

011/1-62/2025

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottsága
Előkészítő szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

11.11. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS
a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 2025. április 22-i rendes ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Német utca 21. szám alatti társasházban közös tulajdonú területek elidegenítésére és a társasházi alapító okirat módosítására

Előterjesztő: Sátyl Balázs alpolgármester

Készítette: Jakabné Kiss Ildikó referens

A napirendet **nyilvános** ülésen kell tárgyalni. A határozat elfogadásához **egyszerű** többség szükséges.

Mellékletek:

1. számú melléklet: Alapító okirat (hatályos)
2. számú melléklet: Közgyűlési jegyzőkönyv 2025.03.27.
3. számú melléklet: Tulajdoni hányad ellenőrző számítások
4. számú melléklet: Alapító okirat módosítás tervezet
5. számú melléklet: Adás-vételi szerződés tervezetek

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Érkezett:	2025 ÁPR 17.	Szám:	02/116-13/2025
Melléklet:	Ügyintéző:	Előzmény:	EA

Tisztelt Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest VIII. kerület, Német utca 21. szám alatti, 35213/2 hrsz-ú, 19 db albetétből álló társasházban (továbbiakban: Társasház) a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) 201/10.000 arányú tulajdoni hányaddal rendelkezik, ami 1 db nem lakás céljára szolgáló helyiséget foglal magába. A Társasház alapító okirata 1990. szeptember 16. napján kelt (1. számú melléklet).

A Társasház kezelésével és közös képviseletének ellátásával kapcsolatos feladatokat Dr. Zimmer Györgyi (1096 Budapest, Telepy utca 10. V.14.) látja el.

A Társasház tulajdonosi közössége 2025. március 27. napján megtartott közgyűlésén a tulajdonosok 2-3/2025.03.27. számú határozatában, 8.194/10.000 igen, 0/10.000 nem és 201/10.000 (önkormányzati) tartózkodás szavazattal hozzájárult a közös tulajdonban lévő illetőségek, közös tulajdonú helyiségek értékesítéséhez és az alapító okirat módosításához, a kölcsönösen kialakult mindösszesen **18.800.000 Ft** vételáron (2. számú melléklet).

A közgyűlésen a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (a továbbiakban: JGK) az Önkormányzattól kapott felhatalmazás alapján részt vett, azonban az időhiányból fakadóan, nem volt lehetőség az Önkormányzat hatáskörrel rendelkező bizottságától hozzájáruló döntést beszerezni, így a közgyűlésen a határozathozatal során a megjelölt képviselő tartózkodott.

A közös tulajdonból eladásra kerülő területek felsorolás szerint:

- a.) VI. számmal jelölt üzlethelyiség (15 m²) **7.800.000 Ft** vételárért,
- b.) VII. számmal jelölt üzlethelyiség WC (19 m²) **11.000.000 Ft** vételárért.

Az említett 2-3/2025.03.27. számú közgyűlési határozatban arról is döntöttek a tulajdonosok, hogy az adásvétel során a közös területű ingatlanrészek külön tulajdonba kerüljenek, új – módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt – alapító okirat III. B. pontjában 35213/2/A/20., és 35213/2/A/21. helyrajzi számok alatt, és ezzel egyidejűleg az üzlethelyiségek albetétesítésére és elidegenítésére tekintettel, az alapító okiratban VI. és VII. számmal jelölt közös tulajdonú üzlethelyiségek törlésre kerülnek.

Az újonnan létrejött ingatlanokra az üzlethelyiségek adásvételével és az annak következtében szükségessé váló társasházi alapító okirat módosításával kapcsolatos valamennyi költséget (ügyvédi költség, hatósági eljárási díjak, illeték, geodéta stb.) a vevők vállalják megfizetni.

A jelenlegi módosítással a Társasházban a jelenlegi 19 db albetéttel szemben 21 db önálló ingatlan jön létre.

A Társasház közös képviselőjétől, a társasház közgyűlésének 4/2025.03.27. számú közgyűlési határozatában megbízott Dr. Takács Péter István (1212 Budapest II. Rákóczi Ferenc út 147. fsz.) ügyvéd által elkészített dokumentációk 2025. március 27. napján hiánytalanul beérkeztek Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-hez (továbbiakban JGK Zrt.) az alapító okirat módosítás döntéshozatalra történő előkészítése érdekében (4-5. számú melléklet).

A módosítás, az egyes külön tulajdonú ingatlanokhoz tartozó közös tulajdoni hányadok változásával jár minden albetétnél. Az ellenőrző számítások alapján (3. számú melléklet) a Társasházban az Önkormányzat tulajdoni hányada az ingatlan-nyilvántartási bejegyzést követően kismértékű csökkenéshez vezet, 201/10.000 tulajdoni hányadról 196/10.000 tulajdoni hányadra módosul. A csökkenés az Önkormányzat számára közös költség fizetési kötelezettség csökkenését eredményezi.

Az adás-vételi jogügylet az Önkormányzat számára is előnyös, tekintettel arra, hogy a Társasház bevételhez jut, amely összeget a közös tulajdonban lévő területek felújítására fordíthatják.

Az önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanvagyonnal kapcsolatos vagyongazdálkodási- és vagyonkezelési feladatok ellátásáról szóló, éves közszolgáltatási szerződésben foglaltak alapján, az alapító okirat módosítására vonatkozó szavazáson támogató szavazattal a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. nem tudott részt venni, mivel erre vonatkozó tulajdonosi felhatalmazással nem rendelkezett. A Társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (továbbiakban: Thtv.) 10. § (3) bekezdése szerint „A közösség a közös tulajdonnal kapcsolatos – a (2) bekezdésben említett elidegenítési jogát abban az esetben is gyakorolhatja, ha az alapító okirat módosításával a tulajdonostársak összes tulajdoni hányada szerinti legalább négyötödös többsége egyetért. Ebben az esetben a határozatban fel kell hívni a kisebbségben maradt tulajdonostársakat a közös képviselő (intézőbizottság elnöke) részére – a határozat meghozatalától számított 60 napon belül – történő írásos nyilatkozat megtételére arról, hogy élnek-e az e törvényben meghatározott keresetindítási jogukkal.”. Ennek megfelelően, a közös tulajdon értékesítéséhez és a kapcsolódó alapító okirat módosításához a tisztelt bizottság döntése szükséges.

A Thtv. 10. § (2) bekezdés alapján, „Az 1. § (2) bekezdésében meghatározott ingatlanrész és vagyontárgy kivételével a közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítés jogát a közösség gyakorolhatja,

a) ha az ingatlanrész önálló ingatlanként kialakítható, vagy

b) ha az ingatlanrészrel a meglévő külön tulajdon tárgya bővíthető,

és az alapító okirat módosításával a tulajdonostársak összes tulajdoni hányad szerinti legalább kétharmados többsége egyetért.”

A társasház közgyűlése a hivatkozott határozatokat a fenti rendelkezéseknek megfelelő tulajdoni hányaddal hozta meg, ezért az Önkormányzatnak az ingatlanrészek értékesítésével kapcsolatos döntés meghozataláról nem szükséges rendelkeznie.

Az Önkormányzat, mint tulajdonos döntése a legkorábbi időpontban indokolt a Társasházakról szóló törvényben foglalt fent idézett rendelkezésre tekintettel. A megküldött iratok hiánytalanok, az alapító okirat módosítása iránti kérelem a hozzájáruló döntés meghozatalára alkalmas.

Összességében a társasházi közgyűlési döntés hátrányt nem okoz az Önkormányzatnak, ugyanakkor előnyökkel jár, így javaslom, hogy az Önkormányzat ne éljen a közgyűlési határozatok érvénytelenségének megállapítására vonatkozó megtámadási jogával, továbbá a társasház alapító okirat módosításához a Bizottság járuljon hozzá.

II. A döntés pénzügyi hatása

A döntésnek pénzügyi hatása van, mivel a közös költségfizetési kötelezettség az alapító okirat módosítás ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének napjától csökken, ellenben a döntés pénzügyi fedezetet nem igényel. Az alapító okirat módosításának valamennyi költsége a két Vevőre hárul, az Önkormányzatot pénzügyi kiadás nem terheli.

III. Jogsabályi környezet

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 18/2024. (X.10.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: SZMSZ) 6. melléklet 1. pont 1.7.1. alpontja alapján az Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló önkormányzati rendeletben meghatározott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt.



Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti rendelkezési jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet 50. § (2) bekezdés a) pontja alapján „Az Önkormányzat által kezdeményezett társasházi döntést kivéve a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság hozzájárulásával lehet:

- a) társasházi alapító okirat olyan módosításához hozzájárulni, ha annak eredményeként az Önkormányzat külön tulajdonának értéke csökken,
- b) az Önkormányzat nevében a szervezeti-működési szabályzattal – annak valamely előírásával – egyetértő nyilatkozatot tenni, ha az a társasházi közös tulajdoni hányadtól eltérő közös költség számítással vagy az Önkormányzatra vagy a külön tulajdonát használóra olyan szabályt állapít meg, amely az Önkormányzat, mint tulajdonos vagy, mint bérbeadó érdekeit sérti,
- c) 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,
- d) a társasházi közös tulajdonban lévő épületrészek felújításával kapcsolatban az Önkormányzatra, annak költségvetésében nem szereplő pénzügyi kihatással járó határozatot elfogadni,
- e) a társasházi alapító okiratban meghatározott (ún. rendes kiadás) összegén felüli kiadásokat megállapító határozatot elfogadni,
- f) a túlfizetések rendezéséről megállapodni a Képviselő-testület által meghatározott értékhatár esetén”.

A Thtv. 10. § (2) bekezdés alapján, „az 1. § (2) bekezdésében meghatározott ingatlanrész és vagyontárgy kivételével a közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítés jogát a közösség gyakorolhatja,

- a) ha az ingatlanrész önálló ingatlanként kialakítható, vagy
 - b) ha az ingatlanrészrel a meglévő külön tulajdon tárgya bővíthető,
- és az alapító okirat módosításával a tulajdonostársak összes tulajdoni hányad szerinti legalább kétharmados többsége egyetért.”

Thtv. 10. § (3) bekezdése alapján: „A közösség a közös tulajdonnal kapcsolatos – a (2) bekezdésben említett elidegenítési jogát abban az esetben is gyakorolhatja, ha az alapító okirat módosításával a tulajdonostársak összes tulajdoni hányada szerinti legalább négyötödös többsége egyetért. Ebben az esetben a határozatban fel kell hívni a kisebbségben maradt tulajdonostársakat a közös képviselő (intézőbizottság elnöke) részére – a határozat meghozatalától számított 60 napon belül – történő írásos nyilatkozat megtételére arról, hogy élnek-e az e törvényben meghatározott keresetindítási jogokkal.

Thtv. 42. § (1) Ha a közgyűlési határozat jogszabályba, az alapító okiratba vagy a szervezeti-működési szabályzatba ütközik vagy a kisebbség jogos érdekeinek sérelmével jár, bármely tulajdonostárs keresettel kérheti a bíróságtól a határozat érvénytelenségének megállapítását a határozat meghozatalától számított hatvan napon belül.

A hatályos közszolgáltatási szerződés 3. melléklet 5. pontja alapján „A közszolgáltató külön meghatalmazás alapján a társasházi alapító okirat módosítását, a szervezeti-működési szabályzatot, vagy annak módosítását, valamint az ehhez kapcsolódó összes dokumentációt az Önkormányzat nevében aláírja, amennyiben az jogszabályoknak megfelel, és nem sérti az Önkormányzat érdekeit.”

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

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

HATÁROZATI JAVASLAT

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

.../2025. (IV. 22.) számú határozata



**a Budapest VIII. kerület, Német utca 21. szám alatti társasházban közös tulajdonú területek
elidegenítéséről, a társasházi alapító okirat módosításáról**

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

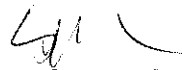
- 1.) a Budapest VIII. kerület, Német utca 21. szám alatti, 35213/2 helyrajzi számon nyilvántartott társasház közgyűlésének 2-4/2025.03.27. számú határozatai kapcsán a Társasházakról szóló 2003. LXXXIII. törvény 10. § (3) bekezdésében, valamint a 42. § (1) bekezdésében foglaltak szerinti keresetindítási jogával nem kíván élni;
- 2.) hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Német utca 21. szám alatti, 35213/2 helyrajzi számon nyilvántartott Társasház közgyűlésének 2-4/2025.03.27. számú határozatai szerinti alapító okirat módosításához;
- 3.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonos nevében és képviselőjeként eljárva az 2.) pont szerint az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéshez szükséges adásvételi szerződés, módosított alapító okirat és a kapcsolódó dokumentumok aláírására.

Felelős: polgármester

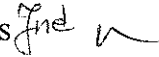
Határidő: 1. és 2. pont esetében: 2025. április 22.; 3. pont esetében: az iratok aláírásra történő benyújtását követően 5 munkanap.

A döntés végrehajtását végző gazdasági társaság: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

Budapest, 2025. április 16.


Sátyr Balázs
alpolgármester

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: JAKABNÉ KISS ILDIKÓ REFERENS 

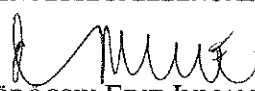
PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL 

JOGI KONTROLL: 

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. BOJSZA KRISZTINA
ALJEGYZŐ

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:


DR. TÖRÖCSIK EDIT JULIANNA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


GUTJAHR ZSUZSANNA
A PÉNZÜGYI ÉS TULAJDONOSI BIZOTTSÁG ELNÖKE



Társasháztulajdont alapító okiratA./ Az ingatlan megjelölése, társasház alapítás

Alulírott Bp. VIII.ker. Ingatlankezelő Vállalat Bp. VIII.ker. (Bacsó Béla u. 53. sz.) a 656. sz. tulajdoni lapon 35213/2 hrsz. alatt felvett 474,5 m² területű, a Magyar Állam tulajdonában és a Bp. VIII.ker. IKV kezelésében lévő építési telken a vonatkozó tervek szerint pincéből, földszintből és 3 emeletből álló, a műszaki leírásban részletezettek szerint megépített lakóépületet az 1977. évi 11. sz. tvr. szerint társasházzá alapítja.

Ennek lakásait és egyéb rendeltetésű önálló helyiségeit jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően természetben megosztva - a közös tulajdonban maradó épületrészeknek közös hasznosításának jogával értékesíti és a vevők személyi tulajdonába adja.

A társasház megnevezése és címe:

Budapest, VIII., Bacsó Béla ut 53. sz. *3. Kétfelüvel 1.21*

B./ A közös tulajdonban maradó helviségek, berendezések és szerkezetek

A lakások és az egyéb önálló rendeltetésű helyiségek mindenkori tulajdonosainak közös tulajdonába kerülnek a térvrajzokon feltüntetett következő épületrészek, valamint felszerelések és berendezések, továbbá a 35213/2 hrsz. telek 474,5 m².

Lakás:

I. kétfelüvelői lakás 30,6 m²
1 szoba, előszoba, konyha, kamra,
fürdőszoba, WC.

Pince:

II. pincerekeszél, közlekedők 82,1 m²
III. pince helység 58,2 m²
IV. pince előtér 6,2 m²
V. pince lépcsőház 18,1 m²

35213/2 30.00.12

3. Kétfelüvel

MME

Földszint:

VI.	üzlethelység	17,0 m ²
VII.	üzlethelység	19,0 m ²
VIII.	kapubejáró	16,2 m ²
IX.	lépcsőház	14,0 m ²
X.	közös WC	7,6 m ²

I. emelet:

XI.	lépcsőház	14,0 m ²
-----	-----------	---------------------

II. emelet:

XII.	lépcsőház	14,0 m ²
------	-----------	---------------------

III. emelet:

XIII.	lépcsőház	14,0 m ²
-------	-----------	---------------------

IV. emelet:

XIV.	lépcsőház	14,0 m ²
------	-----------	---------------------

Padlás:

XV.	lépcsőház	18,4 m ²
XVI.	mángorló (vasalóhelység)	
XVII.	mosókonyha	10,8 m ²
XVIII.	padlástér	122,0 m ²

Összesen: 476,2

Udvar:

XIX.	udvar	265,7 m ²
XX.	világító udvar	1,8 m ²

Szerkezetek, berendezések

- XXI. Alapok, fő és határoló falak, szigetelések, födémek, kémények, tetőfedés, homlokzatok (a lakásokhoz tartozó homlokzati ablakok és erkélyajtók kivételével)

Handwritten signature

- XXII. Közös vízvezeték a vizórától a külön tulajdonba kerülő helységek és lakások leágazó vezetékéig.
- XXIII. Közös csatornavezeték a telek határtól a külön tulajdonba kerülő helységek és lakások leágazó vezetékéig.
- XXIV. Közös villanyvezeték a telek határtól a külön tulajdonba kerülő helységekben és lakásokban felszerelt mérőóráig.
- XXV. A 35213/hrs. 474,5 m².

