem kilátásba:

A határozatom rendelkező részében ismerte tett feltételeket, figyelem felhívásokat, általános előírásokat és tájékoztatásokat a következő jogszabályok rendelkezései alapján tettem:

1. Az építési munkahelyeken és az építési folyamatok során megvalósítandó minimális munkavédelmi követelményekről szóló **4/2002. (II. 20.) SzCsM-EüM együttes rendelet**,
2. **OTÉK 108. §**,
3. **OTÉK 53. §**,
4. **Étv. 51. § (1) bekezdés**,
5. **Étv. 51. § (2) bekezdés**,
6. **JÓKÉSZ 11. § (4) bekezdés**,

Továbbá:

- **Étv.**;
- **OTÉK**.
- **312/2012. R.**;
- az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló **191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet**;
- **4/2002. (II. 20.) SzCsM-EüM együttes rendelet** az építési munkahelyeken és az építési folyamatok során megvalósítandó minimális munkavédelmi követelményekről
- a hulladékok jegyzékéről szóló **72/2013 (VIII. 27.) VM rendelet**
- az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól szóló **45/2004 (VII. 26.) BM-KvV együttes rendelet**;
- a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól **284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet**;
- a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló **27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet**.

A **312/2012. R. 39. § (1) bekezdés b) és c) pontja és a (2) bekezdés** szerint:

„39. § (1) Használatbavételi engedély alapján vehető használatba a rendeltetészerű és biztonságos használatra alkalmas építési engedélyhez kötött építési tevékenységgel érintett építmény, építményrész, ha

b) annak használatbavételi engedélyezési eljárásába szakhatóságot szükséges bevonni.

c) a 11/ A. § (1) bekezdés szerinti építésügyi hatóság építési engedélye a 6. melléklet III. táblázatában meghatározott valamely szakkérdés tekintetében kikötést vagy feltételt tartalmazott,

(2) Szakhatóságot kell bevonni a használatbavételi engedélyezési eljárásba, ha az építési engedélyezési eljárás lefolytatásához a szakhatóság kikötéssel vagy feltételekkel járult hozzá, vagy ha az építési tevékenység folyamán az engedélyezett tervektől eltértek és az eltérés a szakhatóság állás foglalásának tartalmát érinti.”

Az **Étv. 37. § (1) és (2) bekezdése** szerint:

„37. § (1) Az építésügyi hatóság engedélye nem mentesíti az építőt az építési tevékenység megkezdéséhez szükséges más hatósági engedélyek, nyilatkozatok vagy hozzájárulások megszerzésének kötelezettsége alól.

(2) Az építésügyi hatóság engedélye az építési munkával kapcsolatos polgári jogi igényt nem dönt el.”

Határozatom rendelkező részében az engedély feltételeinek figyelmen kívül hagyása esetére az

059



építésrendésze ti eljárást az alábbi jogszabályhelyek alapján helyeztem kilátásba:

Az Étv. 48. § (1) bekezdése:

„48. § (1) Szabálytalan a

- a) jogszerűtlenül,
- b) jogosulatlanul vagy
- c) szakszerűtlenül megkezdett és végzett tevékenység.”

Az Étv. 48. § (2) bekezdés a b) pontja értelmében jogszerűtlen az építési tevékenység, ha a jogszabály alapján hatósági engedélyhez vagy tudomásulvételhez kötött építési vagy bontási tevékenységet az engedélytől vagy tudomásulvételtől eltérően végzik.

Az ügyfél nyilatkozatával kapcsolatos tájékoztatásom az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 53/G. § (2) bekezdésén alapul.

A döntésem elleni közigazgatási per megindításának lehetőségét az Ákr. 82. § (1) bekezdése és 114. § (1) bekezdése biztosítja: „82. § (1) A hatóság döntése végleges, ha azt a hatóság már - az e törvényben meghatározott kivételekkel - nem változtathatja meg. A véglegesség a döntés közzétételével áll be.”

A döntésem elleni közigazgatási per megindításának lehetőségét az 114. § (1) bekezdése biztosítja, miszerint:

„114. § (1) Az ügyfél - az önálló jogorvoslattal nem támadható végzések kivételével - a véglegessé vált döntés ellen közigazgatási pert indíthat. Fellebbezéssel támadható döntés esetén közigazgatási per akkor indítható, ha az arra jogosultak valamelyike fellebbezett és a fellebbezést elbírálták.”

A jogorvoslatra vonatkozó tájékoztatásom a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kpt v.) 39. §-ában, az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény 9. §-ában foglaltakon alapul.

A kereseti kérelemben foglalt azonnali jogvédelemre, halasztó hatály kizárására irányuló kérelemre vonatkozó tájékoztatásom a Kpt v. 50. § (1) és (2) bekezdésében, a halasztó hatály elrendelésével kapcsolatos tájékoztatásom az 52. § (1) és (2) bekezdésében foglaltakon alapul.

A bírósági tárgyalás tartására, illetőleg mellőzésére vonatkozó tájékoztatásom a Kpt v. 77. § (1) és (2) bekezdésében, az illetékre, illetékfeljegyzési jogra vonatkozó tájékoztatásom az It v. 56. § (1), valamint a 62. § (1) bekezdés h) pontjában foglaltakon alapul.

BFKH döntési hatásköre és illetékessége az Ákr. 16. § (1) bekezdés a) pontján, a kormányzati igazgatásról szóló 2018. évi CXXV. törvény 39. § (1) bekezdésén és a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 86/2019. (IV. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdésén, és a 32. § a) pontján, illetve az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló 343/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet 1. §-án alapul.

Budapest, 2022.november 11.

dr. Sára Botond
főispán megbízásából:

Geszler Szilvia
osztályvezető

A BP/2607/01022-16/2022 sz. határozatról értesül:
1. Batári Attila - meghatalmazott -
2. ELMŰ Hálózati KFT - vezetékek jogosult

ÉTDR
céggapun

060

3. Budapest Főváros VIII. ker. Önkormányzat Polgármestere hivatali kapu
4. Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Közép-pesti Kirendeltség (Tűzvédelem, általános) ÉTDR

Társ tulajdonosok valamint szomszédos ingatlanok közös képviselője:

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.
- 11.
- 12.
- 13.
- 14.
- 15.
- 16.
- 17.
- 18.
- 19.
- 20.
- 21.
- 22.
- 23.
- 24.
- 25.
- 26.
- 27.
- 28.
- 29.
- 30.
- 31.
- 32.
- 33.
- 34.
- 35.
- 36.
- 37.
- 38.
- 39.
- 40.
- 41.
- 42.
- 43.
- 44.
- 45.

061





BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

Ügyiratszám: BP/2607/01022- 17 /2022
ÉTDR azonosító: 202200180206
ÉTDR iratazonosító: IR-001256327/2022

Ügyintéző: Kovács Miklós
Telefon: +36(1)896-6549
E-mail: epitesugy-nyugatpest@bfkh.gov.hu

Tárgy: 1084 Budapest, VIII. kerület,
Mátyás tér 13. szám alatti, 35147 hrsz.
számú ingatlan.
Meglévő lakóépület bővítése 1 db
lakással történő bővítésre és
vonatkozó építési engedély iránti
kérelem ügye.

Ügyfél neve:
Ügyfél címe: 1084 Budapest Mátyás tér 13.

Értesítés döntés véglegessé válásáról

ÉRTESÍTÉS

A tárgyi ügyben hozott, 1084 Budapest VIII. kerület, Mátyás tér 13., 35147 hrsz. alatti – az ingatlanon 1 db lakással történő bővítésre vonatkozó 2022.11.11. napján kelt, BP/2607/01022-16/2022 számú, (ÉTDR iratazonosító: IR-001211424/2022) az építési engedély az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 82. § (1) bekezdés alapján 2022. november 25. napján véglegessé vált.

Budapest, 2022. november 29.

dr. Sára Botond
főispán megbízásából:

Kovács Miklós
ügyintéző

Erről értesül:

Batári Attila – meghatalmazott -

ÉTDR

Nyugat-Pesti Építésügyi és Építésfelügyeleti Osztály
cím/levelezési cím: 1051 Budapest, Sas u. 19. szám - postafiók: 1368 Bp. Pf. 205. - Telefon: +36 (1) 8966-549
E-mail: epitesugy-nyugatpest@bfkh.gov.hu - Honlap: www.kormanyhivatal.hu
Hivatali kapu azonosító: KHIV BUK ÉOF NYPEO – KRID. 422374158

ELEKTRONIKUSAN HITELESÍTVE
ZÁRADÉKOLVA – ÉTDR

062



BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

PIKÓ ANDRÁS
POLGÁRMESTÉR

Batári Attila DLA
ÉTDR azonosító: 202200180206
Budapest
Paripa utca 4.
1162

Iktatószám: 26/465-3/2022
Ügyintéző: Fazekas Gréta
Telefon: 459-2-131
e-mail: fazekasg@jozsefvaros.hu

Tárgy: VIII. kerület Mátyás tér 13. szám alatti meglévő épület emeletráépítésének terve

TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNY

A Batári Attila DLA (jogosultság: É/101-4896) ügyfél kérelmére 2022. június 16-án indult településképi véleményezési eljárásban, a Budapest, VIII. kerület Mátyás tér 13. szám - 35047 hrsz. - alatti meglévő épület emeletráépítési tervének dokumentációját átvizsgáltam, és a fent megjelölt tervet engedélyezésre javaslom az alábbi feltételekkel:

- A homlokzat végső színezése, anyagválasztása előtt az Építető köteles a Városépítészeti Iroda illetékes munkatársával helyszíni szín- és anyagegyeztetést tartani a Kivitelező, valamint a Tervező részvételével.
- A külső homlokzaton klíma elhelyezését nem engedélyezhető.
- A redőnytokok, árnyékolók rejtett elhelyezése szükséges.

A településképi vélemény ellen önálló jogorvoslatnak nincs helye, az csak az építésügyi hatósági ügyben hozott döntés keretében vitatható.

INDOKOLÁS

A PESCHTI Kft. ügyfél 26/465-1/2022 számú kérelmében településképi véleményt kért hatóságomtól, a Budapest, VIII. kerület Mátyás tér 13. szám - 35047 hrsz. - alatti meglévő épület emeletráépítési tervére vonatkozóan.

A mellékelt tervdokumentációt és annak mellékleteit átvizsgálva megállapítottam, hogy az **megfelel** a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban Tr. Korm. rend.) rendelet 26/A. § (1)-(3) bekezdésében, valamint a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 2/2022. (I. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 10. mellékletében foglaltaknak.

A véleményezési eljárás során vizsgáltam továbbá

- a) a telepítés (a környezetbe illeszkedés, a beépítés vagy az építészeti jellegzetesség és látvány, a helyi jelleg védelme) településképbe való illesztését, a helyi építészeti érték védelmének érvényre juttatását, azokra gyakorolt hatását,
- b) a településrendezési eszközöknek való megfelelést, a rálátás és kilátás követelményeinek való megfelelést.



BUDAPESTI FŐVÁROS VIII. KERÜLETI JÓZSEF VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

PIKÓ ANDRÁS
POLGÁRMESTER

- c) az épület homlokzatának és tetőzetének kialakítási módját,
- d) a közterület mentén az épület kialakításának módját és feltételeit,
- e) az építmény takaratlanul maradó és közterületről közvetlenül látható határfelületeinek kialakítási módját és feltételeit, valamint
- f) közterületen folytatott építési tevékenység végzése esetén a közterület burkolatának, műtárgyainak, köztárgyainak, növényzetének, továbbá a díszvilágító és hirdetőberendezések kialakítását.

Az építési tevékenység a Józsefváros Kerületi Építési Szabályzataról szóló (JÓKÉSZ) 66/2007. (XII.12.) számú önkormányzati rendeletben foglaltakkal **nem ellentétes**. A terv részletes építésjogi megfelelőségét az illetékes Építési Hatóság vizsgálja.

A véleményezési eljárás során bekértem a helyi építészeti-műszaki tervtanács véleményét. A mellékelt tervdokumentációt és annak mellékleteit a helyi építészeti-műszaki tervtanács a csatolt melléklet szerint tárgyalta és véleményezte.

A 37./2022 számú tervtanácsi véleményre alapozva és a tervdokumentációt átvizsgálva a rendelkező részben foglaltak szerint a fent megjelölt tervet **feltételekkel engedélyezésre javaslom**.

A Tervtanács véleménye a következő volt:

„A homlokzat végső színezése, anyagválasztása előtt az Építető köteles a Városépítészeti Iroda illetékes munkatársával helyszíni szín- és anyagegyeztetést tartani a Kivitelező, valamint a Tervező részvételével.

A Tervtanács a külső homlokzaton klíma elhelyezését nem engedélyezi.

A Tervtanács kéri a redőnytokok, árnyékolók rejtett elhelyezését.

A Tervtanács a tervet elfogadásra javasolja.”

A rendelkező részben foglaltaknak megfelelő településképi véleményemet a településképi védelmről szóló 2016. évi LXXIV. törvény (a továbbiakban Tktv.) 8. § (2) bekezdés b) pontja, 9. § (1) bekezdése és (3) bekezdése, valamint a Tr. Korm. rend. 26. §-a alapján adtam meg.

A jogorvoslatról a Tr. Korm. rendelet 26/A. § (8) bekezdése szerint adtam tájékoztatást.

Budapest, 2022. június 22.

Pikó András
polgármester
nevében és megbízásából

Barta Ferenc
főépítész



37./2022 sz.
tervtanácsi vélemény

mely készült
Mátyás tér 13. sz. alatti épület emeletráépítésének terve
tárgyában

Helyszín: Budapest VIII., Baross u. 63-65. 1. em. 100. tárgyaló
Időpont: június 22. 10³⁰
Tervtanácsi tagok: Főris Viktória, Kiss Róbert, Prof. Habil Vörös Ferenc DLA
A Tervtanács határozatképes volt.
Tervező: Batári Attila

A homlokzat végső színezése, anyagválasztása előtt az Építető köteles a Városerőltészeti Iroda illetékes munkatársával helyszíni szín- és anyagegyeztetést tartani a Kivitelező, valamint a Tervező részvételével.


A Tervtanács a külső homlokzaton klíma elhelyezését nem engedélyezi.

A Tervtanács kéri a redőnytokok, árnyékolók rejtett elhelyezését.

A Tervtanács a tervet elfogadásra javasolja.

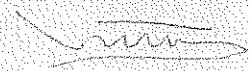
(3 igen, 0 nem, 1 tart.)

Budapest, 2022. június 22.


Barta Ferenc
tervtanács elnöke

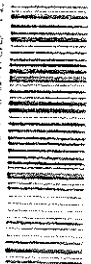

Kiss Róbert
építész


Főris Viktória
építész


Prof. Habil Vörös Ferenc DLA
építész

Budapesti Földmérés Kft
1034 Bp. Szomolnok u. 11.
Munkaszám : 4_TH/2022

BFKH Földhivatali Főosztály
Budapest XI. Budaörsi út 59
Datum: 2024. június 12



103358590002024

Íkt.szám: 103358590002024/12

Teljesítés dátuma: 2024.06.06.

Alaprajz

Budapest, VIII. kerület
beltérület

Adatszolg. iktatószám : 11712024

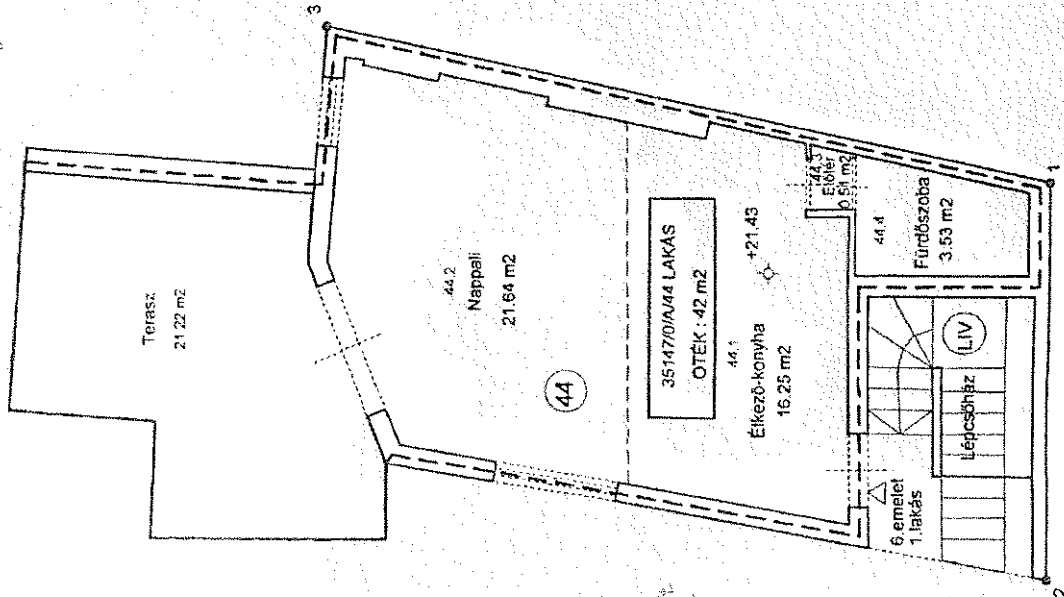
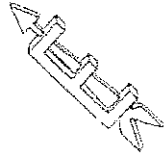
Változási Vázrajz

a Bp. VIII. ker. 35147 helyrajzi számú
földrészleten lévő társasház alapító
okiratának módosításához

1084 Budapest, Mátyás tér 13.

6.EMELETI ALAPRAJZ

M = 1 : 100



Az alaprajz mérések levételére nem alkalmas

Készült: 2024.06.06.