C./ Külön tulajdonba kerülő épületrészek közös tulajdoni arányok

Az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek az alatti lakások és önálló rendeltetésű helységek. Az egyes lakásoknál és önálló rendeltetésű helyiségeknél az alábbi felsorolásban feltüntetett törzsszám tizezredrész és B. fejezetben felsorolt közös épületrészekből az egyes tulajdonostársakat megillető közös tulajdoni hányadot jelöli.

Budapest, VIII., Bacsó Béla ut 53. sz.

1. sorszámmal jelölt 656/1 társasházi különlapon 35213/A/1. hrsz alatti földszint 1.sz. öröklakás
1 szoba, hall, előszoba, konyha, fürdőszoba, WC 36,1 m²
Közös tulajdoni hányad 494/10.000

2. sorszámmal jelölt 656/2 társasházi különlapon 35213/A/2. hrsz alatti földszint 3. sz. öröklakás
1 szoba, 14,7 m²,
Közös tulajdoni hányad 201/10.000

3. sorszámmal jelölt 656/3 társasházi különlapon 35213/A/3. hrsz
alatti földszint 4. sz. öröklakás

1 szoba 20,4m²

Közös tulajdoni hányad 279/10.000

4. sorszámmal jelölt 656/4 társasházi különlapon 35213/A/4. hrsz
alatti I. emelet 1. sz.

1 szoba, előszoba, konyha, fürdőszoba, WC, erkély 30,0 m²

Közös tulajdoni hányad 414/10.000

5. sorszámmal jelölt 656/5 társasházi különlapon 35213/A/5. hrsz
alatti I. emelet 2.sz.

1 szoba, hall, előszoba, konyha, fürdőszoba, WC, erkély 40,5 m²

Közös tulajdoni hányad 554/10.000

6. sorszámmal jelölt 656/6 társasházi különlapon 35213/A/6 hrsz
alatti I. emelet 3. sz.

1 szoba, konyha, előszoba, fürdőszoba, WC. 33,4 m²

Közös tulajdoni hányad 457/10.000

7. sorszámmal jelölt 656/7 társasházi különlapon 35213/A/7. hrsz
alatti I. emelet 4. sz.

2 szoba, hall, előszoba, konyha, fürdőszoba, WC, kamra, erkély
60,8 m².

Közös tulajdoni hányad 832/10.000

8. sorszámmal jelölt 656/8 társasházi különlapon 35213/A/8 hrsz
alatti II. emelet 1. sz.

1 szoba, előszoba, konyha, fürdőszoba, WC, erkély 30,3 m²

Közös tulajdoni hányad 414/10.000

9. sorszámmal jelölt 656/9 társasházi különlapon 35213/A/9. hrsz
alatti II. emelet 2. sz.

1 szoba, hall, konyha, előszoba, fürdőszoba, WC, erkély 40,5 m²

Közös tulajdoni hányad 554/10.000

L. M. F. 8

10. sorszámmal jelölt 656/10 társasházi különla-pon a
35213/A/10 hrsz. alatti II. emelet 3. sz. öröklakás
1 szoba, előszoba, konyha, fürdőszoba, WC, 33,4 m²
Közös tulajdoni hányad 456/10.000

11. sorszámmal jelölt 656/11 társasházi különla-pon a
35213/A/11 hrsz. alatti II. emelet 4. sz. öröklakás
2 szoba, hall, előszoba, konyha, fürdőszoba, WC,
erkély 60,8 m²
Közös tulajdoni hányad 832/10.000

12. sorszámmal jelölt 656/12 társasházi különla-pon a
35213/A/12 hrsz. alatti III. emelet 1. sz. öröklakás
1 szoba, előszoba, konyha, fürdőszoba, WC, erkély 30,3 m²
Közös tulajdoni hányad 414/10.000

13. sorszámmal jelölt 656/13 társasházi különla-pon a
35213/A/13 hrsz. alatti III. emelet 2. sz. öröklakás
1 szoba, hall, előszoba, konyha, fürdőszoba, WC és
erkély 40,5 m²
Közös tulajdoni hányad 554/10.000

14. sorszámmal jelölt 656/14 társasházi különla-pon a
35213/A/14 hrsz. alatti III. emelet 3. sz. öröklakás
1 szoba, előszoba, konyha, fürdőszoba, WC, 33,4 m²
Közös tulajdoni hányad 456/10.000

15. sorszámmal jelölt 656/15 társasházi különla-pon a
35213/A/15 hrsz. alatti III. emelet 4. sz. öröklakás
2 szoba, hall, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC,
és erkély 60,8 m²
Közös tulajdoni hányad 832/10.000


A

16. sorszámmal jelölt 656/16 társasházi különlapon a
35213/A/16 hrsz. alatti IV. emelet 1.sz. öröklakás
1 szoba, előszoba, konyha, fürdőszoba, WC, erkély 30,3 m²
Közös tulajdoni hányad 414/10.000

17. sorszámmal jelölt 656/17 társasházi különlapon a
35213/A/17 hrsz. alatti IV. emelet 2. sz. öröklakás
1 szoba, hall, előszoba, konyha, fürdőszoba, WC,
erkély 40,5 m²
Közös tulajdoni hányad 554/10.000

18. sorszámmal jelölt 656/18 társasházi különlapon a
35213/A/18 hrsz. alatti IV. emelet 3. sz. öröklakás
1 szoba, előszoba, konyha, fürdőszoba, WC 33,4 m²
Közös tulajdoni hányad 457/10.000

19. sorszámmal jelölt 656/19 társasházi különlapon a
35213/A/19 hrsz. alatti IV. emelet 4. sz. öröklakás
2 szoba, hall, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC
erkély 60,8 m²
Közös tulajdoni hányad 832/10.000

[Handwritten signature]
10

D./ Ingatlannyilvántartásra vonatkozó rendelkezések

A Főv. VIII.kerületi Ingatlankezelő V. kérni fogja a Földhivataltól, hogy a társasháztulajdon alapítását a 27/1978. /XII. 31./ MÉM. sz. rendelet 53-55 par. értelmében az ingatlannyilvántartásba vezesse be. Ennek során kérni fogja, hogy a Földhivatal a B./ fejezetben felsorolt társasházi külön tulajdonban maradó telket, építményrészeket, berendezéseket és felszereléseket a társasház törzslapján, a C./ fejezetben felsorolt öröklakásokat, valamint a mindenkori tulajdonosokat a C./ fejezet szerint a törzslapon nyilvántartott ingatlanból megillető közös tulajdoni hányadrészt pedig a társasházi külön lapon tüntesse fel.

A Főv. VIII.kerületi Ingatlankezelő V. kérni fogja, hogy az egyes öröklakásokra vonatkozó adás-vételi szerződések létrejöttéig a Földhivatal az egyes társasházi külön lapokon a tulajdonjogot a Magyar Állam javára -az eddigi jogcímen- jegyezze be azzal, hogy kezelőjük a Főv. VIII.kerületi Ingatlankezelő Vállalat.

E./ Tulajdonostársak egymás közötti /belső/ megviszonya

A társasházban lévő lakások a mindenkori tulajdonostársak külön-külön tulajdonában vannak.

Az épület azon részei, berendezései, felszerelései, amelyek nincsenek külön tulajdonban, a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak. A tulajdonostársak közös tulajdonában van a telek is. A társasházi öröklakás, a közös tulajdonból a tulajdonostársat megillető tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlan és jogi egységet képez.

[Handwritten signature]

E.1. A társasház építményrészeinek használata, illetőségekkel való rendelkezés

Az öröklakást a tulajdonostárs rendeltetésének megfelelően -tehát lakás céljára- szabadon használhatja és birtokolhatja.

A nem lakás céljára szolgáló egyéb helyiségekben csak olyan hasznát hajtó tevékenység folytatható, amely szemeteléssel, zajjal, bűzzel nem jár, összefoglalva: a ház lakóinak környezeti ártalmat nem okoz. A tulajdonostárs külön tulajdoni illetőségének használatát másnak átengedheti, de felelős mindazért a kárért, melyet a használó /bérlő, lakó, stb./ a lakás vagy a közös tulajdonban maradó épületrészek rendellenesen, vagy a jelen alapító okiratban foglaltakkal ellentétes használatával okoz.

Amennyiben a ház tisztántartásával, fenntartásával, vagy karbantartásával kapcsolatban valamely tulajdoni illetőség használatával okozati összefüggésben többletköltség merülne fel, úgy a lakógyűlés -egyszerű szótöbbséggel hozott határozatával - arra kötelezheti a tulajdonostársat, hogy a felsorolt közös költségek-ből a tulajdoni arányánál nagyobb részt viseljen.

A tulajdonostárs a külön tulajdoni illetőségét csak együttesen és a közös tulajdonból őt megillető hányaddal együtt ruházhatja át. Minden tulajdonostárs kötelezettséget vállal arra, hogy -élők közötti jogügylettel történő átruházás esetén- az átruházás szerződésben kikötik, hogy a jogutód magára nézve kötelezően elismeri ezen alapító okiratban foglalt rendelkezéseket és a társasház egészére, vagy az átruházott illetőségre vonatkozó Gyűlési határozatokat.



E.2. Az építményrészek jó karbantartása

A tulajdonostársak köteles gondoskodni a tulajdoni illetőségükhöz tartozó építményrészek jó karbantartásáról. A külön tulajdoni illetőség karbantartásának, javításának költségeit azok tulajdonosai maguk viselik.

Az a tulajdonostárs, aki a másik tulajdonostársnak külön tulajdoni illetőségéhez tartozó építményrészében kárt okoz /pl: falbeárás, stb/ a károsult tulajdonostárs kárait teljes egészében megtéríteni tartozik.

A tulajdonostársak közgyűlésén egyszerű szótöbbséggel hozott határozattal rendelkezhetik, hogy a külön tulajdoni illetőséghez tartozó épületrészek, felszerelések, vagy berendezések kijavítása valamennyi külön tulajdoni illetőségen egyszerre és /vagy egységesen történjék meg. /Pl: bejáratú ajtók és külső ablakkeretek mázolója, stb./ Ha a külön tulajdonba kerülő építményrészek karbantartása, javítása, tatarozása, stb. olyan munkálatok elvégzésével jár, amelyek a közös területekről is látható építményrészt érintenek, akkor ezt a munkálatot csak az eredetivel azonos kivitelben /szinben, minőségben, stb./ lehet végezni.

A ház homlokzatán, erkélyein, kapubejáratán, léposőházában vagy tetőzetén a ház egységes képet rontó, vagy a jó ízlést bántó táblát reklámozó világitótestet, napellenzőt, stb. elhelyezni nem szabad. Az ezen tilalom ellenére eljáró tulajdonostársat a jogellenes állapot megszüntetésére - a közös képviselő útján - bírósággal is kényszeríteni lehet.

[Handwritten signature]
77

B.3. Az építmények megváltoztatása

A tulajdonostárs az öröklakásában és az egyéb célú helyiségekben csak olyan építési munkát végezhet, mely a többi tulajdonostárs jogát, vagy jogos érdekét nem sérti. Ilyen munka csak olyan esetben végezhető, ha ehhez az összes érintett tulajdonostárs előzetes írásbeli hozzájárulását adja. Ez az előzetes hozzájárulás azonban más jogszabályon alapuló építési vagy egyéb hatósági engedély megszerzése alól nem mentesít.

A tulajdonostársak kötelezik magukat arra is, hogy a tulajdoni illetőségükben tervezett és egyébként megengedett lényegesebb átalakításról és /vagy változtatásról az érintett tulajdonostársakat -a közös képviselő útján- a munkálatok megkezdése előtt értesítik annak a megállapítása céljából, hogy a tervezett átalakítás és/vagy változtatás az épület állagát nem veszélyezteti és a többi tulajdonostárs érdekét nem sérti. Ha a tervezett munkák ellen bármely érintett tulajdonostárs az értesítés vételétől számított 5 napon belül a közös képviselőnél -írásban vagy szóban- tiltakozást jelent be, a munkák csak akkor kezdődhetnek el, ha ehhez a legkésőbb 15 napon belül összehívandó közgyűlés egyszerű szavazótöbbséggel hozzájárul. Az a tulajdonostárs, aki a fentiek ellenére vagy jogszabály-ellenesen eszközöl változtatásokat, az ebből eredő károkért felelős és a jogellenes állapot megszüntetésére a közös képviselő útján bíróságra is kötelezhető.

A közös tulajdonban maradó épületrészekben építkezni, vagy azokon átalakításokat eszközölni csak az összes tulajdonostárs előzetes hozzájárulásával lehet.



E.4. A közös tulajdonban maradó építményrészek használata
kezelése és fenntartása

A közös tulajdonban maradó telket és építményrészeket valamennyi tulajdonostárs rendeltetésszerűen használhatja a többiek használati jogának sérelme nélkül.

A közös tulajdon használatával kapcsolatos viták eldöntésében a tulajdonostársak alávetik magukat a közös képviselő döntésének, mely ellen a döntést magára nézve sérelmesnek tartó tulajdonostárs 15 napon belül a közgyűléshez fordulhat. A további 15 napon belül összehívandó közgyűlés a panaszról egyszerű szótöbbséggel hoz minden tulajdonostársra kötelező határozatot.

A közös tulajdonban maradó építményrészek rendeltetéstől eltérő használatára -kellő ok fennállása esetén, legfeljebb egy hónap időtartamra- a közös képviselő bármely tulajdonostársnak adhat engedélyt. Ilyen engedélyt azonban egy hónapnál hosszabb időre, vagy kívülálló /jogi, vagy természetes/ személy részére csak a közgyűlés adhat egyszerű szótöbbséggel hozott határozatával. Ebben a határozatban a közgyűlés tartozik dönteni a használati díj kérdésében is.

- 4.a. A közös tulajdonu építményrészek kezelésével és karbantartásával kapcsolatos intézkedések a közös képviselőt illetik, viszont a többi tulajdonostársnak joga van arra, hogy a kezelés és karbantartás módját, ill. az egyes munkálatokra fordítható költség legmagasabb összegét egyszerű szótöbbséggel hozott közgyűlési határozattal megállapítsák. Meghatározhatják azt is, hogy a közös képviselő ezekre a munkálatokra saját hatáskörben időszakonként /havonta, n.évenként, stb./ milyen mértékű kifizetéseket teljesíthet.



4.b. Minden tulajdonostársnak érdeke, hogy a közös tulajdonban lévő telek, az épület, annak berendezései és felszerelései, az épület körüli járdák, a lépcsőházak és a közös használatu helyiségek az egészségügyi és köztisztasági hatóság előírásainak tulmenően is rendben és tisztán legyenek tartva.

Ezen feladatok ellátásáról a tulajdonostársak a közgyűlésen egyszerű szótöbbséggel határoznak, de kizárják olyan határozat hozatalát, mely a tisztántartási feladatokat a szükséges mértéknél kisebbre korlátozná.

E.5. Biztosítás

A külön tulajdoni illetőségeket, valamint a közös tulajdonban maradó építményrészeket és felszereléseket tűz- és elemi kár ellen biztosítani kell. A biztosítás történetét úgy is, hogy a tulajdonostársak /valamennyi tulajdonostárs/ a saját tulajdoni illetőségükre az épület egészére kiható lakásbiztosításokat kötnék. Ha a közgyűlés egyszerű szótöbbséggel hozott határozatával ezt a módot választják, úgy minden tulajdonostárs köteles a közös képviselő előtt igazolni, hogy a biztosítási szerződést megkötötte és a biztosítási díj fizetését - esetleg a közös képviselő útján - teljesíti. Erre azért van szükség, mert a biztosításokból fakadó kárviselési kötelezettség az egész házra csak akkor hat ki, ha a biztosításban valamennyi külön illetőség részt vesz és a biztosítási díjat pontosan fizetik.

Ha valamelyik tulajdonostárs a biztosítási díját nem fizeti be, úgy a közös képviselő tartozik azt helyette teljesíteni és a mulasztóval szemben annak behajtásáról gondoskodni.

. / .

[Handwritten signature]

E.6. A közös költségek viselése

A tulajdonosok a B. fejezetben felsorolt közös tulajdonban maradó helyiségek, berendezések és szerkezetek fenntartásával és felújításával kapcsolatos költségekkel tulajdoni hányaduk arányában viselik.

6.a. A közös tulajdont képező javak közterheit, karbantartási, tisztántartási és használatukkal kapcsolatos költségeit, a közös helyiségek világítási díját, gondozásának és tisztántartásának költségeit, a kémények seprési és karbantartási díját, a közös mérőkről fogyasztott közüzemi szolgáltatásokat és minden egyéb hasonló jellegű kiadást, továbbá a közös képviselő tiszteletdíját és az alkalmazottak bérét azok közterheivel együtt a fenntartási alappól kell fizetni.

6.b. A felújítási alap pénzeszközeit a lakóház nagyobb javításaira elkülönített tartalékalapként kell kezelni és a társasház közösség eseti döntései alapján azt az alábbi munkák költségeire lehet felhasználni:

- a rendeltetésszerű használat során előálló elhasználódott állapot műszakilag szükségessé váló helyreállítására /felújítás/;
- az egyes épületszerkezeti elemek várható /az elhasználódásból eredő /hibáinak megelőzésére, vagy azok legkedvezőbb élettartamának biztosítására, /állagmegóvás/;
- az üzembentartás gazdaságosságát, az élettartamot vagy a használati értéket növelő munkálatokra, /korszerűsítés/;

A fenntartási és felújítási alap mértékét a tulajdonosok C. pontban meghatározott tulajdoni hányaduk arányában - a közös képviselő évenként készített költségvetése alapján - a közgyűlés 2/3-s többséggel hozott határozatával állapítja meg.

A közös költségeket /az egyes tulajdonostársakat terhelő közös költségeket/, illetve annak havonta /minden hónap 10-ig/ befizetendő részét a közös képviselő tartozik a lakossági pénzeszközök kezelésére feljogosított banknál megnyitott társasházi csekkszámmlákra a hónap 15. napjáig befizetni, /külön-külön a fenntartási és felújítási alapra./

A fenntartási alap számlája felett a közös képviselő az általános megbízatása alapján, a felújítási alap számlája felett viszont csak a közgyűlés esetenkénti megbízása alapján rendelkezik. Ezen alapító okirat alapján a tulajdonostársak felhatalmazzák a mindenkori közös képviselőt arra, hogy a havonta esedékes közös költségek befizetését nem teljesítő tulajdonostárssal szemben bírói eljárást kezdeményezzen. Ugyanakkor a tulajdonostársak a közös költségekhez való hozzájárulásukkal kapcsolatban a közösséggel, vagy annak egyes tagjaival szemben fennálló követeléseik beszámítását kizárják.

E.7. A közös képviselő és a számvizsgálók

7.a. A tulajdonostársak a társas-közösségből eredő ügyek intézésére maguk közül, vagy kívülálló személyek közül közös képviselőt választanak. A közös képviselőt a közgyűlés egyszerű szótöbbséggel választja általában egy év időtartamra azzal azonban, hogy ugyanaz a személy ismételtén is megválasztható.

7.b. A közös képviselő megbízását a közgyűlés megbízásának lejártát megelőzően egyszerű szótöbbséggel hozott határozattal visszavonhatja.

[Handwritten signature]

7.c. A közös képviselőt ezen tiszttség ellátásáért díjazás és készkiadásainak megtérítése illet meg, melyből a díjazás mértékét a közgyűlés egyszerű szótöbbséggel hozott határozattal állapítja meg.

7.d. A közös képviselő hatáskörének harmadik személyekkel szembeni körülírását a mindenkori /jelenleg 1977. évi 11. tvr/ jogszabályi rendelkezések tartalmazzák, míg a közösség tagjaival szemben ezen alapító okirat és a tulajdonostársak közgyűlésének határozatai szabják meg.

7.e. Tartozik a közös képviselő a tulajdonostársakkal szemben jelen alapító okiratban foglaltakhoz alkalmazkodni és a tulajdonostársak érdekeit lelkiismeretesen szem előtt tartani és azt megvédeni.

7.f. A közös képviselő intézi mindazokat a teendőket a közösséggel kapcsolatban, amelyek általában a háztulajdonost terhelik, vezeti a társaság könyveit, elszámolásait, kezeli a pénzeszközeit, őrzi a társasház közösség alkalmazottainak munkaszerződéseit, velük szemben gyakorolja a munkáltató jogait és teljesíti kötelezségeit, ellenőrzi a házirend betartását és végez minden olyan ténykedést, amelyet ezen alapító okirat, vagy közgyűlés határozat hatáskörbe utal.

7.g. A közös képviselő a fenntartás és felújítás alapokról évente elszámolást tartozik készíteni a tulajdonostársak részére. Ha az elhatározott munkálatokat a rendelkezésre álló pénzalapok nem fedeznék, akkor az utólagos elszámolás kötelezettségével pótbefizetésre hívhatja fel a tulajdonostársakat.

[Handwritten signature]
10

A közös képviselő az általa kezelt anyagi eszközökből kiadásokat csak bizonylatok ellenében teljesíthet, a bevételekről és kiadásokról pénztárkönyvet tartozik vezetni és évente a közgyűlésnek a társasház közösség gazdálkodásáról beszámolni.

7.h. A közös képviselő bármely intézkedése ellen bármelyik tulajdonostársnak joga van a közgyűléshez panasszal fordulni. A közös képviselő legkésőbb a panasz vételét követő 15. napra a panasz megjelölésével közgyűlést tartozik összehívni. A közgyűlés a panasz tárgyában egyszerű szótöbbséggel határoz.

7.i. Elhatározzák a tulajdonostársak, hogy a gazdálkodásuk folyamatos ellenőrzésére két tagu számvizsgáló bizottságot választanak.

7.j. A számvizsgáló bizottság feladata két közgyűlés között folyamatosan ellenőrizni a társasház közösség gazdálkodásának szabályszerűségét, közelebbről azt, hogy az megfelel-e a jelen alapító okiratnak és a közgyűlés határozatainak, továbbá vizsgálni a közös képviselő elszámolásait.

A számvizsgáló bizottság a közgyűlésnek jelentést tesz évről évre tevékenységéről és a közös képviselő által előterjesztett elszámolás helyességéről, a társasház közösségét illető anyagi eszközök meglétéről, azok kezelésének őrzéséről a módjáról.

- A számvizsgáló bizottság tagjait feladatuk ellátásáért díjazás nem illeti meg, de a szükséges készkiadásaik megtérítését a fenntartási alaphoz igénybe veszik.



- A szénvizsgáló bizottság tagjainak megbízása általában a közös képviselő megválasztásával kapcsolatban körülírt időre szól, megválasztásukat a közgyűlés egyszerű szótöbbséggel hozott határozatával teszi.

E.8. Közgyűlés

- 8.a. A tulajdonostársak minden év első hónapjában tartják az évi rendes közgyűlésüket. A közgyűlés hatáskörbe tartozó más halaszthatalan ügyekben szükséghez képest bármelyik tulajdonostárs kérelmére közgyűlést kell összehívni.
- A kérelem nem teljesítése esetén a közgyűlést a tulajdonostársak egyharmada által megbízott személy hívja össze.
- 8.b. A közgyűlést a tárgysorozat közlésével a közös képviselő hívja össze.
- A közgyűlési meghívót a közgyűlés időpontja előtt legalább 8 nappal a társasházhoz tartozó lépcsőházak kapualjában ki kell függesztetni és lehetőség szerint az érdekelteknek kézbesíteni.
- Azon tulajdonostársakkal szemben, akik a társasházban laknak a kifüggesztést érvényes értesítésnek kell tekinteni, míg a társasházban nem lakó tulajdonostársak részére a közgyűlési meghívót ajánlott levélben kell elküldeni.
- 8.c. A közgyűlés határozatképességéhez a tulajdonostársak - tulajdoni hányaduk arányában számított - legalább kétharmados jelenléte szükséges, kivéve, ha olyan tárgykörben kell döntést hozni, amelyhez jelen alapító okirat, a törvényes rendelkezések /jelenleg 1977. évi 1. tvr./, vagy korábban hozott közgyűlési határozat valamennyi tulajdonostárs együttes akaratnyilvánítását kívánja meg. Szavazati jogukat az egyes társasház tulajdoni részesítések

[Handwritten signature]

közös tulajdonosai csak egységesen gyakorolják. Szavazásnál a tulajdonostárs képviselőjének kell tekinteni a házastársat, a közgyűlésen megjelent szülőt, illetőleg nagykorú gyermeket is. Egyéb-
ként más képviselő meghatalmazását a közgyűlésen írásban be kell mutatni és a közgyűlési jegyző-
könyvhöz csatolni .

Ha a közgyűlés nem határozatképes, mert azon a tulajdonostársak nem jelentek meg a határozatké-
pességhez megkívánt számmal, akkor a határozat
hozatalára képtelen közgyűlést követő 8 napon be-
lül legkésőbb a közgyűléstől számított 15 napra
ugyanazzal a tárgysorozattal újabb közgyűlést
kell összehívni, amely közgyűlés a tárgysorozathoz
felvett minden kérdésben határozatképes a megjelen-
tek számára tekintet nélkül, kivéve azokat a kér-
déseket, amelyekben a tulajdonostársak meghatározott
számának egyező döntése szükséges.

Egyhangú határozat szükséges:

- az alapító okirat módosításához, amelyet nyomban
be kell jelenteni a módosított iratanyag csa-
tolásával az ingatlannyilvántartást vezető
szervhez,
- az épület teljes felújításához,
- a közös tulajdonrész vagy az egész társasház
tulajdonközösség megszüntetéséhez,
- az egész ingatlan megterheléséhez.

S.d. A közgyűlésen esetenként megválasztott elnök látja
el az elnöki tiszteket, az elnök állapítja meg a
közgyűlés határozatképességét és ő vezeti a szavaz-
ást. Az elnök utólsónak szavaz és szavazategyen-
lőség esetén az elnök szavazata a döntő.

8.e. A közgyűlésen jegyzőkönyvet kell vezetni, amelyben fel kell tüntetni a közgyűlés összehívásának szabályosságát, vagy szabálytalanságát, azt, hogy az ellen tett-e valaki észrevételt, a személyesen és képviselő útján jelenlévőket, a távolmaradókat, az elnök nevét, valamint fel kell kérni a jegyzőkönyv hitelesítésére két tulajdonostársat.

A jegyzőkönyvnek hűen kell tükrözni a közgyűlésen történeteket és elhangzottakat. Olyan határozat meghozatalánál, amelyhez valamennyi tulajdonostárs egyetértése szükséges, a jegyzőkönyvet, illetve a jegyzőkönyvnek a határozatra vonatkozó kivonatát valamennyi tulajdonostárs aláírja.

A jegyzőkönyvet általában az elnök, a jegyzőkönyv-vezető és annak hitelesítésére felkért tulajdonostársak írják alá.

8.f. A közgyűlés hatáskörébe tartoznak mindazok a közösségi ügyek, amelyek nincsenek a közös képviselő hatáskörébe utalva, így különösen a fenntartási és felújítási alap költségvetésének elfogadása, számadások megvizsgálása, ezek jóváhagyása és a felmentés megadása, a közös képviselő, a számvizsgáló bizottság tagjainak megválasztása, vagy felmentése, a közös képviselő által eszközölt kiadások céljának és mértékének meghatározása, a közgyűlés elé terjesztett pályázatok megvizsgálása, indítványokban határozathozatal, stb.

8.g. Ha a közgyűlés határozata jogszabályt, vagy az alapító okirat rendelkezését sérti, illetőleg a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár.

[Handwritten signature]

a határozat érvényét losségének megállapítása iránt - a határozat meghozatalától számított 60 napon belül - bármelyik tulajdonostárs a bírósághoz fordulhat. A bírósági eljárás a határozat végrehajtását nem gátolja, a bíróság azonban a végrehajtást indokolt esetben felfüggeszti.

S.h. A közös képviselő a közgyűlésen hozott határozatokat a távollévő tulajdonostársakkal haladéktalanul köteles írásban közölni.

F. A társasház tulajdon megszüntetése

A társasház tulajdon megszüntetéséhez valamennyi tulajdonostárs hozzájárulás szükséges, amit be kell jelenteni az ingatlannyilvántartást vezetői szervhez is.

A társasház tulajdonközösség megszüntetése esetében bármelyik tulajdonostárs követelheti, hogy a közös kötelezettségek a külön tulajdoni illetőségek arányában osztassanak meg és ugyanilyen arányban elégíttessék ki minden tulajdonostárs a társasház közösség vagyonából.

G. Bírói hatáskör és illetékesség

Előrebocsátva, hogy a tulajdonostársak közös célja és törekvése az, hogy a jelen alapító okiratban lefektetett feltételek mellett maguk és jogutódaik számára a közösséges közös tulajdont biztosítsanak társasházukban, ennek a célnak érdekében a tulajdonostársak arra kötelezik megukat, hogy minden törekvésükkel a netán felmerülő ellentétteiket és egyéb nehézségeiket egyetértéssel kísérlék meg feloldani.

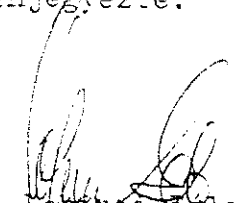
[Handwritten signature]

Amennyiben erre mégsem lenne mód, úgy az alapító okiratban tárgyalta társasház tulajdoni viszonyai-
kból származó jogviták eldöntésére a Pesti Köz-
ponti Kerületi Bíróság kizárólagos illetékességét
kötik ki.

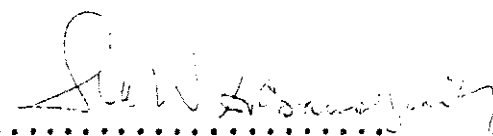
Jelen alapító okiratban nem szabályozott kérdések-
ben a társasházról rendelkező 1977. évi 11. tvr.
illetőleg, joghézag esetén, a Polgári Törvénykönyv
rendelkezéseit kell alkalmazni.

Budapest, 1990. szeptember 15. hó ... nap

Ellenjegyezte:


/dr. Lomnár Béla/
jogtanácsos

/Bejegyezve: 360.sz./


.....
Főv. VIII. kerületi

Ingatlankezelő Vállalat

Főv. VIII. kerületi, ...
Budaörsi út, ...


25

KÖZGYŰLÉSI JEGYZŐKÖNYV

Budapest VIII. kerület Német utca 21. szám alatt található Társasház
2025. március 27. napján 17:30 órakor megtartott közgyűléséről.

A Közgyűlés helye: a Társasház udvara.

Jelen vannak: a tulajdonostársak 8395 / 10.000 arányban
a mellékelt jelenléti ív szerint.

Dr. Zimmer Györgyi közös képviselő üdvözlí a megjelenteket, valamint megállapítja, hogy a Közgyűlés határozatképes, és tájékoztatja a jelenlévőket, hogy a jegyzőkönyv nem szó szerint készül, az csak a lényegi körülményeket, tényeket, valamint a határozatokat tartalmazza.