Budapesti Földmérés Kft

1034 Bp. Szomolnok u. 11.
Adatszám: 12302110-2-41

Készítette: **Herbály Tamás**

földmérő
földmérő ig. sz.: 7495/2010
földm. igaz. szám: 7495/2018
2013. Pórnáz. Kord u. 15.

Kérő: **Kerekes Barna**

földmérő mérnök
földmérő ig. sz.: 11131
ing. rend. sz.: 2084/2008
1031 Bp. Lőporutalán u. 15.

147/0/A/44 EÖI 6.emeleten: 41,93 m² + 21,22 m² terasz
kerekítve: 42 m² + 21 m² terasz

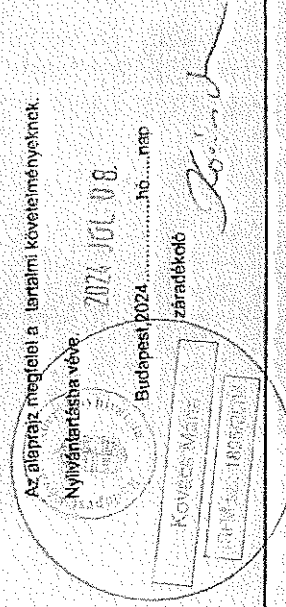
Az alaprajz megfelel a lényegi követelményeknek.

Nyilvánításra véve

2024. JÚN. 08.

Budapest 2024. hó. nap

Záratképek



066

Handwritten signature



OTP BANK NYRT. BPR
1051 BUDAPEST
NÁDOR UTCA 6.

8400

A SZÁMLAKIVONAT ALÁÍRÁS ÉS PECSÉT NÉLKÜL HITELES.
KIBOCSÁTÓ: OTP BANK NYRT. 1051 BUDAPEST, NÁDOR U. 16.
ADÓSZÁM: 10537814-4-44, CSOPORTAZONOSÍTÓ SZÁM: 17780010-5-44,
KÖZÖSSÉGI ADÓSZÁM: HU17760010.

BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET
JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT
8400915508009HUF

KIBOCSÁTÁS KELTE: 2024.09.18
KIVONATSZÁM: 161/2024 H
A SZÁMLATULAJDONOS NEVE, CÍME:
BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

BUDAPEST
BAROSS UTCA 63-67
1062
MAGYARORSZÁG
ADÓSZÁM: 15735715-2-42
1.SZ. PÉLDÁNY 1. LAP/3 LAP

OTPDirekt: www.otpbank.hu
(06 1) 3 666 666, (06 20/30/70) 3 666 666

BANKSZÁMLAKIVONAT
PÉNZFORGALMI BANKSZÁMLA
SZÁMLASZÁM: 11784009-15508009 IBAN: HU55 1178 4009 1550 8009 0000 0000 KÖNYVELÉS NAPJA: 24.09.18
SZÁMLA NEVE: BP.FÖV.VIII.KER.JÓZSEFVÁROSI ÖNKOR. BIC(SWIFT)KÓD: OTPVHUHB
SÁVOS LÁTRASZÓLÓ KAMAT: 0-2.999.999.999:3,93%; 3.000.000.000-felett:4,68% DEVIZANEM: HUF

FORGALMAK

ÉRTÉKNAP	MEGNEVEZÉS	ÖSSZEG
24.09.18	AZONNALI ÁTUTALÁS, F.8400, 10701324-70532881-51100005, BENEDEK TAMÁS, Józsefváros önkormányzat, 107013247053288151100005, CIBH-HUHB, (2.)NOTPROVIDED, IG30600541467, 2024.09.18, (5.)Parkoló megváltás, 1084 Budapest, Matyas tér 13. Emeletráépítés, N	1.000.000

2024. SZEPTEMBER 19. *Stakod*

067

[Handwritten signature]

Közgyűlési Jegyzőkönyv
a Társasház, Budapest, VIII. kerület Mátyás tér 13. 2022. május 26-án
18 órakor megtartott
(Közgyűléshelye: 1084 Budapest, Mátyás tér 15. Kesztyűgyár Közösségi Ház)
közgyűléséről

1. a Társasház Intéző Bizottságának Elnöke köszönti a közgyűlésen megjelenteket. Tájékoztatja a jelenlévő tulajdonosokat, hogy
 - 1.1. A közgyűlési meghívók a jelen közgyűlést megelőzően 2022. május 12-én kerültek elküldésre a társasház valamennyi tulajdonosának, illetve került kifüggesztésre a társasház hirdető tábláján. A közgyűlési meghívók kézbesítését megelőzően valamennyi tulajdonos megkapta az egységes szerkezetbe foglalt Módosított Társasház Alapító Okirat tervezetét. Továbbá
 - 1.2. A közgyűlési meghívókhoz csatolásra kerültek az egyes napirendi pontokhoz tartozó írásbeli előterjesztések, valamint az egyes napirendi pontokhoz tartozó írásbeli határozati javaslatok. Továbbá
 - 1.3. A fentiek alapján a társasházi közgyűlés jogszerűen került összehívásra. Továbbá
 - 1.4. A társasház tulajdonosai közül 5614/10000-ed tulajdoni hányadot képviselő tulajdonosok a közgyűlésen személyesen, ezen túlmenően 4386/10000-ed tulajdoni hányadot képviselő tulajdonosok meghatalmazott útján (meghatalmazott minden tulajdonos esetében Faddi Zsuzsanna Márta) képviseltetik magukat a közgyűlésen. Ennek megfelelően az összes tulajdonos, tehát 10000/10000-ed tulajdoni hányad vesz részt a határozati javaslatokkal összefüggő döntéshozataiban.
2. Márta a meghívóban megjelölt 1-es napirendi ponttal összefüggésben javasolja a közgyűlés tisztségviselőinek és napirendi pontjainak elfogadását. Felkéri a szavazásra jogosult tulajdonosokat, hogy az 1-es napirendi pont tárgyában szavazzanak. A társasház közgyűlése egyhangúlag (10000/10000-ed tulajdoni hányad) elfogadja az 1. napirendi ponthoz tartozó alábbi határozatot. (Nem szavazat: 0/10000-ed, Tartózkodás: 0/10000-ed)

A Társasház (Budapest, VIII. kerület Mátyás tér 13.) közgyűlésének 1./2022.(05.26.) számú határozata.

A tulajdonosi közgyűlés az előterjesztés szerint

- a közgyűlés levezető elnökének
- a közgyűlés jegyzőkönyv vezetőjének
- a közgyűlésről készülő jegyzőkönyv hitelesítőinek

megválasztja.

- A közgyűlés a közgyűlési meghívóban megjelölt öt (5) napirendi pont megtárgyalását elfogadja.