Ezt követően ismerteti a napirendi pontokat, az alábbiak szerint:

1. Ügyrendi kérdések megtárgyalása (határozatképesség megállapítása, tisztségviselők megválasztása, napirendi pontok elfogadása). Határozathozatal.
 2. Döntés a Társasház osztatlan közös tulajdonában lévő VI. és VII. számú üzlethelyiség értékesítéséről és az alapító okirat módosításáról. Határozathozatal.
 3. Az üzlethelyiségek értékesítéséről szóló adásvételi szerződések megkötésének elhatározása és jóváhagyása, és a közös képviselő meghatalmazása az adásvételi szerződések aláírására. Határozathozatal.
 4. Az eljáró ügyvéd megbízása és meghatalmazása az alapító okirat módosítás és az adásvételi szerződések elkészítésére, valamint ezen okiratok és a közgyűlési jegyzőkönyv ellenjegyzésére. Határozathozatal.
 5. Dr. Zimmer Györgyi közös képviselő megválasztásának megerősítése, és hozzájárulás a kötelező elérhetőségi adatainak ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez. Határozathozatal.
1. A napirendi pontok ismertetését követően a közös képviselő javaslatokat kér a levezető elnök, a jegyzőkönyvvezető és két jegyzőkönyv hitelesítő személyére, és megkérdezi, hogy a napirendi pontokat elfogadják-e a jelenlévő tulajdonostársak. A napirendi pont megvitatását követően, annak tárgyában a Közgyűlés az alábbi határozatot hozta.

1/2025. (III.27.) sz. Határozat

A Közgyűlés 83,95% igen, 0 % nem és 0 % tartózkodás mellett (nincs jelen 16,05%), az alábbiak szerint választja meg a Közgyűlés tisztségviselőit, valamint a meghirdetett napirendi pontokat elfogadja.

- levezető elnök és jegyzőkönyvvezető: DR. ZIMMLER GYÖRGYI
- jegyzőkönyv-hitelesítők: SZABÓ TAMÁS VISS-FAL SZABOLCS

- x - x - x -

2. A Közgyűlés megvitatja a VI. és VII. számú üzlethelyiség értékesítésének és az alapító okirat módosításának kérdését, melyek tárgyában az alábbi határozatot hozta.

2/2025. (III.27.) sz. Határozat

A Közgyűlés 81,94 % igen, 0 % nem és 2,04 % tartózkodás mellett (nincs jelen 16,05 %) úgy dönt, hogy a Társasház alapító okiratában VI. számmal jelölt üzlethelyiség megnevezésű, összesen kerekítve 15 m² alapterületű közös tulajdonú ingatlanrész 7.800.000,- Ft, azaz hétmillió-nyolcszázezer forint vételárért - adásvétel jogcímén - értékesíti PETE LÁSZLÓ született Pete László (születési helye és ideje: Hatvan, 1974.08.14.; anyja neve: Békési Valéria Erzsébet; személyi azonosító jele: 1-740814-6033; állampolgársága: magyar; lakóhelye: 2364 Ócsa, Kertész u. 17.) vevő részére, valamint a Társasház alapító okiratában VII. számmal jelölt üzlethelyiség megnevezésű, összesen kerekítve 19 m² alapterületű közös tulajdonú ingatlanrész 11.000.000,- Ft, azaz tizenegymillió forint vételárért - adásvétel jogcímén - értékesíti a FENESTRA INVEST Ingatlanforgalmazó és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített neve: FENESTRA INVEST Kft.; székhelye: 2164 Váchartyán, Veres Pálné u. 2.; nyilvántartását vezető szerv megnevezése: Budapest Környéki Törvényszék Cégbírósága; nyilvántartási száma (cégjegyzékszám): Cg.13-09-199550; statisztikai számjele: 26726670-6810-113-13; adószáma: 26726670-2-13; képviseli: Bordás Edina ügyvezető (vezető tisztségviselő) önállóan) vevő részére.

Az üzlethelyiségek adásvételével és az annak következtében szükségessé váló társasházi alapító okirat módosítással kapcsolatos valamennyi költséget (ügynyéi költség, hatósági eljárási díjak, illeték, geodéta stb.) a vevők vállallják megfizetni.

Az üzlethelyiségek elidegenítésére tekintettel, a Közgyűlés az alábbiak szerint állapítja meg a külön tulajdonokhoz tartozó (megváltozott) közös tulajdoni hányadokat.

Az alapító okirat C. pontjában

1. sorszámmal jelölt, Budapest VIII. ker., belterület 35213/2/A/1 hrsz. alatt felvett földszinti 1-es lakáshoz tartozó (megváltozott) közös tulajdoni hányad: 472/10000

 27

2. sorszámmal jelölt, Budapest VIII. ker., belterület 35213/2/A/2 hrsz. alatt felvett földszinti 3-as egyéb helyiséghez tartozó (megváltozott) közös tulajdoni hányad: 196/10000
3. sorszámmal jelölt, Budapest VIII. ker., belterület 35213/2/A/3 hrsz. alatt felvett földszinti 4-es üzlethez tartozó (megváltozott) közös tulajdoni hányad: 263/10000
4. sorszámmal jelölt, Budapest VIII. ker., belterület 35213/2/A/4 hrsz. alatt felvett I. emeleti 1-es lakáshoz tartozó (megváltozott) közös tulajdoni hányad: 394/10000
5. sorszámmal jelölt, Budapest VIII. ker., belterület 35213/2/A/5 hrsz. alatt felvett I. emeleti 2-es lakáshoz tartozó (megváltozott) közös tulajdoni hányad: 526/10000
6. sorszámmal jelölt, Budapest VIII. ker., belterület 35213/2/A/6 hrsz. alatt felvett I. emeleti 3-as lakáshoz tartozó (megváltozott) közös tulajdoni hányad: 434/10000
7. sorszámmal jelölt, Budapest VIII. ker., belterület 35213/2/A/7 hrsz. alatt felvett I. emeleti 4-es lakáshoz tartozó (megváltozott) közös tulajdoni hányad: 802/10000
8. sorszámmal jelölt, Budapest VIII. ker., belterület 35213/2/A/8 hrsz. alatt felvett II. emeleti 1-es lakáshoz tartozó (megváltozott) közös tulajdoni hányad: 394/10000
9. sorszámmal jelölt, Budapest VIII. ker., belterület 35213/2/A/9 hrsz. alatt felvett II. emeleti 2-es lakáshoz tartozó (megváltozott) közös tulajdoni hányad: 526/10000
10. sorszámmal jelölt, Budapest VIII. ker., belterület 35213/2/A/10 hrsz. alatt felvett II. emeleti 3-as lakáshoz tartozó (megváltozott) közös tulajdoni hányad: 434/10000
11. sorszámmal jelölt, Budapest VIII. ker., belterület 35213/2/A/11 hrsz. alatt felvett II. emeleti 4-es lakáshoz tartozó (megváltozott) közös tulajdoni hányad: 802/10000
12. sorszámmal jelölt, Budapest VIII. ker., belterület 35213/2/A/12 hrsz. alatt felvett III. emeleti 1-es lakáshoz tartozó (megváltozott) közös tulajdoni hányad: 394/10000


98

13. sorszámmal jelölt, Budapest VIII. ker., belterület 35213/2/A/13 hrsz. alatt felvett III. emeleti 2-es lakáshoz tartozó (megváltozott) közös tulajdoni hányad: 526/10000
14. sorszámmal jelölt, Budapest VIII. ker., belterület 35213/2/A/14 hrsz. alatt felvett III. emeleti 3-as lakáshoz tartozó (megváltozott) közös tulajdoni hányad: 434/10000
15. sorszámmal jelölt, Budapest VIII. ker., belterület 35213/2/A/15 hrsz. alatt felvett III. emeleti 4-es lakáshoz tartozó (megváltozott) közös tulajdoni hányad: 802/10000
16. sorszámmal jelölt, Budapest VIII. ker., belterület 35213/2/A/16 hrsz. alatt felvett IV. emeleti 1-es lakáshoz tartozó (megváltozott) közös tulajdoni hányad: 394/10000
17. sorszámmal jelölt, Budapest VIII. ker., belterület 35213/2/A/17 hrsz. alatt felvett IV. emeleti 2-es lakáshoz tartozó (megváltozott) közös tulajdoni hányad: 526/10000
18. sorszámmal jelölt, Budapest VIII. ker., belterület 35213/2/A/18 hrsz. alatt felvett IV. emeleti 3-as lakáshoz tartozó (megváltozott) közös tulajdoni hányad: 434/10000
19. sorszámmal jelölt, Budapest VIII. ker., belterület 35213/2/A/15 hrsz. alatt felvett IV. emeleti 4-es lakáshoz tartozó (megváltozott) közös tulajdoni hányad: 802/10000

Az új – módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt – alapító okirat III. B. pontjában

20. sorszámmal jelölt, Budapest VIII. ker., belterület 35213/2/A/20 hrsz. alatt felveendő – kerekítve 15 m² alapterületű – földszinti 5-ös üzlethelyiséghez tartozó közös tulajdoni hányad: 196/10000
21. sorszámmal jelölt, Budapest VIII. ker., belterület 35213/2/A/21 hrsz. alatt felveendő – kerekítve 19 m² alapterületű – földszinti 6-os üzlethelyiséghez tartozó közös tulajdoni hányad: 249/10000

Az üzlethelyiségek albetétesztésére és elidegenítésére tekintettel, az alapító okiratban VI. és VII. számmal jelölt közös tulajdonú üzlethelyiségek törítésre kerülnek.

A Közgyűlés a – fentiek és a Társasházi tv. hatályos rendelkezései szerint – módosított és a módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt alapító okiratát elfogadja a melléklet szerint.

A Közgyűlés - a Társasházi tv. 10. § (3) bek. alapján - felhívja a kisebbségben maradt tulajdonostársakat, hogy - a jelen határozat meghozatalától számított 60 napon belül - írásbeli nyilatkozatban jelenthetik be a közös képviselő részére, hogy élnek-e a Társasházi tv. szerinti keresetindítási jogukkal.

- x - x - x -

3. A Közgyűlés megvitatja az adásvételi szerződések megkötésének, és a közös képviselő meghatalmazásának kérdését, melyek tárgyában az alábbi határozatot hozta.

3/2025. (III.27.) sz. Határozat

A Közgyűlés 21,94 % igen, 0 % nem és 2,01 % tartózkodás mellett (nincs jelen 16,05 %) elhatározza, illetve jóváhagyja a módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt alapító okiratban 20. és 21. sorszámmal jelölt üzlethelyiségek értékesítésére vonatkozó adásvételi szerződések megkötését, és egyúttal fel-, illetve meghatalmazza DR. ZIMMLER GYÖRGYI szül. Zimmer Györgyi (születési helye és ideje: Budapest, 1977.12.03.; anyja neve: Szabolcsi Éva; személyi azonosító jele: 2-771203-3714; állampolgársága: magyar; lakóhelye: 1096 Budapest, Telepy u. 10. V./14.) közös képviselőt az adásvételi szerződések, valamint a kapcsolódó okiratok (pl. ügyvédi megbízási szerződés, letéti szerződés, egyéb jognyilatkozat... stb.) - tulajdonostársak nevében és helyett történő - aláírására, aki a meghatalmazást a jelen okirat aláírásával elfogadja.

- x - x - x -



4. A Közgyűlés megvitatja az eljáró ügyvéd megbízásának és meghatalmazásának kérdését az alapító okirat módosítását és az adásvételi szerződések elkészítését, valamint ezen okiratok és a közgyűlési jegyzőkönyv ellenjegyzését illetően, melyek tárgyában az alábbi határozatot hozta.

4/2025. (III.27.) sz. Határozat

A Közgyűlés 81,94 % igen, 0 % nem és 2,01 % tartózkodás mellett (nincs jelen 16,05 %) úgy dönt, hogy megbízza és meghatalmazza DR. TAKÁCS Péter István ügyvédet (1212 Budapest, II. Rákóczi Ferenc út 147. fszt.; tel.: 06-30/927-0939; e-mail: drtpi@drtpi.hu; KASZ 36069961) a módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt alapító okirat és a módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt alapító okiratban 20. és 21. sorszámmal jelölt üzlethelyiségek értékesítésére vonatkozó adásvételi szerződések okiratba foglalásával, valamint ezen okiratok és a jelen közgyűlési jegyzőkönyv ellenjegyzésével, aki a megbízást és a meghatalmazást az okiratok ellenjegyzésével elvállalja és elfogadja.

A Közgyűlés megbízása és meghatalmazása teljes körűen kiterjed az illetékes ingatlan-nyilvántartási hatóság előtti eljárásra (ide értve különösen, de nem kizárólagosan az alapító okirat módosításának ingatlan-nyilvántartási átvezetését (az egyes önálló albetétekhez a közös tulajdonban maradó vagyonból hozzátartozó eszmei tulajdoni hányadok és az önálló ingatlanként létrejövő albetétek (üzlethelyiségek) ingatlan-nyilvántartási bejegyzését), valamint az üzlethelyiségek vevői tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzését) is.

- x - x - x -

5. A Közgyűlés megvitatja a közös képviselő megválasztása megerősítésének és a kötelező ingatlan-nyilvántartási adatbejelentésének kérdését, melyek tárgyában az alábbi határozatot hozta.

5/2025. (III.27.) sz. Határozat

A Közgyűlés 88,95 % igen, 0 % nem és 0 % tartózkodás mellett (nincs jelen 16,05 %) úgy dönt, hogy megerősíti a 2/2022. (IX.5.) sz. közgyűlési határozatot, amelyben 2022. szeptember 5. napjával megválasztotta Dr. Zimmer Györgyöt közös képviselőnek.



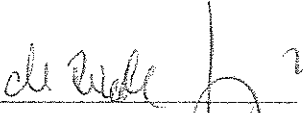
Egyúttal a „1084 Budapest, Német u. 21. Társasház” közgyűlése *feltétlen* és visszavonhatatlan hozzájárulását adja, hogy - 2022. szeptember 5-i kezdettel - Dr. Zimmer Györgyi közös képviselő személye és elérhetőségi adatai (lakcíme: 1096 Budapest, Telepy u. 10. V./14.; e-mail címe: zimmergyorgyi@gmail.com; telefonszáma: +36-20-312-8708) az ingatlan-nyilvántartásba - a Társasház 35213/2 hrsz-ú törzslapjára - bejegyzésre kerüljön.

- X - X - X -

A Közgyűlés határozatait a Határozatok könyvébe bevezetésre kerülnek.

Egyéb kérdés, észrevétel nem lévén, az elnök a Közgyűlést berekeszti.

k.m.f.

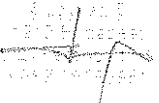

Dr. ZIMMER Györgyi
levezető elnök és
jegyzőkönyvvezető


SZABÓ TAMÁS
jegyzőkönyv-hitelesítő


KISS RÓBERT
jegyzőkönyv-hitelesítő

Ellenjegyzem Budapesten, 2025. március 27. napján:

DR. TAKÁCS Péter István ügyvéd
1212 Budapest, II. Rákóczi Ferenc út 147. fszt.
KASZ 36069961

DR. TAKÁCS Péter István

ügyvéd



a társasház neve, címe	önk. magan	albetét száma	albetét címe	eredeti alapító okirat			alapító okirat módosítása			10000 szorzó	számított
				M2	TH	szorzó	M2	TH	szorzó		
Német utca 21	magan	1	fsz.1/a	36,00	494,00	1,37	36,00	472,00	1,31	1,00	36,00
Német utca 21	önkormányzati	2	fsz.3	15,00	201,00	1,34	15,00	196,00	1,31	1,00	15,00
Német utca 21	magan	3	fsz.4	20,00	279,00	1,40	20,00	263,00	1,32	1,00	20,00
Német utca 21	magan	4	I.1.	30,00	414,00	1,38	30,00	394,00	1,31	1,00	30,00
Német utca 21	magan	5	I.2	41,00	554,00	1,35	41,00	526,00	1,28	1,00	41,00
Német utca 21	magan	6	I-3	33,00	457,00	1,38	33,00	434,00	1,32	1,00	33,00
Német utca 21	magan	7	I.4	61,00	832,00	1,36	61,00	802,00	1,31	1,00	61,00
Német utca 21	magan	8	II.1	30,00	414,00	1,38	30,00	394,00	1,31	1,00	30,00
Német utca 21	magan	9	II.2	41,00	554,00	1,35	41,00	526,00	1,28	1,00	41,00
Német utca 21	magan	10	II.3	33,00	456,00	1,38	33,00	434,00	1,32	1,00	33,00
Német utca 21	magan	11	II.4	61,00	832,00	1,36	61,00	802,00	1,31	1,00	61,00
Német utca 21	magan	12	III.1	30,00	414,00	1,38	30,00	394,00	1,31	1,00	30,00
Német utca 21	magan	13	III.2	41,00	554,00	1,35	41,00	526,00	1,28	1,00	41,00
Német utca 21	magan	14	III.3	33,00	456,00	1,38	33,00	434,00	1,32	1,00	33,00
Német utca 21	magan	15	III.4	61,00	832,00	1,36	61,00	802,00	1,31	1,00	61,00
Német utca 21	magan	16	IV.1.	30,00	414,00	1,38	30,00	394,00	1,31	1,00	30,00
Német utca 21	magan	17	IV.2	41,00	554,00	1,35	41,00	526,00	1,28	1,00	41,00
Német utca 21	magan	18	IV.3	33,00	457,00	1,38	33,00	434,00	1,32	1,00	33,00
Német utca 21	magan	19	IV.4	61,00	832,00	1,36	61,00	802,00	1,31	1,00	61,00
Német utca 21	magan	20	Fsz.5	***	***	***	15,00	196,00	1,31	1,00	15,00
Német utca 21	magan	21	Fsz.6	***	***	***	19,00	249,00	1,31	1,00	19,00
				731,00	10 000,00		765,00	10 000,00			

3.2. MELLÉKLET

33

Budapest VIII. ker., belterület 35213/2 hrsz-ú
1084 Budapest, Német u. 21. szám alatti

T Á R S A S H Á Z
ALAPÍTÓ OKIRATA

módosításokkal egységes szerkezetben

Budapest, 2025. március 27.

[Handwritten signature]

I. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

Az ingatlan-nyilvántartásba **Budapest VIII. ker., belterület 35213/2 hrsz.** alatt felvett, természetben a 1084 Budapest, Német u. 21. szám alatt található, 1990. szeptember 15. napján alapított társasház (a továbbiakban „**Társasház**”) 2025. március 27. napján tartott közgyűlése, a tulajdonostársak legalább négyötödös többségű szavazatával, a Társasház alapító okiratát módosítja, és a módosításokkal együtt foglalja egységes szerkezetbe („**Alapító okirat**”), az alábbiak szerint.

A Társasház neve: „**1084 Budapest, Német u. 21. Társasház**”.

A Társasház öröklakásai és nem lakás céljára szolgáló helyiségei az Alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően külön tulajdonba kerülnek a közös tulajdonban maradó telek, épületrészek, az épület közös használatú helyiségei, berendezései és felszerelései közös használatának jogával.

II. AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

A Társasház tulajdonosai *feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják* ahhoz, illetve tisztelettel kérik a T. Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztályát, hogy a Társasház Alapító okirata szerinti, az egyes önálló albetéteket érintő változásokat (a közös tulajdonban maradó vagyonból az alábbi felsorolás és a III./B. pontban feltüntetett eszmei tulajdoni hányadok tekintetében), valamint a külön tulajdonba kerülő üzlethelyiségeket – a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya által 2024. február 1. napján záradékolt (607386/1 iktatószámú) változási vázrajz („**Záradékolt vázrajz I.**”), valamint [] napján záradékolt ([] iktatószámú) változási vázrajz („**Záradékolt vázrajz II.**”) alapján – önálló ingatlanként mint külön tulajdont **Budapest VIII. 35213/2/A/20 hrsz.** és **Budapest VIII. 35213/2/A/21 hrsz.** alatt felveendő tulajdoni különlapokon az ingatlan-nyilvántartásba szíveskedjen **bejegyezni**, az alábbiak szerint.

- **Budapest VIII. 35213/2/A/1 hrsz.** alatt fszt. 1. lakás 36 m² alapterülettel és a közös tulajdonból hozzá tartozó **472/10000** eszmei hányaddal. Az üzlethez tartoznak az Alapító okiratban feltüntetett helyiségek.
- **Budapest VIII. 35213/2/A/2 hrsz.** alatt fszt. 3. egyéb helyiség 15 m² alapterülettel és a közös tulajdonból hozzá tartozó **196/10000** eszmei hányaddal. A lakáshoz tartoznak az Alapító okiratban feltüntetett helyiségek.
- **Budapest VIII. 35213/2/A/3 hrsz.** alatt fszt. 4. üzlet 20 m² alapterülettel és a közös tulajdonból hozzá tartozó **263/10000** eszmei hányaddal. A lakáshoz tartoznak az Alapító okiratban feltüntetett helyiségek.
- **Budapest VIII. 35213/2/A/4 hrsz.** alatt I. emelet 1. lakás 30 m² alapterülettel és a közös tulajdonból hozzá tartozó **394/10000** eszmei hányaddal. A lakáshoz tartoznak az Alapító okiratban feltüntetett helyiségek.
- **Budapest VIII. 35213/2/A/5 hrsz.** alatt I. emelet 2. lakás 40 m² alapterülettel és a közös tulajdonból hozzá tartozó **526/10000** eszmei hányaddal. A lakáshoz tartoznak az Alapító okiratban feltüntetett helyiségek.


35

- **Budapest VIII. 35213/2/A/6 hrsz.** alatt I. emelet 3. lakás 33 m² alapterülettel és a közös tulajdonból hozzá tartozó **434/10000** eszmei hányaddal. A lakáshoz tartoznak az Alapító okiratban feltüntetett helyiségek.
- **Budapest VIII. 35213/2/A/7 hrsz.** alatt I. emelet 4. lakás 61 m² alapterülettel és a közös tulajdonból hozzá tartozó **802/10000** eszmei hányaddal. A lakáshoz tartoznak az Alapító okiratban feltüntetett helyiségek.
- **Budapest VIII. 35213/2/A/8 hrsz.** alatt II. emelet 1. lakás 30 m² alapterülettel és a közös tulajdonból hozzá tartozó **394/10000** eszmei hányaddal. A lakáshoz tartoznak az Alapító okiratban feltüntetett helyiségek.
- **Budapest VIII. 35213/2/A/9 hrsz.** alatt II. emelet 2. lakás 40 m² alapterülettel és a közös tulajdonból hozzá tartozó **526/10000** eszmei hányaddal. A lakáshoz tartoznak az Alapító okiratban feltüntetett helyiségek.
- **Budapest VIII. 35213/2/A/10 hrsz.** alatt II. emelet 3. lakás 33 m² alapterülettel és a közös tulajdonból hozzá tartozó **434/10000** eszmei hányaddal. A lakáshoz tartoznak az Alapító okiratban feltüntetett helyiségek.
- **Budapest VIII. 35213/2/A/11 hrsz.** alatt II. emelet 4. lakás 61 m² alapterülettel és a közös tulajdonból hozzá tartozó **802/10000** eszmei hányaddal. A lakáshoz tartoznak az Alapító okiratban feltüntetett helyiségek.
- **Budapest VIII. 35213/2/A/12 hrsz.** alatt III. emelet 1. lakás 30 m² alapterülettel és a közös tulajdonból hozzá tartozó **394/10000** eszmei hányaddal. A lakáshoz tartoznak az Alapító okiratban feltüntetett helyiségek.
- **Budapest VIII. 35213/2/A/13 hrsz.** alatt III. emelet 2. lakás 40 m² alapterülettel és a közös tulajdonból hozzá tartozó **526/10000** eszmei hányaddal. A lakáshoz tartoznak az Alapító okiratban feltüntetett helyiségek.
- **Budapest VIII. 35213/2/A/14 hrsz.** alatt III. emelet 3. lakás 33 m² alapterülettel és a közös tulajdonból hozzá tartozó **434/10000** eszmei hányaddal. A lakáshoz tartoznak az Alapító okiratban feltüntetett helyiségek.
- **Budapest VIII. 35213/2/A/15 hrsz.** alatt III. emelet 4. lakás 61 m² alapterülettel és a közös tulajdonból hozzá tartozó **802/10000** eszmei hányaddal. A lakáshoz tartoznak az Alapító okiratban feltüntetett helyiségek.
- **Budapest VIII. 35213/2/A/16 hrsz.** alatt IV. emelet 1. lakás 30 m² alapterülettel és a közös tulajdonból hozzá tartozó **394/10000** eszmei hányaddal. A lakáshoz tartoznak az Alapító okiratban feltüntetett helyiségek.
- **Budapest VIII. 35213/2/A/17 hrsz.** alatt IV. emelet 2. lakás 40 m² alapterülettel és a közös tulajdonból hozzá tartozó **526/10000** eszmei hányaddal. A lakáshoz tartoznak az Alapító okiratban feltüntetett helyiségek.
- **Budapest VIII. 35213/2/A/18 hrsz.** alatt IV. emelet 3. lakás 33 m² alapterülettel és a közös tulajdonból hozzá tartozó **434/10000** eszmei hányaddal. A lakáshoz tartoznak az Alapító okiratban feltüntetett helyiségek.
- **Budapest VIII. 35213/2/A/19 hrsz.** alatt IV. emelet 4. lakás 61 m² alapterülettel és a közös tulajdonból hozzá tartozó **802/10000** eszmei hányaddal. A lakáshoz tartoznak az Alapító okiratban feltüntetett helyiségek.
- **Budapest VIII. 35213/2/A/20 hrsz.** alatt fszt. 5. üzlethelyiség 15 m² alapterülettel és a közös tulajdonból hozzá tartozó **196/10000** eszmei hányaddal. Az üzlethelyiséghez tartoznak az Alapító okiratban feltüntetett helyiségek.

- **Budapest VIII. 35213/2/A/21 hrsz. alatt fszt. 6. üzlethelyiség 19 m² alapterülettel és a közös tulajdonból hozzá tartozó 249/10000 eszmei hányaddal. Az üzlethelyiséghez tartoznak az Alapító okiratban feltüntetett helyiségek.**

III. KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A / KÖZÖS TULAJDON

A mindenkori tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonát képezi a **Budapest VIII. ker., belterület 35213/2 hrsz.** alatt nyilvántartott 474,5 m² alapterületű földrészlet (telek), amelyen a Társasház található.

Ugyancsak a mindenkori tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonába kerülnek az alábbiakban felsorolt épületrészek, felszerelések, berendezések.

Lakás

- | | | |
|----|---|---------------------|
| I. | házfelügyelői lakás | 30,6 m ² |
| | 1 szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, wc. | |

Pince

- | | | |
|------|---------------------------|---------------------|
| II. | pincerekeszek, közlekedők | 82,1 m ² |
| III. | pince helyiség | 58,2 m ² |
| IV. | pince előtér | 6,2 m ² |
| V. | pince lépcsőház | 18,1 m ² |

Földszint

- | | | |
|-------|---|---------------------|
| VI. | – (az üzlethelyiség értékesítésre és külön tulajdonba került) | |
| VII. | – (az üzlethelyiség értékesítésre és külön tulajdonba került) | |
| VIII. | kapubejáró | 16,2 m ² |
| IX. | lépcsőház | 14 m ² |
| X. | közös wc | 7,6 m ² |

I. emelet

- | | | |
|-----|-----------|-------------------|
| XI. | lépcsőház | 14 m ² |
|-----|-----------|-------------------|

II. emelet

- | | | |
|------|-----------|-------------------|
| XII. | lépcsőház | 14 m ² |
|------|-----------|-------------------|

III. emelet

- | | | |
|-------|-----------|-------------------|
| XIII. | lépcsőház | 14 m ² |
|-------|-----------|-------------------|



IV. emelet

XIV. lépcsőház 14 m²

Padlástér

XV. lépcsőház 18,4 m²

XVI. mángorló (vasalóhelyiség)

XVII. mosókonyha 10,8 m²

XVIII. padlástér 122 m²

Udvar

XIX. udvar 265,7 m²

XX. világító udvar 1,8 m²

Szerkezetek, berendezések

XXI. Alapok, fő- és határoló falak, szigetelések, födémek, kémények, tetőfedés, homlokzatok (a lakásokhoz tartozó homlokzati ablakok és erkélyajtók kivételével).

XXII. Közös vízvezeték a vízórától a külön tulajdonba kerülő helyiségek és lakások leágazó vezetékéig.

XXIII. Közös csatornavezeték a telekhatártól a külön tulajdonba kerülő helyiségek és lakások leágazó vezetékéig.

XXIV. Közös villanyvezeték a telekhatártól a külön tulajdonba kerülő helyiségekben és lakásokban felszerelt mérőóráig.

XXV. Telek 474,5 m²

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

Az osztatlan közös tulajdon 10000/10000 eszmei hányadból áll.

B / KÜLÖN TULAJDON

A mindenkori tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek természetben megosztva, mint a társasház-tulajdoni illetőségük alkotórésze – a közös tulajdonban maradó vagyonrészek közös birtoklásának, használatának jogával – az egyes öröklakások, azok tartozékaival, felszereléseiével az alábbiak szerint.

A mindenkori tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek az épület egyes szerkezeti egységeinek (szerkezeti főfalak, földemek, kémények... stb.) kivételével mindazok a szerkezeti elemek, amelyek a lakás és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek szerves egységét képezik. Ezek: belső válaszfalak a vakolattal, belső hideg- és melegburkolatok,

falburkolatok, nyílászáró szerkezetek, berendezési és felszerelési tárgyak, a víz, és csatornahálózatból az ágvezetékek a szerelvényekkel, az elektromos és gázhálózatból az öröklakáshoz tartozó, fogyasztásmérő utáni vezetékek.

A mindenkori tulajdonostársak az egyes külön tulajdonokat a közösségben maradó részek közös használatának jogával mint önálló külön tulajdont veszik tulajdonukba és birtokukba. A közös tulajdonból az egyes albetétekhez rendelt közös tulajdoni illetőségek meghatározása az albetétek alapterületeinek arányában történik.

A külön tulajdoni illetőségek alapterületének megállapítása során a külön tulajdonhoz tartozó erkélyek, illetve az üzlethelyiséghez tartozó kirakat alapterülete 50%-os mértékben került beszámításra.

A külön tulajdon a mindenkori tulajdonostársakat a közös tulajdonból való hányaddal együtt, az alábbiak szerint illeti meg.

Földszint:

1. sorszámmal jelölt, **Budapest VIII. 35213/2/A/1 hrsz.** alatt felvett földszinti 1-es lakáshoz tartozik: 1 szoba, hall, előszoba, konyha, fürdőszoba, wc.

Alapterülete összesen 36,1 m², kerekítve 36 m².

Az albetéthez tartozik még a társasházi közös tulajdonból 472/10000 tulajdoni hányad.

Az ingatlan szül. (születési helye és ideje:; anyja neve:; személyi azonosító jellel nem rendelkezik (mivel nem magyar állampolgár); állampolgársága:; lakóhelye: kizárólagos tulajdonát képezi.

2. sorszámmal jelölt, **Budapest VIII. 35213/2/A/2 hrsz.** alatt felvett földszinti 3-as egyéb helyiséghez tartozik: 1 szoba.

Alapterülete összesen 14,7 m², kerekítve 15 m².

Az albetéthez tartozik még a társasházi közös tulajdonból 196/10000 tulajdoni hányad.

Az ingatlan a **Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat** (székhelye: 1082 Budapest, Baross u. 63-67.; nyilvántartását vezető szerv megnevezése: Magyar Államkincstár; nyilvántartási száma (törzskönyvi azonosító száma): 735715; statisztikai számjele: 15735715-8411-321-01; adószáma: 15735715-2-42; képviseli: Pikó András polgármester) kizárólagos tulajdonát képezi.

3. sorszámmal jelölt, **Budapest VIII. 35213/2/A/3 hrsz.** alatt felvett földszinti 4-es üzlethez tartozik: 1 szoba.

Alapterülete összesen 20,4 m², kerekítve 20 m².

Az albetéthez tartozik még a társasházi közös tulajdonból 263/10000 tulajdoni hányad.

Az ingatlan szül. (születési helye és ideje:; anyja neve:; személyi azonosító jele:; állampolgársága:; lakóhelye:) kizárólagos tulajdonát képezi.