levezető elnök

jegyzőkönyv vezető

jegyzőkönyv hitelesítő

jegyzőkönyv hitelesítő 068

3. levezető elnök a 2-ik napirendi ponthoz megküldött előterjesztéshez és határozati javaslathoz az alábbi tájékoztatást adja.
- 3.1. A társasház tulajdonosi közössége az eltelt 15 év alatt a folyamatosan felmerülő súlyos közbiztonsági, közegészségügyi és műszaki problémák miatt az előterjesztésben foglaltak szerint lehetővé tette az érintett tulajdonosoknak a társasházi közös tulajdonba tartozó területrészek lakásukhoz történő csatolását.
Az egyértelmű eladási szándék ez ideig jogilag nem került rendezésre. Továbbá
- 3.2. A társasházban tulajdonnal rendelkező Önkormányzat, az őt képviselő Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Vagyongazdálkodási Igazgatóságának 2022. május 25-én, Szerényi - Nánási Emőke irodavezető által aláírt megkeresésben tájékoztatta a társasház meghatalmazott jogi képviselőjét (Dr. Gulyás-Szabó Andrea ügyvéd), továbbá a társasházat, hogy a levelükben megjelölt okok miatt a 2-ik napirendi pontban foglalt határozati javaslatot nem tudják támogatni. Az önkormányzat álláspontjának lényege, hogy az eladást magában foglaló határozat elfogadása esetén, a társasházi közös tulajdoni hányadok az egyes ingatlanok tekintetében csökkennek, és ezért az önkormányzatnál vagyonszökkenés történik.
- 3.3. A 3.2. pontban foglaltakra tekintettel a Társasházi Törvény 10. § (3) bekezdésében foglaltak szerint a tulajdonosi közösség az elidegenítés jogát abban az esetben is gyakorolhatja, ha az alapító okirat módosításával a tulajdonostársak összes tulajdoni hányad szerinti legalább négyötödös (4/5) többsége egyetért. Tekintettel arra, hogy az Önkormányzat összesen 1619/10000-ed tulajdoni hányadon alapuló szavazati joggal rendelkezik, ezért a társasház tulajdonosainak együttes, 8381/10000-ed tulajdoni hányadon alapuló szavazati joga meghaladja a törvény által megkívánt négyötödös (4/5) szavazati arányt.
4. Dr. Gulyás-Szabó Andrea levezető elnök megadja a szót a hozzászólni kívánó tulajdonosoknak az alábbiak szerint.
- 4.1. (35147/0/A/20 hrsz. II./2.) felhárborítónak tartja az önkormányzat álláspontját. Előadja, hogy a közös területek, alapvetően a korábban közös használatra kijelölt WC-ék és az ehhez tartozó előterek lakásokhoz történő csatolását az elmúlt évtizedben azért engedélyezte a társasház közössége, mert egyrészt súlyos közbiztonsági problémát jelentettek. A Mátyás teret évtizedekig érintő prostitúció következményeként a lányok ezekbe a mellékhelyiségbe hordták a kuncsaftjaikat. Elviselhetetlen állapotok uralkodtak a házban. Számtalanszor kértek segítséget az önkormányzattól és a VIII. Kerületi Rendőrkapitányságtól. Az önkormányzat a számtalan bejelentés ellenére nem segített. Másrészt rengetek műszaki problémát okoztak a közművel ellátott fűtetlen helyiségek (vízcsövek elfagyása, áramlopás, rongálások). Ezért döntöttek a helyiségek fentiek szerinti átadásáról. Szerinte a tulajdonosok elvárják az önkormányzattól, hogy miután saját erőből oldották meg a jelzett problémákat, ezért 15 év elteltével ne akadályozza a tervezett eladást, illetve az ezzel összefüggő tulajdoni rendezést.

levezető elnök

jegyzőkönyv vezető

jegyzőkönyv hitelesítő

jegyzőkönyv hitelesítő

069



- 4.2. tulajdonos (35147/0/A/26 hrsz. II./8.) egyetért az előtte szóló (Megerősíti, hogy az önkormányzat a folyamatos megkeresések és panaszbejelentések ellenére az elmúlt 15 évben semmit nem csinált, nem segített az embertelen állapotok megszüntetésében.
- 4.3. Kiszél Ernő a tulajdonos önkormányzat meghatalmazott képviselője előadja, miszerint megérti a lakók által elmondottakat. Tájékoztatja azonban a közgyűlést, hogy az önkormányzat közgyűlést megelőzően kialakított álláspontját képviselve a meghívóban megjelölt 2-es napirendi ponthoz, 3-as napirendi ponthoz és a 4-es napirendi ponthoz tartozó határozati javaslatot szavazás esetén az önkormányzat nem szavazza meg.
- 4.4. tulajdonos (35147/0/A/39 és 35147/0/A/43 hrsz. V./1.) javasolja, hogy az önkormányzat által írt megkeresésben, a jelen napirendi ponthoz tartozó határozati javaslatra vonatkozóan tett kiegészítések kerüljenek bele a 2-ik és a 3-dik napirendi pontokhoz tartozó határozatokba. Evvel összefüggésben írásban átadja a levezető elnöknek a módosított határozati javaslatokat. A levezető elnök az írásbeli javaslatokat átveszi.
- 4.5. levezető elnök a 4.4. pontban jelölt, határozatokra vonatkozó írásbeli módosító javaslat egy példányát a jelen lévő tulajdonosoknak és az önkormányzat képviselőjének, Kiszél Ernőnek kívánja tájékoztatás céljából átadni. Az önkormányzat képviselője az írásba foglalt módosító javaslatok átvételét megtagadja.
5. Dr. Gulyás-Szabó Andrea levezető elnök a meghívóban megjelölt 2-es napirendi ponttal összefüggésben javasolja a módosított határozati javaslat elfogadását. Felkéri a szavazásra jogosult tulajdonosokat, hogy az 2-es napirendi pont tárgyában szavazzanak. A társasház közgyűlése
- 5.1. 8381/10000-ed tulajdoni hányadot képviselő tulajdonosok IGEN szavazatával elfogadja a 2. napirendi ponthoz tartozó alábbi határozatot.
- 5.2. 1619/10000-ed tulajdoni hányadot képviselő tulajdonos (Önkormányzat) NEM szavazatával nem fogadja el a 2. napirendi ponthoz tartozó alábbi határozatot.
- 5.3. A szavazásra jogosult tulajdonosok közül senki nem TARTÓZKODOTT. (0/10000-ed)

A Társasház (Budapest, VIII. kerület Mátyás tér 13.) közgyűlésének 2./2022.(05.26.) számú határozata.

A Társasház, Budapest, VIII. kerület Mátyás tér 13. mint Eladó (Budapest, VIII. kerület 35147 hrsz., adószám: 28905107-1-42, Képviselő: az Intéző Bizottság Elnöke) tulajdonosi közgyűlése az előterjesztés szerint eladja a tulajdonában álló közös tulajdoni részeket az alábbiak szerint:

2.1.

ingatlanszerzési

levezető elnök

jegyzőkönyv vezető

jegyzőkönyv hitelesítő

jegyzőkönyv hitelesítő 070



képességében nincs korlátozva), mint Vevő 1/1 tulajdonát képezi a 36147/0/A/15 hrsz-ú, az alaprajzon 15. számmal jelölt első emelet 6. számú, 1 szoba, konyha, fürdőszoba és WC. helyiségekből álló 23 m²-es lakás, amelyhez a közös tulajdonban maradó részek 138/10000-ed (módosított: 25/1753) tulajdoni hányada tartozik.

2.2. Az első emeleten található 35147/0/A/15 hrsz-ú lakásingatlan tulajdonosa vonatkozásában, a tulajdonos ajánlatát elfogadva a társasház tulajdonosi közössége bruttó 400.000,-Ft vételárért a birtokba vett és Vevő tulajdonába kerülő 2 m² nagyságú közös területet adás-vétel jogcímén eladja. Vevő az ingatlant (az új 25 m²-es alapterület szerint 2/25-öd rész) megvásárolja.

2.3. Vevő a 2.2. pontban megjelölt vételárat az előterjesztésben foglaltak szerint hiánytalanul megfizette. Az ingatlan jelenlegi tulajdonosa a korábban elvégzett állagmegóvási és felújítási munkákkal összefüggésben semmilyen további felmerült költséget a társasház tulajdonosi közösségével szemben nem érvényesíthet. A Vevő jelen közgyűlési határozatot megelőzően az ingatlan birtokába lépett.

2 4

..., ingatlanszerzési képességében nincs korlátozva), mint Vevő 1/1-ed tulajdonát képezi a 35147/0/A/16 hrsz-ú, az alaprajzon 16. számmal jelölt első emelet 7. számú, 1 szoba, előszoba, konyha-étkező, fürdőszoba és WC. helyiségekből álló 24 m²-es lakás, amelyhez a közös tulajdonban maradó részek 143/10000-ed (módosított: 37/1753) tulajdoni hányada tartozik.

2.5. Az első emeleten található 35147/0/A/16 hrsz-ú lakásingatlan tulajdonosa vonatkozásában, a tulajdonos ajánlatát elfogadva a társasház tulajdonosi közössége bruttó 2.600.000,-Ft vételárért a birtokba vett és Vevő tulajdonába kerülő 13 m² nagyságú közös területet adás-vétel jogcímén eladja. Vevő az ingatlant (az új 37 m²-es alapterület szerint 13/37-ed rész) megvásárolja.

2.6. Vevő a 2.5. pontban megjelölt vételárat az előterjesztésben foglaltak szerint hiánytalanul megfizette. Az ingatlan jelenlegi tulajdonosa a korábban elvégzett állagmegóvási és felújítási munkákkal összefüggésben semmilyen további felmerült költséget a társasház tulajdonosi közösségével szemben nem érvényesíthet. A Vevő jelen közgyűlési határozatot megelőzően az ingatlan birtokába lépett.

2.7.