I. emelet:

4. sorszámmal jelölt, **Budapest VIII. 35213/2/A/4 hrsz.** alatt felvett I. emeleti 1-es lakáshoz tartozik: 1 szoba, előszoba, konyha, fürdőszoba wc, erkély.

Alapterülete összesen 30,3 m², kerekítve 30 m².

Az albetéthez tartozik még a társasházi közös tulajdonból 394/10000 tulajdoni hányad.

Az ingatlan szül. (születési helye és ideje:; anyja neve:; személyi azonosító jele:; állampolgársága:; lakóhelye:) kizárólagos tulajdonát képezi.

5. sorszámmal jelölt, **Budapest VIII. 35213/2/A/5 hrsz.** alatt felvett I. emeleti 2-es lakáshoz tartozik: 1 szoba, hall, előszoba, konyha, fürdőszoba, wc, erkély.

Alapterülete összesen 40,5 m², kerekítve 40m².

Az albetéthez tartozik még a társasházi közös tulajdonból 526/10000 tulajdoni hányad.

 40

Az ingatlan – egymás között 1/2-1/2 arányban – szül. (születési helye és ideje:; anyja neve:; személyi azonosító jele:; állampolgársága:; lakóhelye:) és szül. (születési helye és ideje:; anyja neve:; személyi azonosító jele:; állampolgársága:; lakóhelye:) tulajdonát képezi.

6. sorszámmal jelölt, **Budapest VIII. 35213/2/A/6 hrsz.** alatt felvett I. emeleti 3-as lakáshoz tartozik: 1 szoba, előszoba, konyha, fürdőszoba, wc.

Alapterülete összesen 33,4 m², kerekítve 33 m².

Az albetéthez tartozik még a társasházi közös tulajdonból 434/10000 tulajdoni hányad.

Az ingatlan szül. (születési helye és ideje:; anyja neve:; személyi azonosító jele:; állampolgársága:; lakóhelye:) kizárólagos tulajdonát képezi.

7. sorszámmal jelölt, **Budapest VIII. 35213/2/A/7 hrsz.** alatt felvett I. emeleti 4-es lakáshoz tartozik: 2 szoba, hall, előszoba, konyha, fürdőszoba, wc, kamra, erkély.

Alapterülete összesen 60,8 m², kerekítve 61 m².

Az albetéthez tartozik még a társasházi közös tulajdonból 802/10000 tulajdoni hányad.

Az ingatlan szül. (születési helye és ideje:; anyja neve:; személyi azonosító jele:; állampolgársága:; lakóhelye:) kizárólagos tulajdonát képezi.

II. emelet:

8. sorszámmal jelölt, **Budapest VIII. 35213/2/A/8 hrsz.** alatt felvett II. emeleti 1-es lakáshoz tartozik: 1 szoba, előszoba, konyha, fürdőszoba wc, erkély.

Alapterülete összesen 30,3 m², kerekítve 30 m².

Az albetéthez tartozik még a társasházi közös tulajdonból 394/10000 tulajdoni hányad.



Az ingatlan szül. (születési helye és ideje:; anyja neve:; személyi azonosító jele:; állampolgársága:; lakóhelye:) kizárólagos tulajdonát képezi.

9. sorszámmal jelölt, **Budapest VIII. 35213/2/A/9 hrsz.** alatt felvett II. emeleti 2-es lakáshoz tartozik: 1 szoba, hall, előszoba, konyha, fürdőszoba, wc, erkély.

Alapterülete összesen 40,5 m², kerekítve 40m².

Az albetéthez tartozik még a társasházi közös tulajdonból 526/10000 tulajdoni hányad.

Az ingatlan a **RADREIFEN 2013 Korlátolt Felelősségű Társaság** (rövidített neve: RADREIFEN 2013 Kft.; székhelye: 1084 Budapest, Német u. 21. IV. em. 1.; nyilvántartását vezető szerv megnevezése: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága; nyilvántartási száma (cégjegyzékszám): Cg.01-09-176587; statisztikai számjele: 24672104-4778-113-01; adószáma: 24672104-2-42; képviseli: Korompai Péter ügyvezető (vezető tisztségviselő) önállóan) kizárólagos tulajdonát képezi.

10. sorszámmal jelölt, **Budapest VIII. 35213/2/A/10 hrsz.** alatt felvett II. emeleti 3-as lakáshoz tartozik: 1 szoba, előszoba, konyha, fürdőszoba, wc.

Alapterülete összesen 33,4 m², kerekítve 33 m².

Az albetéthez tartozik még a társasházi közös tulajdonból 434/10000 tulajdoni hányad.

Az ingatlan – egymás között 1/2-1/2 arányban – szül. (születési helye és ideje:; anyja neve:; személyi azonosító jele:; állampolgársága:; lakóhelye:) és szül. (születési helye és ideje:; anyja neve:; személyi azonosító jele:; állampolgársága:; lakóhelye:) tulajdonát képezi.

11. sorszámmal jelölt, **Budapest VIII. 35213/2/A/11 hrsz.** alatt felvett II. emeleti 4-es lakáshoz tartozik: 2 szoba, hall, előszoba, konyha, fürdőszoba, wc, kamra, erkély.

Alapterülete összesen 60,8 m², kerekítve 61 m².

Az albetéthez tartozik még a társasházi közös tulajdonból 802/10000 tulajdoni hányad.

Az ingatlan – egymás között 1/2-1/2 arányban szül. (születési helye és ideje:; anyja neve:; személyi azonosító jele:; állampolgársága:; lakóhelye:) szül. (születési helye és ideje:; anyja neve:; személyi azonosító jele:; állampolgársága:; lakóhelye:) tulajdonát képezi.

III. emelet:

- 12.sorszámmal jelölt, Budapest VIII. 35213/2/A/12 hrsz. alatt felvett III. emeleti 1-es lakáshoz** tartozik: 1 szoba, előszoba, konyha, fürdőszoba wc, erkély.

Alapterülete összesen 30,3 m², kerekítve 30 m².

Az albetéthez tartozik még a társasházi közös tulajdonból 394/10000 tulajdoni hányad.

Az ingatlan szül. (születési helye és ideje:; anyja neve:; személyi azonosító jele:; állampolgársága:; lakóhelye:) kizárólagos tulajdonát képezi.

- 13.sorszámmal jelölt, Budapest VIII. 35213/2/A/13 hrsz. alatt felvett III. emeleti 2-es lakáshoz** tartozik: 1 szoba, hall, előszoba, konyha, fürdőszoba, wc, erkély.

Alapterülete összesen 40,5 m², kerekítve 40m².

Az albetéthez tartozik még a társasházi közös tulajdonból 526/10000 tulajdoni hányad.

Az ingatlan szül. (születési helye és ideje:; anyja neve:; személyi azonosító jele:; állampolgársága:; lakóhelye:) kizárólagos tulajdonát képezi.

- 14.sorszámmal jelölt, Budapest VIII. 35213/2/A/14 hrsz. alatt felvett III. emeleti 3-as lakáshoz** tartozik: 1 szoba, előszoba, konyha, fürdőszoba, wc.

Alapterülete összesen 33,4 m², kerekítve 33 m².

Az albetéthez tartozik még a társasházi közös tulajdonból 434/10000 tulajdoni hányad.


43

Az ingatlan – egymás között 1/2-1/2 arányban – szül. (születési helye és ideje:; anyja neve:; személyi azonosító jele:; állampolgársága:; lakóhelye:) és szül. (születési helye és ideje:; anyja neve:; személyi azonosító jele:; állampolgársága:; lakóhelye:) tulajdonát képezi.

15.sorszámmal jelölt, **Budapest VIII. 35213/2/A/15 hrsz.** alatt felvett III. emeleti 4-es lakáshoz tartozik: 2 szoba, hall, előszoba, konyha, fürdőszoba, wc, kamra, erkély.

Alapterülete összesen 60,8 m², kerekítve 61 m².

Az albetéthez tartozik még a társasházi közös tulajdonból 802/10000 tulajdoni hányad.

Az ingatlan szül. (születési helye és ideje:; anyja neve:; személyi azonosító jele:; állampolgársága:; lakóhelye:) kizárólagos tulajdonát képezi.

IV. emelet:

16.sorszámmal jelölt, **Budapest VIII. 35213/2/A/16 hrsz.** alatt felvett IV. emeleti 1-es lakáshoz tartozik: 1 szoba, előszoba, konyha, fürdőszoba wc, erkély.

Alapterülete összesen 30,3 m², kerekítve 30 m².

Az albetéthez tartozik még a társasházi közös tulajdonból 394/10000 tulajdoni hányad.

Az ingatlan szül. (születési helye és ideje:; anyja neve:; személyi azonosító jele:; állampolgársága:; lakóhelye:) kizárólagos tulajdonát képezi.

17.sorszámmal jelölt, **Budapest VIII. 35213/2/A/17 hrsz.** alatt felvett IV. emeleti 2-es lakáshoz tartozik: 1 szoba, hall, előszoba, konyha, fürdőszoba, wc, erkély.

[Handwritten signature]

Alapterülete összesen 40,5 m², kerekítve 40m².

Az albetéthez tartozik még a társasházi közös tulajdonból 526/10000 tulajdoni hányad.

Az ingatlan szül. (születési helye és ideje:; anyja neve:; személyi azonosító jele:; állampolgársága:; lakóhelye:) kizárólagos tulajdonát képezi.

18.sorszámmal jelölt, Budapest VIII. 35213/2/A/18 hrsz. alatt felvett IV. emeleti 3-as lakáshoz tartozik: 1 szoba, előszoba, konyha, fürdőszoba, wc.

Alapterülete összesen 33,4 m², kerekítve 33 m².

Az albetéthez tartozik még a társasházi közös tulajdonból 434/10000 tulajdoni hányad.

Az ingatlan szül. (születési helye és ideje:; anyja neve:; személyi azonosító jele:; állampolgársága:; lakóhelye:) kizárólagos tulajdonát képezi.

19.sorszámmal jelölt, Budapest VIII. 35213/2/A/19 hrsz. alatt felvett IV. emeleti 4-es lakáshoz tartozik: 2 szoba, hall, előszoba, konyha, fürdőszoba, wc, kamra, erkély.

Alapterülete összesen 60,8 m², kerekítve 61 m².

Az albetéthez tartozik még a társasházi közös tulajdonból 802/10000 tulajdoni hányad.

Az ingatlan a **Wenzi International Korlátolt Felelősségű Társaság** (rövidített neve: Wenzi International Kft.; székhelye: 1101 Budapest, Kőbányai út 42. fszt. 14.; nyilvántartását vezető szerv megnevezése: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága; nyilvántartási száma (cégjegyzékszám): Cg.01-09-342603; statisztikai számjele: 26747734-6820-113-01; adószáma: 26747734-2-42; képviseli: Chen Wenyun ügyvezető (vezető tisztségviselő) önállóan) kizárólagos tulajdonát képezi.

Üzlethelyiségek:

20.sorszámmal (a Záradékkolt vázrajz I-en) jelölt, Budapest VIII. 5213/2/A/20 hrsz. alatt felvett földszinti 5-ös üzlethelyiséghez tartozik: üzlettér, mosdó, kirakat.

Alapterülete összesen 15,37 m², kerekítve 15 m².

Az albetéthez tartozik még a társasházi közös tulajdonból 196/10000 tulajdoni hányad.

Az ingatlan szül. (születési helye és ideje:; anyja neve:; személyi azonosító jele:; állampolgársága:; lakóhelye:) kizárólagos tulajdonát képezi.

21. sorszámmal (a Záradékolt vázrajz II-n) jelölt, Budapest VIII. 5213/2/A/21 hrsz. alatt felvett földszinti 6-os üzlethelyiséghez tartozik: üzlet, raktár.

Alapterülete összesen **19,05** m², kerekítve **19** m².

Az albetéthez tartozik még a társasházi közös tulajdonból 249/10000 tulajdoni hányad.

Az ingatlan szül. (születési helye és ideje:; anyja neve:; személyi azonosító jele:; állampolgársága:; lakóhelye:) kizárólagos tulajdonát képezi.

A közös tulajdoni hányad számítási módja:

- A tulajdoni hányad a közös tulajdon egészének hányadaként került meghatározásra, és e hányad a közös tulajdon valamely részének elhatárolására nem vonatkoztatható.
- A tulajdoni hányad egész számra kerekített pontossággal kerül meghatározásra. A vetítési alap a külön tulajdonok m²-ben számított egész számra kerekített összterülete. Az egész számra kerekített tulajdoni hányad az egyes független, külön tulajdonú albetét alapterülete osztva a külön tulajdon egész számra kerekített összterületével.
- Az egyes külön tulajdonú ingatlan elemeknél a hasznos alapterület került feltüntetésre pontos és kerekített mérettel (azzal, hogy az erkélyek és a kirakat alapterülete 50%-os mértékben került beszámításra).

IV. A TULAJDONOSTÁRSÁK EGYMÁS KÖZÖTTI JOGVISZONYA (általános rendelkezések)

1. A társasháztulajdon egysége

A Társasházban lévő lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségek (a továbbiakban: helyiségek) a tulajdonostársak külön-külön tulajdonában vannak (önálló ingatlan).

Az épületek azon részei, továbbá azon berendezései, felszerelései, amelyek nincsenek külön tulajdonban, a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak. A tulajdonostársak közös tulajdonát képezi a telek is.

A lakás, egyéb helyiség és a közös tulajdonban lévő vagyონrészek eszmei egységet képeznek azzal azonban, hogy az egyes albetétek tulajdonosai kizárólagos joggal jogosultak használni az adott albetétnél feltüntetett területet, és az eszmei egységet csak együtt lehet elidegeníteni, illetőleg mint tulajdont, átruházni.

2. A birtoklás, használat, hasznosítás, rendelkezés, valamint a tulajdonjog védelme

Minden tulajdonost külön tulajdona tekintetében megilleti a birtoklás, a használat, a hasznok szedésének és rendelkezés joga: a tulajdonostárs e jogait azonban nem gyakorolhatja a többi tulajdonostársnak a dologhoz fűződő joga és törvényes érdeke sérelmével.

A tulajdonostárs a külön tulajdonával, a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdonra vonatkozó hányaddal és a kizárólagos használatú ingatlan elemekkel együtt szabadon rendelkezhet.

A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.

A külön tulajdont képező lakás és egyéb helyiség használati jogának elidegenítését a tulajdonos minden esetben köteles bejelenteni a társasház közös képviselőjének. Bérbeadás esetén, amennyiben a bérletet terhelik a tárgyi külön tulajdon közös költségei, akkor a bérlet adatait a közös képviselőnek szintén be kell jelenteni.

Ha a tulajdonostárs a külön tulajdonának használatát másnak átengedi, felelős mindazokért a károkért, amelyeket a használó (bérlet, lakó, vendég... stb.) az albetét vagy a közösségben maradó részek rendellenes, vagy a jelen Alapító okiratban foglaltakkal ellentétes használatával okoz.

Tulajdon átruházás esetében a szerződő felek által nem rendezett, a társasházközösséggel szemben fennálló tartozásokért az átruházó és a jogutódja egyetemlegesen felel, abban az esetben is, ha az átruházó a tartozásról a jogutódot nem tájékoztatta.

3. A külön tulajdonban lévő épületrészek használata és karbantartása

A saját külön tulajdoni illetőséghez tartozó építményrészt minden tulajdonostárs – a jogszabályi előírások, valamint a (megalkotandó és elfogadandó) Szervezeti és Működési Szabályzat szerint – szabadon használhatja és a használatot akár bérlet útján, akár más módon átengedheti. A használat, illetve annak átengedése azonban minden esetben csak a többi tulajdonostárs sérelme nélkül történhet.

A külön tulajdonú ingatlanrész kizárólag rendeltetésszerűen használható és hasznosítható, ettől csak valamennyi tulajdonostárs előzetes hozzájárulásával lehet eltérni.