..... cselekvőképes
; ingatlanszerzési képességében nincs korlátozva), mint Vevő 1/2-ed
 tulajdonát képezi, továbbá

szám alatti lakos, cselekvőképes magyar állampolgár, ingatlanszerzési képességében nincs korlátozva), mint Vevő 1/2-ed tulajdonát képezi a 35147/0/A/26 hrsz-ú, az alaprajzon 26. számmal jelölt második emelet 8. szám alatti, 1 szoba, előszoba, közlekedő, konyha-étkező

.....
 levezető elnök

.....
 jegyzőkönyv vezető

.....
 jegyzőkönyv hitelesítő

.....
 jegyzőkönyv hitelesítő

071

és fürdőszoba helyiségekből álló 25 m²-es lakás, amelyhez a közös tulajdonban maradó részek 149/10000-ed (módosított: 36/1753) tulajdoni hányada tartozik.

2.8. Az első emeleten található 35147/0/A/26 hrsz-ú lakásingatlan tulajdonosai vonatkozásában, a tulajdonos ajánlatát elfogadva a társasház tulajdonosi közössége bruttó 2.200.000,-Ft vételárért a birtokba vett és Vevők tulajdonába kerülő 11 m² nagyságú közös területet adás-vétel jogcímén eladja. Vevők az ingatlant (az új 36 m²-es alapterület szerint 11/36-od rész, r 6/36-od, 5/36-od) megvásárolják.

2.9. Vevők a 2.8. pontban megjelölt vételárát az előterjesztésben foglaltak szerint hiánytalanul megfizették. Az ingatlan jelenlegi tulajdonosai a korábban elvégzett állagmegóvási és felújítási munkákkal összefüggésben semmilyen további felmerült költséget a társasház tulajdonosi közösségével szemben nem érvényesíthetnek. A Vevők jelen közgyűlési határozatot megelőzően az ingatlan birtokába léptek.

2.10.

(ingatlanszerzési képességében nincs korlátozva), mint Vevő 1/1-ed tulajdonát képezi a 35147/0/A/39 hrsz-ú, az alaprajzon 39. számmal jelölt ötödik emelet 1. szám alatti 26 m²-es lakás, továbbá Vevő 1/1-ed tulajdonát képezi a 35147/0/A/43 hrsz-ú, az alaprajzon 43. számmal jelölt ötödik emelet 1. szám alatti, 6 m²-es egyéb helyiség, amelyekhez a közös tulajdonban maradó részek 187/10000-ed (módosított: 61/1753) tulajdoni hányada tartozik.

2.11. Az ötödik emeleten található 35147/0/A/43 hrsz alatt egyesítésre kerülő (módosított társasházi alapító okirat) lakásingatlan tulajdonosa vonatkozásában, a tulajdonos ajánlatát elfogadva a társasház tulajdonosi közössége bruttó 5.400.000,-Ft vételárért a birtokba vett és Vevő tulajdonába kerülő 27 m² nagyságú közös területet adás-vétel jogcímén eladja. Vevő az ingatlant (az új 59 m²-es alapterület szerint 27/59-ed rész) megvásárolja.

2.12. Vevő a 2.11. pontban megjelölt vételárát az előterjesztésben foglaltak szerint hiánytalanul megfizette. Az ingatlan jelenlegi tulajdonosa a korábban elvégzett állagmegóvási és felújítási munkákkal összefüggésben semmilyen további felmerült költséget a társasház tulajdonosi közösségével szemben nem érvényesíthet. A Vevő jelen közgyűlési határozatot megelőzően az ingatlan birtokába lépett.

2.13. A Társasház (Budapest, VIII. kerület Mátyás tér 13.), illetve tulajdonosi közgyűlése, mint Eladó rögzíti, hogy a Vevők tulajdonjogának bejegyzésére szolgáló okirat jelen közgyűlési határozathoz csatolva, a határozat részeként a Társasház módosított, és egységes szerkezetbe foglalt és aláírt Társasházi Alapító Okirata, valamint a módosításról készült, a földhivatal által záradékolt, Eladó és Vevők által aláírt szintenkénti változási vázrajza. Ezek az okiratok ügyvédi ellenjegyzéssel ellátva egyben a tulajdonjogok bejegyzésére vonatkozó engedélyek is. Egyebekben a módosított alapító okirat rendelkezik a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányadok megállapításáról (Tht. 10.§ (2) bekezdés).

2.14. A Társasház (Budapest, VIII. kerület Mátyás tér 13.), illetve tulajdonosi közgyűlése, mint Eladó rögzíti, hogy jelen közgyűlési határozatot a társasház képviselője, mint az Intéző Bizottság Elnöke, másrésztől a Vevők saját kezűleg aláírják. A közgyűlési határozatot Dr. Gulyás-Szabó Andrea, mint meghatalmazott ügyvéd (iroda:5400 Békéscsaba, Andrassy út 8. 1/3., engedélyszám: 03-010796, ügyvédi igazolvány száma: Ü-102587, KASZ: 36060892) ellenjegyzéssel ellátja.

2.15. A Társasház (Budapest, VIII. kerület Mátyás tér 13.), illetve tulajdonosi közgyűlése, mint Eladó rögzíti, hogy a fenti ingatlan adás-vételek dátuma a közgyűlési határozat dátumával megegyező időpont.

2.16. A Társasház (Budapest, VIII. kerület Mátyás tér 13.) közös képviselőjét ellátó mint az Intéző Bizottság Elnöke a Társasházakról Szóló 2003. évi CXXXIII. Törvény 10. § (3) bekezdésében foglaltaknak megfelelően felhívja a kisebbségben maradt tulajdonostársakat a közös képviselő részére - a határozat meghozatalától számított 60 napon belül – történő írásbeli nyilatkozat megtételére arról, hogy a Társasházi Törvényben meghatározott keresetindítási jogukkal élni kívánnak-e.

2.17. Eladó és Vevők egyező akarattal rögzítik, hogy a fentiekben részletezett adás-vétellel összefüggésben a társasház vonatkozásában esetleg felmerülő valamennyi kiadást és költséget (adó, stb.) Vevők az ingatlanukat érintő adás-vétellel összefüggésben teljes egészében vállalni és kifizetni kötelesek.

Budapest, 2022. május 26.

..... Társasház (Bp. Mátyás tér 13.) Eladó Vevő Vevő
Képviselő		
.....
Vevő	vevo	Vevő

Ügyvédi ellenjegyzés:

Alulírott Dr. Gulyás-Szabó Andrea ügyvéd (iroda:5400 Békéscsaba, Andrassy út 8. 1/3., engedélyszám: 03-010796, ügyvédi igazolvány száma: Ü-102587, KASZ: 36060892) a fenti okiratot elkészítettem, és a felek aláírását követően Budapesten, 2022. május hó 26. napján hat eredeti példányban ellenjegyzem.

levezető elnök

jegyzőkönyv vezető

jegyzőkönyv hitelesítő

jegyzőkönyv hitelesítő

073

6. Dr. Gulyás-Szabó Andrea levezető elnök a 3-ik napirendi ponthoz megküldött előterjesztéshez és határozati javaslatához az alábbi tájékoztatást adja.
- 6.1. A Társasház Alapító Okirat módosítására a 2. napirendi pontban elfogadott ingatlan adás-vétellel összefüggésben, illetve a külön tulajdonban álló egyes önálló ingatlanok (35147/0/A/1 hrsz., 35147/0/A/42 hrsz., valamint a 35147/0/A/7 hrsz., 35147/0/A/8 hrsz.) összevonása miatt került sor. Az összevonások közös tulajdonban álló területrészt nem érintenek. A fentiekre tekintettel a Társasház Alapító Okirat a tulajdonostársak összes tulajdoni hányad szerinti legalább négyötödös (4/5) többségével módosítható (Tht. 10 § (3) bekezdés). Egyebekben a 35147/0/A/7 hrsz-ú és a 35147/0/A/8 hrsz-ú ingatlanok a VIII. kerületi Önkormányzat tulajdonában állnak. Az összevonás ezt a két ingatlant is érinti.
- 6.2. A levezető elnök kéri a jelenlévő tulajdonosokat a napirendhez történő hozzászólásra. A tulajdonosok nem kívánnak a napirendhez hozzászólni.
7. Dr. Gulyás-Szabó Andrea levezető elnök a meghívóban megjelölt 3-as napirendi ponttal összefüggésben javasolja a módosított határozati javaslat elfogadását. Felkéri a szavazásra jogosult tulajdonosokat, hogy az 3-as napirendi pont tárgyában szavazzanak. A társasház közgyűlése
- 7.1. **8381/10000-ed tulajdoni hányadot** képviselő tulajdonosok **IGEN** szavazatával elfogadja a 3. napirendi ponthoz tartozó alábbi határozatot.
- 5.2. **1619/10000-ed tulajdoni hányadot** képviselő tulajdonos (Önkormányzat) **NEM** szavazatával nem fogadja el a 3. napirendi ponthoz tartozó alábbi határozatot.
- 5.3. A szavazásra jogosult tulajdonosok közül senki nem **TARTÓZKODOTT.** (0/10000-ed)

A Társasház (Budapest, VIII. kerület Mátyás tér 13.) közgyűlésének 3./2022.(05.26.) számú határozata.

A Társasház (Budapest, VIII. kerület Mátyás tér 13.) tulajdonosi közgyűlése az előterjesztés szerint, a Megbízott ügyvéd által megküldött, és az időközben történt tulajdonosi változás átvezetését is magában foglaló **Módosított Társasházi Alapító Okiratot**, a Földhivatal által záradékolt szintenkénti **Változási Vázrajzot** elfogadja. A **Módosított Társasházi Alapító Okiratot** és a szintenkénti **Változási Vázrajzot** a csatolásra kerülő meghatalmazásokban **közvetlenül** **meghatalmazott** (az Intéző Bizottság Elnöke), **meghatalmazott** (az Intéző Bizottság tagja), **meghatalmazott** (az Intéző Bizottság tagja) saját kezűleg aláírják. A Meghatalmazott ügyvéd jogosult az aláírt **Módosított Társasházi Alapító Okiratot**, továbbá a szintenkénti **Változási Vázrajzot** ügyvédi **ellenjegyzéssel** ellátni. Ezt követően a Meghatalmazott ügyvéd jogosult az okiratokat az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés céljából az illetékes hatósághoz benyújtani. A **Módosított Társasházi Alapító Okiratot** a 2-ik napirendi ponthoz tartozó **2./2022.(05.26.) számú határozattal** összefüggésben, jelen határozat részeként egységes szerkezetben az alábbiak szerint kerül elfogadásra:

levezető elnök

jegyzőkönyv vezető

jegyzőkönyv hitelesítő

jegyzőkönyv hitelesítő 074



Társasházi Alapító Okirat Módosítása (a Módosítással Egységes Szerkezetben)

A Budapest VIII. kerületi 35147 hrsz. alatt nyilvántartott Budapest, VIII. kerület Mátyás tér 13. szám alatti társasház (Neve: Társasház, Budapest, VIII. kerület Mátyás tér 13., adószám: 28905107-1-42) Alapító Okiratát a tulajdonosok a tulajdonosi közgyűlés határozatának megfelelően módosítják és az alábbi módosított alapító okiratot fogadják el:

A tulajdonosok új alaprajzot a jelen módosított alapító okirat elfogadásával egyidőben csak az alaprajz-változással érintett külön tulajdonú ingatlanokat érintően készítettek. Egyebekben az épületről a földhivatalba korábban benyújtott alaprajzot változatlanul érvényesnek tekintik figyelemmel arra, hogy az épület egyéb alaprajzában változás nem következett be.

I. Általános rendelkezések

1.) A jelen alapító okirat III. fejezetében felsoroltak közös tulajdonban maradnak, míg a IV. fejezetben felsorolt egységek, mint lakások és üzlethelyiség – a közös tulajdonban maradó telek, épületrész, berendezések és felszerelések közös használatának jogával – külön tulajdonba kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát a Polgári Törvénykönyvnek a közös tulajdonra vonatkozó szabályai, a 2003. évi CXXXIII. törvény, valamint az alapító okiratban foglaltak szabályozzák.

II. Előzmények

2.) Jelenleg a Társasház osztatlan közös tulajdonában áll a Budapest VIII. Kerület belterület 35147 helyrajzi szám alatt felvett kivett lakóház udvar megjelölésű, 748 m² alapterületű ingatlan.

3.) Az ingatlanon álló lakóépületet a korábbi tulajdonos, a Budapest, VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat 1995-ben társasházzá alakította. A Társasház Alapító Okirata 1995. december 15.-én került aláírásra.

4.) A társasház alapítását követően az időközben bekövetkezett jogszabályi változások és a módosítást előíró jogszabályi kötelezettségek a Társasház Alapító Okirat módosítását szükségessé teszik. A Tulajdonosok ezen kötelezettségüknek is eleget tesznek jelen Alapító Okirat módosítással.

5.) Az Alapító Okirat módosításával a Tulajdonosok a Társasházon belül található külön tulajdonú és közös tulajdonú hányadokat érintően, a tényleges tulajdoni és használati viszonyoknak megfelelően, az érintett külön tulajdonban álló albetétek vonatkozásában módosították az Alapító Okiratot. A módosított Alapító Okirat egységes szerkezetben az alábbiak szerint került elfogadásra.

III. Közös tulajdon

6.) Osztatlan közös tulajdonban marad a telek, valamint a következő építményrészek, berendezések és felszerelések:

- I. Telek: 748 m² területtel, a beépítetlen részben lévő burkolattal együtt.
- II. Alapozás és víz elleni szigetelések, alap- és felmenő falak (a belső válaszfalak kivételével) pillérek, külső homlokzat és lábazatok, közbenső födémek és zárófödémek burkolattal, lépcsőházi falak és kémények, tetőszerkezet héjalással és szigeteléssel, egyedi közös rendezettségű szerkezetek,
- III. Bejárati kapu,
- IV. Lépcsőház lépcsőzettel, függőfolyosók és egyéb közlekedő folyosók,
- V. AZ épületben lévő közművezetékek:

levezető elnök ,

jegyzőkönyv vezető

jegyzőkönyv hitelesítő

jegyzőkönyv hitelesítő

075

KÖZGYŰLÉSI JEGYZŐKÖNYV

Felvéve: 2024. október 31-én, délután 18 órakor, a 1084 Budapest, Mátyás tér 13. számú Társasház közgyűlésén, a közgyűlése helye: a Társasház aulája.

Jelen vannak: a mellékelt jelenléti ív szerint 9658/10000 (98,69%) tulajdoni hányad arányban.

Napirendi pontok:

1. A Közgyűlés tisztségviselőinek - levezető elnök, jegyzőkönyvvezető, jegyzőkönyv hitelesítők - megválasztása.
2. A meghirdetett napirendi pontok elfogadása.
3. Döntés a Társasház 2022. május 26-án tartott közgyűlésén előzetesen jóváhagyott Benedek Tamás tulajdonostárs által a Társasház hátsó traktusában a meglévő lakóépület 5. emeletéről a 6. emeletre történő bővítéséről, és a 6. emeleten 1 db új lakóegység megépítéséről, valamint az 5. emelet és 6. emelet között kialakításra került lépcsőház kialakításáról.
4. Döntés az Alapító okirat II. Közös és külön tulajdon fejezet, A./ Közös tulajdon felsorolásában nem rögzített, a 356,23 m² alapterületű Padlástér mellett lévő mindösszesen kb. 60 m² alapterületű lapostető ráépítéssel történő értékesítésének illetve ellenértékének a meghatározásáról.
5. Döntés az alapító okirat módosításáról, a Társasház hátsó traktusában lévő 5. emeletről - 6. emeletre történő, a Társasház közös tulajdonában LIV. sorszámmal felvételre kerülő Lépcsőház kialakításáról, az eszmei hányadok változásának elfogadásáról, a 35147/0/A/44 hrsz. alatt felvételre kerülő, VI. emelet 1. szám alatti lakás megjelölésű, 42 m² hasznos alapterületű, és a lakásingatlanhoz tartozó 21 m² alapterületű terasz ingatlan-nyilvántartásba történő vételéről, az új egységes szerkezetű alapító okirat elfogadásáról és ezzel egyidejűleg tulajdonostárs, ráépítés jogcímén történő tulajdonjogának bejegyzéséről.
6. Döntés a ráépítés jogcímén kötendő adásvételi szerződés, a társasház alapító okiratának módosítása során szükséges meghatalmazottként eljáró személy (társasház közös képviselő) kijelöléséről és a meghatalmazás tartalmának ismertetéséről.
7. Döntés dr. Zala László ügyvéd meghatalmazásáról a ráépítési szerződés, valamint az alapító okirat egységes szerkezetű módosító okiratának elkészítésére és ellenjegyzésére, valamint a Földhivatal előtt történő teljes körű eljárásra.
8. Egyebek

Levezető elnök:

Jegyzőkönyvvezető:

Jegyzőkönyv hitelesítői:

egyhangú határozattal

egyhangú határozattal

egyhangú határozattal

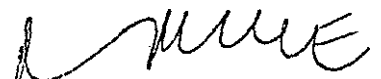
levezető elnök

jegyzőkönyvvezető

jegyzőkönyv
hitelesítő

jegyzőkönyv
hitelesítő

076



Levezető elnök megállapítja, hogy a közgyűlés összehívása szabályos volt, a jelenlévő tulajdoni részarány alapján a **közgyűlés határozatképes.**

A Levezető elnök tájékoztatja a jelenlevőket, hogy a közgyűlésen hozott valamennyi határozat 60 napon belül megtámadható a bíróságon a 2003. évi CXXXIII. Tv 42.§./1/.bek. alapján.