A tulajdonostársak kötelesek gondoskodni a tulajdoni illetőségükhöz tartozó épületrészek állandó tisztántartásáról, karbantartásáról, meghibásodás esetén pedig a hibák kijavításáról. A tulajdonostársak a saját költségükön elvégzendő javítási munkák közül azokat, amelyek az épület vagy a tulajdonostársak helyiségeinek állagát veszélyeztetik, soron kívül tartoznak elvégeztetni, illetve elvégezni. E kötelezettség elmulasztása esetén a közös képviselő jogosult az állammegőrző, javítási munka elvégzéséről a társasház közös költsége terhére intézkedni, majd a javítási költséget a mulasztó tulajdonostárstól behajtani.

A tulajdonostársak jogosultak – a szükséges hatósági engedélyek birtokában – a tulajdonukban álló lakásban, helyiségben építési munkát végezni. A tulajdonostársak kötelezik magukat, hogy a külön tulajdonban tervezett építkezésről a közös képviselőt értesítik. Amennyiben az építkezés más lakás, helyiség rendeltetésszerű használatát, valamely tulajdonostárs jogos érdekét érintené vagy sértené, a munka csak az érdekelt tulajdonostárs hozzájárulásával végezhető.

Amennyiben a tervezett építkezés a közös tulajdon állagát is érintené, a közös képviselőnek rendkívüli közgyűlést kell összehívni, amely dönt az építkezés engedélyezése felől.

A tulajdonosok kötelesek lehetővé tenni és tūrni, hogy a közös képviselő a külön tulajdonú lakásba, helyiségbe a tulajdonos szükségtelen háborítása nélkül, bejuthasson a közös tulajdon fenntartási és felújítási munkák elvégzése céljából, az arra alkalmas időpontban.

4. A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek birtoklása, használata és karbantartása

A közös tulajdonban maradó építményrészeket, a közös tulajdont képező felszereléseket, berendezéseket és létesítményeket mindegyik tulajdonostárs rendeltetésszerűen használhatja, a többi tulajdonostárs jogainak és érdekeinek sérelme nélkül.

A közös építményrészek, területek, felszerelések és berendezések kezeléséről és karbantartásáról a közös képviselő tartozik gondoskodni.

A tulajdonostársak a kezelés és karbantartás módját, továbbá az egyes javítási és felújítási munkálatokra fordítható költség felosztását és legmagasabb összegét közgyűlési határozattal szabják meg.

A Közgyűlés olyan határozatot is hozhat, ha valamely tulajdonostárs a tulajdoni hányadát meghaladó olyan telekrészt vagy épületrészt használ kizárólagosan, melyre a jelen Alapító okirat nem biztosít részére kizárólagos használati jogot, hogy a többlethasználatért térítést köteles fizetni.

A telekrész vagy bármely közös tulajdonú épületrész – esetleges – kizárólagos használata sem változtat azonban a vagyonrészek közös tulajdoni jellegén.


48

5. Szervezeti és Működési Szabályzat

A tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyának az Alapító okirat általános rendelkezéseit meghaladó szabályait, a közösség szerveit, azok hatáskörét, jogait, kötelezettségeit, a közös költség viselésének szabályait a Szervezeti és Működési Szabályzat („SZMSZ”) állapítja meg.

Az SZMSZ-t (illetve annak esetleges módosítását) a tulajdonostársak legalább egyszerű szavazattöbbségű közgyűlési határozattal fogadják el.

V. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

A társasháztulajdon közösség célja, hogy az Alapító okiratban és az SZMSZ-ben rögzített feltételek mellett megfelelő együttműködést biztosítson. A tulajdonostársak ennek érdekében kölcsönös kötelezettséget vállalnak arra, hogy az Alapító okirat rendelkezéseit betartják. Az Ingatlan vagy az egyes külön tulajdonú albetétek átruházásnál, bérbeadásnál a Társasházi tv., az Alapító okirat, valamint az SZMSZ rendelkezéseit jogutódjaikkal (vevőikkel és bérelőikkel) is kifejezetten elfogadtatják azzal, hogy az ennek elmaradásából eredő károkért teljes körű felelősséget vállalnak.

Az Alapító okirat hatálya kiterjed a Társasház mindenkori tulajdonosaira és azok jogutódaira.

A társasháztulajdon megszüntetését be kell jelenteni a Földhivatalnak.

A tulajdonostársak – jellegüknél fogva – részben *természetes személyek* (akiknek *állampolgársága* a személyi adataiknál került rögzítésre), akik a saját nevükben járnak el, részben *Magyarországon bejegyzett, jogi személyiségű gazdasági társaságok*, illetve Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat *magyarországi önkormányzat*, amely a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. §. (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott átlátható szervezet, akik törvényes képviselőik útján járnak el, és akiknek *jog- és cselekvőképességük semmiben nem korlátozott*.

A tulajdonostársak rögzítik, hogy a **Társasházi tv. 10. § (3) bek.** alapján a közösség a közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítés jogát abban az esetben is gyakorolhatja, ha az alapító okirat módosításával a tulajdonostársak összes tulajdoni hányad szerinti legalább négyötödös többsége egyetért, illetve az új **Inyvtv. 33. § (1) bek.** értelmében társasházi közös tulajdonba tartozó ingatlan tulajdonjogának átruházásáról szóló szerződés alapján a tulajdonjog-változás az összes tulajdoni hányad legalább négyötödét képviselő tulajdonostársak szerződéses nyilatkozata alapján is bejegyezhető; ebben az esetben a változás átvezetéséhez a többi tulajdonostárs szerződéses nyilatkozata és bejegyzési engedélye nem szükséges.

A tulajdonostársak és az ellenjegyző ügyvéd rögzítik továbbá, hogy a módosítással egységes szerkezetbe foglalt Alapító okiratot – az **Üttv. 43. § (4) bek.** alapján – a feleknek nem kell minden oldalon kézjegyükkel ellátni, ugyanis a jelen okirat lapjait az ellenjegyző ügyvéd úgy fűzi össze, hogy azok az okirat sérelme nélkül nem bonthatók meg. Ezen jogszabályi rendelkezés alapján az Alapító okirat akként kerül aláírásra, hogy azt a tulajdonostársak és az eljáró ügyvéd az okirat 18. (utolsó) oldalán egy helyen írják alá.

A módosítással egységes szerkezetbe foglalt Alapító okiratban nem szabályozott kérdésekben a **Ptk.**, a **Társasházi tv.**, az új **Inytv.**, **Üttv.** és az egyéb vonatkozó jogszabályok hatályos rendelkezései az irányadók.

A tulajdonostársak a módosítással egységes szerkezetbe foglalt Alapító okiratot elolvasás és értelmezés után – mint akaratukkal mindenben megegyezőt – jóváhagyólag írták alá, és az aláírással egyben megbízzák és meghatalmazzák **DR. TAKÁCS Péter István ügyvédet** (1212 Budapest, II. Rákóczi Ferenc út 147. fszt.; tel.: 06-30/927-0939; e-mail: drtpi@drtpi.hu; KASZ 36069961) az Alapító okirat módosításának fentiek szerinti okiratba foglalásával és ellenjegyzésével, továbbá az ingatlan-nyilvántartási hatóság előtti teljes körű képviselettel és eljárással (ide értve különösen, de nem kizárólagosan az Alapító okirat módosításának ingatlan-nyilvántartási átvezetését (az egyes önálló albetétekhez a közös tulajdonban maradó vagyonból hozzátartozó eszmei tulajdoni hányadok, valamint az önálló ingatlanként létrejövő albetétek (üzlethelyiségek) ingatlan-nyilvántartási bejegyzését)).

Budapest, 2025. március 27.

Aláírások az okirat 18. (utolsó) oldalán.

1911

tulajdonos	Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képv. Pikó András polgármester tulajdonos	tulajdonos
tulajdonos	tulajdonos	tulajdonos
tulajdonos	tulajdonos	tulajdonos
tulajdonos	tulajdonos	tulajdonos
tulajdonos	tulajdonos	tulajdonos
tulajdonos	tulajdonos	tulajdonos
tulajdonos	tulajdonos	tulajdonos
tulajdonos	tulajdonos	tulajdonos
tulajdonos	tulajdonos	tulajdonos
	tulajdonos	

Jelen okiratot készítettem és **ellenjegyzem**, valamint az okiratba foglalt megbízást elvállalom, továbbá az okiratba foglalt meghatalmazást elfogadom Budapesten, 2025. március 27. napján:

DR. TAKÁCS Péter István ügyvéd
1212 Budapest, II. Rákóczi Ferenc út 147. fszt.
KASZ 36069961



INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

(a továbbiakban: „Szerződés”), amely létrejött egyrészről

- (1) szül. (születési helye és ideje:; anyja neve:; személyi azonosító jellel nem rendelkezik (mivel nem magyar állampolgár); állampolgársága: angol; lakóhelye: (.....)) mint eladó;
- (2) **Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat** (székhelye: 1082 Budapest, Baross u. 63-67.; nyilvántartását vezető szerv megnevezése: Magyar Államkincstár; nyilvántartási száma (törzskönyvi azonosító száma): 735715; statisztikai számjele: 15735715-8411-321-01; adószáma: 15735715-2-42; képviseli: Pikó András polgármester) mint eladó;
- (3) szül. Tóth László (születési helye és ideje:; anyja neve:; személyi azonosító jele:; állampolgársága:; lakóhelye:) mint eladó;
- (4) szül. Tóth László (születési helye és ideje:; anyja neve:; személyi azonosító jele:; állampolgársága:; lakóhelye:) mint eladó;
- (5) szül. Tóth László (születési helye és ideje:; anyja neve:; személyi azonosító jele:; állampolgársága:; lakóhelye:) mint eladó;
- (6) szül. Tóth László (születési helye és ideje:; anyja neve:; személyi azonosító jele:; állampolgársága:; lakóhelye:) mint eladó;
- (7) szül. Tóth László (születési helye és ideje:; anyja neve:; személyi azonosító jele:; állampolgársága:; lakóhelye:) mint eladó;
- (8) szül. Tóth László (születési helye és ideje:; anyja neve:; személyi azonosító jele:; állampolgársága:; lakóhelye:) mint eladó;
- (9) szül. Tóth László (születési helye és ideje:; anyja neve:; személyi azonosító jele:; állampolgársága:; lakóhelye:) mint eladó;

52

- (10)) mint eladó;
- (11) szül. Tóth László (születési helye és ideje:; anyja neve:; személyi azonosító jele:; állampolgársága:; lakóhelye:) mint eladó;
- (12) szül. Tóth László (születési helye és ideje:; anyja neve:; személyi azonosító jele:; állampolgársága:; lakóhelye:) mint eladó;
- (13) szül. Tóth László (születési helye és ideje:; anyja neve:; személyi azonosító jele:; állampolgársága:; lakóhelye:) mint eladó;
- (14) szül. Tóth László (születési helye és ideje:; anyja neve:; személyi azonosító jele:; állampolgársága:; lakóhelye:) mint eladó;
- (15) szül. Tóth László (születési helye és ideje:; anyja neve:; személyi azonosító jele:; állampolgársága:; lakóhelye:) mint eladó;
- (16) szül. Tóth László (születési helye és ideje:; anyja neve:; személyi azonosító jele:; állampolgársága:; lakóhelye:) mint eladó;
- (17) szül. Tóth László (születési helye és ideje:; anyja neve:; személyi azonosító jele:; állampolgársága:; lakóhelye:) mint eladó;
- (18) szül. Tóth László (születési helye és ideje:; anyja neve:; személyi azonosító jele:; állampolgársága:; lakóhelye:) mint eladó;
- (19) szül. Tóth László (születési helye és ideje:; anyja neve:; személyi azonosító jele:; állampolgársága:; lakóhelye:) mint eladó;

A handwritten signature in dark ink, appearing to be 'MME 53'.

- (20) szül. Tóth László (születési helye és ideje:; anyja neve:; személyi azonosító jele:; állampolgársága:; lakóhelye:) mint eladó;
- (21) szül. Tóth László (születési helye és ideje:; anyja neve:; személyi azonosító jele:; állampolgársága:; lakóhelye:) mint eladó;
- (22) szül. Tóth László (születési helye és ideje:; anyja neve:; személyi azonosító jele:; állampolgársága:; lakóhelye:) mint eladó;
- (23) mint eladó (együttesen „Eladók” vagy „Társasházi tulajdonostársak”);

Eladókat, mint Társasházi tulajdonostársakat – a társasház közgyűlésének 3/2025. (III.27.) számú határozata alapján – képviseli: **DR. ZIMMLER GYÖRGYI** szül. Zimmler Györgyi (születési helye és ideje: Budapest,; anyja neve:; személyi azonosító jele:; állampolgársága: magyar; lakóhelye:) közös képviselő;

másrészről

- (24) **PETE LÁSZLÓ** szül. Pete László (születési helye és ideje: Hatvan, 1974.08.14.; anyja neve: Békési Valéria Erzsébet; személyi azonosító jele: 1-740814-6033; állampolgársága: magyar; lakóhelye: 2364 Ócsa, Kertész utca 17.) mint vevő („Vevő”; Eladók és Vevő együttesen „Felek”)

között – alulírott napon és helyen – az alábbi feltételekkel.

PREAMBULUM

Felek rögzítik, hogy a lentiekben részletesen körülírt üzlethelyiség tulajdonjogának átruházása tárgyában egymással 2024. szeptember 4. napján adásvételi szerződést kötöttek, azonban Vevő tulajdonjogának bejegyzését az illetékes ingatlan-nyilvántartási hatóság – a vonatkozó okiratok adminisztrációs hibái/hiányosságai miatt – elutasította.

Felek a fentiekre tekintettel megállapodnak, hogy a lentiekben részletesen körülírt üzlethelyiség tulajdonjogának átruházására irányuló szerződést a jelen okiratban az alábbiak szerint kötik meg újra.

 54

Felek rögzítik, hogy az ingatlan-nyilvántartásba **Budapest VIII. ker., belterület 35213/2 hrsz.** alatt felvett, természetben a 1084 Budapest, Német u. 21. szám alatt található, társasház („**TÁRSASHÁZ**”) 2025. március 27. napján tartott közgyűlése („**Közgyűlés**”) a **2/2025. (III.27.)** számú határozatával – legalább négyötödös többségű támogatással – döntött a TÁRSASHÁZ földszintjén található, és az 1990. szeptember 15. napján kelt alapító okiratban („**Alapító okirat**”) **VI.** számmal jelölt, közös tulajdonú üzlethelyiség albetétesítéséről és Vevő részére történő értékesítéséről, valamint egyúttal az Alapító okiratot annak megfelelően módosította („**Alapító okirat módosítás**”).

A Közgyűlés továbbá a **3/2025. (III.27.)** számú határozatával elhatározta és jóváhagyta a Szerződés megkötését, illetve felhatalmazta a TÁRSASHÁZ közös képviselőjét a Szerződés – Társasházi tulajdonostársak nevében és helyett történő – aláírására.

Felek rögzítik továbbá, hogy a Szerződés hatályba léptető feltétele, hogy a kisebbségben maradt tulajdonostársak nem indítanak keresetet – a határozat meghozatalától számított **60** (hatvan) napon belül – a Közgyűlés **2/2025. (III.27.)** számú határozat ellen.

I. A JOGÜGYLET TÁRGYA

- 1.1. A mai napon a TAKARNET rendszerről letöltött tulajdoni lap másolat és az Alapító okirat tanúsága szerint társasházi közös tulajdonban áll(t) a PREAMBULUM-ban részletesen körülírt, (kerekítve) 15 m² alapterületű *üzlethelyiség*, ami az Alapító okirat módosítás eredményeképpen az ingatlan-nyilvántartásba **Budapest VIII. ker., belterület 35213/2/A/20 hrsz.** alatt kerül – önálló ingatlanként mint külön tulajdon – felvételre, az Alapító okirat módosításban meghatározott helyiségekkel és a közös tulajdonból hozzátartozó 196/10000 eszmei hányaddal („*Üzlethelyiség*”).

Az Üzlethelyiség természetben a 1084 Budapest, Német u. 21. fszt. 5. szám alatt található.