1. napirendi pont: Közgyűlés tisztségviselőinek megválasztása.

A közgyűlés határozatképes. A jelenlévő tulajdoni hányad: 98,69%

1/2024. sz. határozat:

Tisztségviselők megválasztása fentiek szerint egyhangú határozattal történt.

Mellette: külön felsorolás nélkül 98,69%

Ellene: senki

Tartózkodik: senki

2. napirendi pont: meghirdetett napirendi pontok elfogadása.

A közgyűlés határozatképes. A jelenlévő tulajdoni hányad: 98,69%

2/2024. sz. határozat:

A napirendi pontokat a közgyűlés egyhangú határozattal elfogadta.

Mellette: külön felsorolás nélkül 98,69%

Ellene: senki

Tartózkodik: senki

3. napirendi pont: Döntés a Társasház 2022. május 26-án tartott közgyűlésén előzetesen jóváhagyott tulajdonostárs által a Társasház hátsó traktusában a meglévő lakóépület 5. emeletéről a 6. emeletre történő bővítéséről, és a 6. emeleten 1 db új lakóegység megépítéséről, valamint az 5. emelet és 6. emelet között kialakításra került lépcsőház kialakításáról.

ulajdonostárs tájékoztatja a Tulajdonostársakat, hogy a BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya Budapesten, 2022. november 11-én kelt, BP/2607/01022-16/2022 ügyiratszámú határozatban foglaltakkal egyezően Társasház hátsó traktusában, a lakóépület 5. emeletről a 6. emeletre történő lépcső bővítése valamint a 6. emeletre az 1 db újépítésű, 42 m2 hasznos alapterületű lakás, valamint a hozzá tartozó 21 m2 alapterületű terasz ráépítése megtörtént, amellyel kapcsolatosan az iratokhoz csatolja a BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya BP/ETDR-2601/7057-9/2024 ügyiratszámú hatósági igazolását, valamint csatolja a Budapesti Földmérő Kft, Herbály Tamás földmérő és Kerekes Barna földmérő által készített 4_Th/2022 munkaszámú, 1171/2024 Adatszolgáltatási iktatószámú, 2024. 07.08. napján 602527/2. ügyiratszámmon záradékolt változási vázrajzot, amelynek alapján az újonnan kialakításra került lakás megjelölésű ingatlan helyrajzi száma: **35147/0/A/44**, a Társasház 5. és 6. emelete között újonnan kialakításra került, és a Társasház közös tulajdonába felvételre kerülő **Lépcsőház sorszáma: LIV.**

A közgyűlés határozatképes. A jelenlévő tulajdoni hányad: 98,69%

levezető elnök

jegyzőkönyvvezető

jegyzőkönyv
hitelesítő

jegyzőkönyv
hitelesítő

077



3/2024. sz. határozat:

A jelenlévő tulajdonostársak tudomásul veszik, hogy a társasház hátsó traktusában történt felújítást és bővítést követően az 5. és 6. emelet között kialakításra került lépcsőház a társasház közös tulajdonába kerül LIV. sorszámmal, a míg a 6. emeleten felépítésre került újépítésű lakás megjelölésű ingatlan helyrajzi száma: 35147/0/44 lesz.

Mellette: külön felsorolás nélkül 82,98%

Ellene: senki

Tartózkodik: 15,71% (Józsefvárosi Önkormányzat)

4. **napirendi pont:** Döntés az Alapító okirat II. Közös és külön tulajdon fejezet, A./ Közös tulajdon felsorolásában nem rögzített, a 356,23 m2 alapterületű Padlástér mellett lévő mindösszesen kb. 60 m2 alapterületű lapos tető ráépítéssel történő értékesítésének illetve ellenértékének a meghatározásáról.

tájékoztatja a Tulajdonostársakat, hogy a 2022. május 26-ai közgyűlésen vállalt felújítási munkálatokat elvégezte, amelynek során az 5. emeleten egy kb. 12 m2 alapterületű gang került felújításra, amelynek során a régi burkolat bontásra került, az acélgerendák kezelése a betonozás és a vízszigetelést követően, új burkolat került kialakításra. Az 5. emeleten 70 m2 komplett felújítandó tetőszerkezet bontásra került, amely tetőszerkezet az emeletráépítés során egy szinttel feljebb (6. emelet) került újra kialakításra. A zárófödém, a hőszigetelés és a tetőhéjazat, az építési engedéllyel megegyezően lett kivitelezve, amellyel kapcsolatosan a hatósági ellenőrzések is megtörténtek. Fenti munkálatok ellenértéke mindösszesen 12.000.000,-Ft, amelyből 2.000.000,-Ft a 12 m2 gang teljes felújítása, míg 10.000.000,-Ft a tetőszerkezet bontása és új tetőszerkezet kialakítása értéket képvisel.

A közgyűlés határozatképes. A jelenlévő tulajdoni hányad: 98,69% (megérkezett)

4/2024. sz. határozat

A jelenlévő Tulajdonostársak fenti felújítási munkálatok elvégzését tudomásul veszik és elfogadják, és a Tulajdonostársak úgy is mint Eladók, kifejezett és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy mint Ráépítő 12.000.000,-Ft azaz Tizenkettőmillió forint értékben a fentebb felsorolt munkálatok elvégzésének ellenértékéeként a közös tulajdoni illetőségen felépítésre került 1 db, új építésű lakásingatlan kizárólagos tulajdonjogát ráépítés jogcímén, 1/1 tulajdoni arányban megszerezze és azt a társasházi albetét megnyitásával egyidejűleg az ingatlan-nyilvántartásba saját költségén nevére bejegyeztesse.

Mellette: külön felsorolás nélkül 82,98%

Ellene: senki

Tartózkodik: 15,71% (Józsefvárosi Önkormányzat)

5. **napirendi pont:** Döntés az alapító okirat módosításáról, a Társasház hátsó traktusában lévő 5. emeletről - 6. emeletre történő, a Társasház közös tulajdonában LIV. sorszámmal felvételere kerülő Lépcsőház kialakításáról, az eszmei hányadok változásának elfogadásáról, a 35147/0/A/44 hrsz. alatt felvételere kerülő, VI. emelet 1. szám alatti lakás megjelölésű, 42 m2 hasznos alapterületű, és a lakásingatlanhoz tartozó 21 m2 alapterületű terasz ingatlan-nyilvántartásba történő vételéről, az új egységes szerkezetű alapító okirat elfogadásáról és ezzel

levezető elnök

jegyzőkönyvvezető

jegyzőkönyv
hitelesítő

jegyzőkönyv
hitelesítő

078



egyidejűleg tulajdonostárs, ráépítés jogcímén történő tulajdonjogának bejegyzéséről.

A közgyűlés egyhangú határozattal hozzájárul, ahhoz hogy a társasház egységes szerkezetbe foglalandó alapító okirat módosításának megfelelően, a ráépítési szerződésben foglaltak alapján az újonnan megnyitandó várhatóan 35147/0/A/44 hrsz-ú, lakásingatlan, amelyhez a közös tulajdonból 291/10.000 közös tulajdoni hányvad foz tartozni, a Társasház tulajdonostársainak közbenső tulajdonjogán keresztül a /evő, ráépítő nevére, 1/1 arányban, ráépítés jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön

A Társasház közös tulajdonába kerül az újonnan felvételre kerülő **LIV. Lépcsőház.**

A közös tulajdonból kivett, önálló ingatlaná alakított ingatlan adatai az alábbi:

44.)

szám alatti lakos) 1/1 arányú tulajdonát képezi a **35147/0/A/44** hrsz. alatt felvételre kerülő, az alaprajzon 44. számmal jelölt, 6. emelet 1. szám alatti, egy nappali szoba, étkező-konyha és fürdőszoba helyiségekből álló összesen 42 m2 hasznos alapterületű lakás, az ingatlanhoz tartozó 21 m2 alapterületű terasszal, amelyhez a közös tulajdonban maradó részek 291/10.000 tulajdoni hányada tartozik.

Fent írtakra tekintettel a társasházban lévő közös tulajdoni hányadok az alábbiakra módosulnak:

1. albetét	törlésre került	-----
2. albetét	131/10.000-ről	128/10.000-re
3. albetét	131/10.000-ről	128/10.000-re
4. albetét	131/10.000-ről	128/10.000-re
5. albetét	131/10.000-ről	128/10.000-re
6. albetét	143/10.000-ről	139/10.000-re
7. albetét	törlésre került	-----
8. albetét	274/10.000-ről	266/10.000-re
9. albetét	382/10.000-ről	371/10.000-re
10. albetét	570/10.000-ről	554/10.000-re
11. albetét	131/10.000-ről	128/10.000-re
12. albetét	131/10.000-ről	128/10.000-re
13. albetét	125/10.000-ről	122/10.000-re
14. albetét	131/10.000-ről	128/10.000-re
15. albetét	143/10.000-ről	139/10.000-re
16. albetét	211/10.000-ről	205/10.000-re
17. albetét	137/10.000-ről	133/10.000-re
18. albetét	171/10.000-ről	166/10.000-re
19. albetét	234/10.000-ről	227/10.000-re
20. albetét	542/10.000-ről	527/10.000-re
21. albetét	143/10.000-ről	139/10.000-re
22. albetét	131/10.000-ről	128/10.000-re
23. albetét	131/10.000-ről	128/10.000-re
24. albetét	131/10.000-ről	128/10.000-re
25. albetét	148/10.000-ről	144/10.000-re
26. albetét	205/10.000-ről	199/10.000-re
27. albetét	143/10.000-ről	139/10.000-re
28. albetét	171/10.000-ről	166/10.000-re
29. albetét	240/10.000-ről	233/10.000-re
30. albetét	101/10.000-ről	101/10.000-re

levezető elnök

jegyzőkönyvvezető

jegyzőkönyv
hitelesítő

jegyzőkönyv
hitelesítő

079

31. albetét	274/10.000-ről	266/10.000-re
32. albetét	485/10.000-ről	471/10.000-re
33. albetét	344/10.000-ről	321/10.000-re
34. albetét	422/10.000-ről	410/10.000-re
35. albetét	491/10.000-ről	476/10.000-re
36. albetét	382/10.000-ről	371/10.000-re
37. albetét	376/10.000-ről	366/10.000-re
38. albetét	345/10.000-ről	335/10.000-re
39. albetét	törlésre került	-----
40. albetét	240/10.000-ről	233/10.000-re
41. albetét	125/10.000-ről	122/10.000-re
42. albetét	388/10.000-ről	377/10.000-re
43. albetét	345/10.000-ről	336/10.000-re
44. albetét	újonnan felvételre kerülő	291/10.000

A közgyűlés határozatképes. A jelenlevő tulajdoni hányad: 98,69%

5/2024. sz. határozat:

Tulajdonostársak, az összes tulajdoni hányad (4/5-öd) hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az építési hatóság által kiadott használatbavételi engedély, valamint a Földhivatal által záradékolandó vázrajzok alapján az összes tulajdoni hányad 4/5-ét képviselő tulajdonostársak által, a társasház egységes szerkezetbe foglalandó alapító okirat módosításának megfelelően, a ráépítési szerződésben foglaltak alapján az újonnan megnyitandó várhatóan 35147/0/A/44 hrsz-ú, lakás, amelyhez a közös tulajdonból az 291/10.000 közös tulajdoni hányad tartozik, a Társasház tulajdonostársainak közbenső tulajdonjogán keresztül a Vevő, ráépítő nevére, 1/1 arányban, ráépítés jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, azzal hogy a tulajdonjog bejegyzésével egyidejűleg a II. Közös és külön tulajdon fejezet A./ Közös tulajdoni fejezetében újonnan kialakításra került LIV. Lépcsőház is felvételre kerüljön.

Mellette: külön felsorolás nélkül 82,98%

Ellene: senki

Tartózkodik: 15,71% (Józsefvárosi Önkormányzat)

6. napirendi pont: Döntés a ráépítés jogcímén kötendő adásvételi szerződés, a társasház alapító okiratának módosítása során szükséges meghatalmazottként eljáró személy (társasház közös képviselő) kijelöléséről és a meghatalmazás tartalmának ismertetéséről.

A tulajdonostárs javaslatot tesz, hogy a ráépítés jogcímén történő szerződést, az egységes szerkezetű alapító okiratot. helvettük és kénviseletükhen a Társasház közös képviselőie

szám alatti lakos, mint meghatalmazottjuk írja alá.

A közgyűlés határozatképes. A jelenlevő tulajdoni hányad: 98,69%

6/2024. sz. határozat:

A közgyűlés úgy határoz, hogy a ráépítés jogcímén történő szerződést, az egységes szerkezetű alapító okiratot. helvettük és kénviseletükben a Társasház közös képviselője

levezető elnök

jegyzőkönyvvezető

jegyzőkönyv
hitelesítő

jegyzőkönyv
hitelesítő

080

szám alatti lakos, mint meghatalmazottjuk írja alá, aki ezen meghatalmazásokat a jegyzőkönyv aláírásával is elfogadja.

Mellette: külön felsorolás nélkül 82,98%

Ellene: senki

Tartózkodik: 15,71% (Józsefvárosi Önkormányzat)

7. napirendi pont: Döntés dr. Zala László ügyvéd meghatalmazásáról, a ráépítés jogcímén történő tulajdonjog szerzés okiratának, valamint a Társasház alapító okirat egységes szerkezetű módosító okiratának elkészítésére és ellenjegyzésére, valamint a Földhivatal előtt történő teljes körű eljárásra.

A levezető elnök javaslatot tesz a közgyűlésnek, hogy a fenti módosítás ingatlan-nyilvántartásba történő átvezetésével kapcsolatosan, a módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt alapító okirat, valamint a ráépítés jogcímén történő tulajdonjog szerzés okirat elkészítésére **dr. Zala László** ügyvédet (Csányi & Zala Ügyvédi Iroda, Kasz: 36071637; 1118 Budapest, Társ utca 3., Postacím: 1245 Budapest, Pf.: 1051.) bízva meg teljes jogkörrel.

A közgyűlés határozatképes. A jelenlevő tulajdoni hányad: 98,69%

7/2024. sz. határozat:

A közgyűlés elfogadja a levezető elnök azon javaslatát, amely szerint a fenti módosítás ingatlan-nyilvántartásba történő átvezetésével kapcsolatosan, az egységes szerkezetű alapító okirat, valamint a ráépítés jogcímén történő tulajdonjog szerzés okiratok elkészítésére **dr. Zala László ügyvédet (Csányi & Zala Ügyvédi Iroda, Kasz: 36071637; 1118 Budapest, Társ utca 3., Postacím: 1245 Budapest, Pf.: 1051.) bízzák meg teljes jogkörrel, amely meghatalmazást az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd jelen közgyűlési jegyzőkönyv aláírásával és ellenjegyzésével is elfogad.**

Mellette: külön felsorolás nélkül 82,98%

Ellene: senki

Tartózkodik: 15,71% (Józsefvárosi Önkormányzat)

levezető elnök

jegyzőkönyvvezető

jegyzőkönyv
hitelesítő

jegyzőkönyv
hitelesítő

081

Miután a napirendi pontokhoz további hozzászólás nem érkezett, ezért a levezető elnök megköszöni a jelen közgyűlésen résztvevők megjelenését, és a közgyűlést 18:28 órakor berekeszti.

Budapest, 2024. október hó 31. nap.

levezető elnök

jegyzőkönyvvezető

jegyzőkönyv hitelesítő

jegyzőkönyv hitelesítő

Ellenjegyzem:

dr. Zala László ügyvéd
Budapest, 2024. október hó 31.
Kasz: 36071637

levezető elnök

jegyzőkönyvvezető

jegyzőkönyv
hitelesítő

jegyzőkönyv
hitelesítő

082



Nyilatkozat

Alulírott Borbás Gabriella, mint a **Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat** (székhely: 1082 Budapest, Baross utca 63-67.; adószám: 15735715-2-42; KSH-száma: 15735715-8411-321-01; képviseli: Pikó András polgármester) képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (székhely: 1084 Budapest, Őr utca 8.; cégjegyzékszám: 01 10 048457; adószám: 25292499-2-42) képviselője a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottsága .../2024. (XI. 19.) számú határozata alapján

nyilatkozom,

hogy a Budapest VIII. Mátyás tér 13. társasház 2024. október 31-én hozott, a társasház alapító okiratának módosításával kapcsolatos 3/2024.(10.31.), 4./2024.(10.31.), 5./2024.(10.31.), 6/2024.(10.31.) 7./2024.(10.31.) számú határozataival szemben – mint a társasházban található 6 db ingatlan tulajdonosa – **nem kíván** a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 10. § (3) bekezdésében meghatározott **keresetindítási joggal élni**.

Jelen nyilatkozat a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonostárs részére egyéb kötelezettséget nem keletkeztet, az itt fel nem sorolt határozatokra nem vonatkozik.

Budapest, 2024. november 19.

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
megbízásából eljáró
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
Borbás Gabriella
vezérigazgató

083