- 1.2. Az Üzlethelyiség per-, teher és igénymentes, a TÁRSASHÁZ törzslapján elintézetlen széljegy nem szerepel.
- 1.3. Eladók kijelentik, hogy az ingatlan-nyilvántartás a Szerződés aláírásakor is az 1.1. és 1.2. pontokban feltüntetetteket tartalmazza, és annak tartalma egyebekben a valóságnak megfelel.
- 1.4. Társasházi tulajdonostársak nyilatkoznak, hogy az Üzlethelyiség értékesítése vonatkozásában egyikük sem kíván élni az elővásárlási jogával.

II. AZ ADÁSVÉTEL ÉS A VÉTELÁR

- 2.1. Eladók eladják, Vevő pedig megtekintett és megismert állapotban megvásárolja az Üzlethelyiséget a kölcsönösen kialakított **7.800.000,-** (hétmillió-nyolcszázezer) Ft vételárért („**Vételár**”).



III. A VÉTELÁR MEGFIZETÉSE

- 3.1. Felek rögzítik, hogy a Vételárat Vevő 2024. szeptember 4. napján megfizette – Eladók rendelkezése alapján – a TÁRSASHÁZ részére akként, hogy a Vételárat az okiratszerkesztő ügyvédnél letétbe helyezte azzal a letéti utasítással, hogy azt letéteményes ügyvéd akkor jogosult és köteles átutalással kifizetni a TÁRSASHÁZ OTP Banknál vezetett **11708001-20056807** számú számlájára, amennyiben Vevő tulajdonjoga az Üzlethelyiség vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerül (azzal, hogy abban a nem várt esetben, amennyiben Vevő tulajdonjoga az Üzlethelyiség vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartásba nem kerül bejegyzésre, úgy letéteményes ügyvéd köteles a Vételárat letétként őrizni, és azt kizárólag Felek megállapodása vagy az illetékes bíróság jogerős ítélete alapján és szerint jogosult és köteles ki- vagy visszafizetni).
- 3.2. Letéteményes ügyvéd a Vételár kifizetését (esetleges visszafizetését) a letét kifizetése 3.1. pontban rögzített feltételeinek teljesedéséről történő hitelt érdemlő tudomásszerzéstől számított **3 (három) munkanapon** belül köteles teljesíteni.
- 3.3. Letéteményes ügyvéd a Szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy a Vételárat ügyvédi letétbe vette, és azt a K&H Banknál vezetett **10401055-50515557-50551010** számú ügyvédi letéti számláján tartja, illetve letétként kezeli.
- 3.4. Felek és letéteményes ügyvéd rögzítik, hogy a letétbe helyezett Vételár részletes letétkezelési feltételeit a külön íven szövegezett letéti szerződés tartalmazza.
- 3.5. Felek rögzítik, hogy Eladók elfogadják a Vételár megfizetésének a 3.3. pont szerinti ügyvédi letéti számlán történő jóváírását, és azt a saját, illetve a TÁRSASHÁZ részére történő teljesítésnek.

IV. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI RENDELKEZÉSEK

- 4.1. Felek megállapodnak, és Eladók a Szerződés aláírásával *feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják* ahhoz, hogy az Üzlethelyiség vonatkozásában Vevő 1/1 arányú tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba – **adásvétel** jogcímén – **bejegyzésre** kerüljön.

V. BIRTOKBA ADÁS

- 5.1. Felek rögzítik, hogy az Üzlethelyiséget Eladók 2024. szeptember 4. napján birtokba adták Vevőnek, aki a birtokba adástól kezdődően jogosult szedni annak hasznait, illetve köteles viselni annak terheit, valamint a kárveszélyt.
- 5.2. Felek ugyanakkor kifejezetten megállapodnak és Vevő tudomásul veszi, hogy a Üzlethelyiségben – esetlegesen – bármilyen felújítási munkát kizárólag a saját kockázatára és költségviselése mellett végezhet, amit Eladók, illetve a TÁRSASHÁZ – a Közgyűlési határozat esetleges eredményes megtámadása és/vagy a jelen adásvétel meghiúsulása esetén – nem térít meg Vevő részére.

VI. SZAVATOSSÁG

- 6.1. Eladók – a Szerződés aláírásával – szavatolják az Üzlethelyiség per-, teher-, és igénymentességét, így különösen, hogy
- (i) ahhoz kapcsolódó adóterhek, köztartozások, más akár elismert, akár jogvitával fenyegető tartozások, kötelezettségek nincsenek;
 - (ii) abba senki – sem állandó, sem ideiglenes lakosként – nincs bejelentve, illetve az semmilyen gazdasági társaság vagy egyéb szervezet székhelyeként, telephelyeként vagy fióktelepeként nem szolgál, ekként hatósági nyilvántartásban nem szerepel;
 - (iii) ahhoz kapcsolódóan harmadik személy nem rendelkezik semmiféle joggal, mely az azzal való rendelkezést akadályozná, korlátozná vagy ami Vevő jogainak megszerzését, zavartalan gyakorlását akadályozná vagy veszélyeztetné, és nincs tudomásuk ilyen igényről sem;
 - (iv) az azt terhelő szokásos fenntartási és üzemeltetési költségek (közüzemi számlák, az Üzlethelyiséget terhelő egyéb díjak, esetleges adók) ki vannak egyenlítve.
- 6.2. Eladók – **büntetőjogi felelősségük teljes tudatában** – kötelezettséget vállalnak arra, hogy a Szerződés aláírását követően az Üzlethelyiséget harmadik személy(ek)nek nem adják bérbe vagy használatba, továbbá azon szívésségi használatot nem engedélyeznek, valamint úgyszintén – **büntetőjogi felelősségük teljes tudatában** – kijelentik, hogy nem jogosultak a Üzlethelyiséggel más módon sem rendelkezni, azt megterhelni, arra jelzálogjogot alapítani, illetve hitel felvételénél vagy bármely más jogügyletnél biztosítéskul lekötni.

VII. A SZERZŐDÉS MEGSZŰNÉSE

- 7.1. Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződés aláírását követően egyikük sem jogosult a Szerződéstől elállni, vagy azt más módon egyoldalúan megszüntetni, ide nem értve a **Ptk**-ban meghatározott elállási ok(ok) fennállása esetét (az arra irányadó előírások szerint), amely esetben az elállást az arra jogosult fél a másik félnek küldött egyoldalú írásbeli nyilatkozatával jogosult gyakorolni.
- 7.2. Az elállás a Szerződést felbontja, azaz Felek a szerződéskötés előtti eredeti állapotot kötelesek helyreállítani, és ennek keretében kötelesek egymással elszámolni.
- 7.3. Felek ugyanakkor kifejezetten megállapodnak, hogy közös megegyezéssel jogosultak a Szerződést *megszüntetni*, de a közös megegyezésnek teljes körűen ki kell terjednie a jogviszony megszüntetésének valamennyi részletkérdésére, különösen a Felek közötti elszámolásra.



VIII. VEGYES RENDELKEZÉSEK

- 8.1. Felek kijelentik, hogy Eladók – jellegüknél fogva – részben *természetes személyek* (akiknek *állampolgársága* a személyi adataiknál került rögzítésre), akik a saját nevükben járnak el, részben *Magyarországon bejegyzett, jogi személyiségű gazdasági társaságok*, illetve Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat *magyarországi önkormányzat*, amely a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. §. (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott átlátható szervezet, akik törvényes képviselőik útján járnak el, illetve Vevő *magyar állampolgárságú természetes személy*, aki a saját nevében jár el, és *akiknek jog- és cselekvőképességük semmiben nem korlátozott*.
- 8.2. Felek feltétlen kötelezettséget vállalnak arra, hogy a Szerződés szerződésszerű teljesítése körében egymással kölcsönösen együttműködnek, és minden – az adott helyzetben tőlük általában elvárható – intézkedést, nyilatkozatot megtesznek.
- 8.3. Felek kifejezetten megállapodnak, hogy amennyiben a Szerződés bármely rendelkezése érvénytelennek vagy alkalmazhatatlannak minősül, úgy ez kizárólag részleges érvénytelenséget eredményez, és az a Szerződés többi rendelkezésének érvényességét és/vagy hatályát nem érinti – kivéve, ha az érvénytelen rendelkezés hiányában a Szerződés egyáltalán nem teljesíthető, és a Felek annak módosításában/pótlásában sem tudnak megegyezni.
- 8.4. Felek rögzítik, hogy az ún. *energetikai tanúsítvány* 2024. szeptember 4. napján Vevő részére átadásra került, aki ennek tényét a Szerződés aláírásával is elismeri.
- 8.5. A Szerződéssel kapcsolatban felmerülő költségeket (a teljesség igénye nélkül: az ingatlan-nyilvántartási eljárási díja, a tulajdoni lap(ok) költsége, az ügyvédi munkadíj) Vevő viseli azzal azonban, hogy amennyiben szükségessé válik a Szerződés módosítása, úgy annak költségeit az a fél viseli, akinek érdek(kör)ében a módosítás szükségessé vált.
- 8.6. Eljáró ügyvéd tájékoztatja Feleket, hogy a vagyonszerzési illetéket kiszabó hatóság jogosult Felek által megjelölt, és a Szerződésben rögzített forgalmi értékektől eltérően megállapítani a vagyonszerzési illeték alapjául szolgáló illetékalapot, amely magasabb mértékű vagyonszerzési illeték kiszabását, valamint egyéb fizetési kötelezettséget eredményezhet.
- 8.7. Felek megbízzák és meghatalmazzák **DR. TAKÁCS Péter István ügyvédet** (1212 Budapest, II. Rákóczi Ferenc út 147. fszt.; tel.: 06-30/927-0939; e-mail: drtpi@drtpi.hu; KASZ 36069961) a Szerződés fentiek szerinti okiratba foglalásával és ellenjegyzésével, amely a – külön íven szövegezett – tényvázlat megerősítésének is minősül.

Felek megbízása és meghatalmazása kiterjed továbbá a III. pontban hivatkozott ügyvédi (pénz) letét őrzésére és kezelésére, valamint a teljes körűen az ingatlan-nyilvántartási hatóság előtti eljárásra (ide értve kifejezetten, de nem kizárólagosan Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzését), illetve a NAV előtt kizárólag a B400-as adatlap aláírására és benyújtására.

- 8.8. Felek, illetve törvényes képviselőik hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a **pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény** szerinti ellenőrzési kötelezettsége körében személyes adatait megszerezze, azokat tárolja, illetve azok valóságát ellenőrizze, valamint személyi okmányaikról másolatot készítsen.
- 8.9. Felek rögzítik, hogy a **Társasházi tv. 10. § (3) bek.** alapján a közösség a közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítés jogát abban az esetben is gyakorolhatja, ha az alapító okirat módosításával a tulajdonostársak összes tulajdoni hányad szerinti legalább négyötödös többsége egyetért, illetve az új **Inytv. 33. § (1) bek.** értelmében társasházi közös tulajdonba tartozó ingatlan tulajdonjogának átruházásáról szóló szerződés alapján a tulajdonjog-változás az összes tulajdoni hányad legalább négyötödét képviselő tulajdonostársak szerződéses nyilatkozata alapján is bejegyezhető; ebben az esetben a változás átvezetéséhez a többi tulajdonostárs szerződéses nyilatkozata és bejegyzési engedélye nem szükséges, amelyekre tekintettel a Szerződést – eladói oldalról – az Üzlethelyiség elidegenítését támogató Társasházi tulajdonostársak (illetve a képviselőjükben a közös képviselő) írják alá.

Felek és az ellenjegyző ügyvéd rögzítik továbbá, hogy a Szerződést – az **Üttv. 43. § (4) bek.** alapján – a Feleknek nem kell minden oldalon kézjegyükkel ellátni, ugyanis a Szerződés lapjait az ellenjegyző ügyvéd úgy fűzi össze, hogy azok az okirat sérelme nélkül nem bonthatók meg.

A fenti jogszabályi rendelkezés alapján a Szerződés akként kerül aláírásra, hogy azt az Üzlethelyiség elidegenítését támogató Társasházi tulajdonostársak képviselőjében a közös képviselő, továbbá Vevő és az ellenjegyző ügyvéd a Szerződés 9. (utolsó) oldalán egy helyen írják alá.

- 8.10. A Szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény („Ptk.”), a társasházról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény („Társasházi tv.”), az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény („Inytv.”), az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény („Üttv.”) és az egyéb vonatkozó jogszabályok hatályos rendelkezései az irányadók.

Felek a Szerződést elolvasás, illetve közös értelmezés után – mint akaratukkal mindenben egyezőt – helybenhagyólag – az ellenjegyző ügyvéd folyamatos jelenlétében – írták alá.

Budapest, 2025. március 27.

Aláírások a Szerződés 9. (utolsó) oldalán.

1 June 59

..... eladó	Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képv. Pikó András polgármester eladó	 eladó
..... eladó	 eladó	 eladó
..... eladó	 eladó	 eladó
RADREIFEN 2013 Kft. ügyvezető eladó	 eladó	 eladó
..... eladó	 eladó	 eladó
..... eladó	 eladó	 eladó
..... eladó	 eladó	 eladó
..... eladó	Wenzi International Kft. ügyvezető eladó	 vevő

Jelen okiratot készítettem és **ellenjegyzem**, valamint az okiratba foglalt megbízást és letéteményesi feladatok ellátását (az okiratban, illetve a külön íven szövegezett letéti szerződésben rögzített feltételekkel) elvállalom, továbbá az okiratba foglalt meghatalmazást elfogadom Budapesten, 2025. március 27. napján:

DR. TAKÁCS Péter István ügyvéd

1212 Budapest, II. Rákóczi Ferenc út 147. fszt.
KASZ 36069961



INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

(a továbbiakban: „**Szerződés**”), amely létrejött egyrészről

- (1) szül. (születési helye és ideje:), ; anyja neve:; személyi azonosító.....; lakóhelye: mint eladó;
- (2) **Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat** (székhelye: 1082 Budapest, Baross u. 63-67.; nyilvántartását vezető szerv megnevezése: Magyar Államkincstár; nyilvántartási száma (törzskönyvi azonosító száma): 735715; statisztikai számjele: 15735715-8411-321-01; adószáma: 15735715-2-42; képviseli: Pikó András polgármester) mint eladó;
- (3) szül. (születési helye és ideje:; anyja neve:; személyi azonosító jele:; állampolgársága:; lakóhelye:) mint eladó;
- (4) szül. (születési helye és ideje:; anyja neve:; személyi azonosító jele:; állampolgársága:; lakóhelye:) mint eladó;
- (5) szül. (születési helye és ideje:; anyja neve:; személyi azonosító jele:; állampolgársága:; lakóhelye:) mint eladó;
- (6) szül. (születési helye és ideje:; anyja neve:; személyi azonosító jele:; állampolgársága:; lakóhelye:) mint eladó;
- (7) szül. (születési helye és ideje:; anyja neve:; személyi azonosító jele:; állampolgársága:; lakóhelye:) mint eladó;
- (8) szül. (születési helye és ideje:; anyja neve:; személyi azonosító jele:; állampolgársága:; lakóhelye:) mint eladó;
- (9) szül. (születési helye és ideje:; anyja neve:; személyi azonosító jele:; állampolgársága:; lakóhelye:) mint eladó;

[Handwritten signature] 61

- (10)) mint eladó;
- (11) szül. (születési helye és ideje:; anyja neve:; személyi azonosító jele:; állampolgársága:; lakóhelye:) mint eladó;
- (12) szül. (születési helye és ideje:; anyja neve:; személyi azonosító jele:; állampolgársága:; lakóhelye:) mint eladó;
- (13) szül. (születési helye és ideje:; anyja neve:; személyi azonosító jele:; állampolgársága:; lakóhelye:) mint eladó;
- (14) szül. (születési helye és ideje:; anyja neve:; személyi azonosító jele:; állampolgársága:; lakóhelye:) mint eladó;
- (15) szül. (születési helye és ideje:; anyja neve:; személyi azonosító jele:; állampolgársága:; lakóhelye:) mint eladó;
- (16) szül. (születési helye és ideje:; anyja neve:; személyi azonosító jele:; állampolgársága:; lakóhelye:) mint eladó;
- (17) szül. (születési helye és ideje:; anyja neve:; személyi azonosító jele:; állampolgársága:; lakóhelye:) mint eladó;
- (18) szül. (születési helye és ideje:; anyja neve:; személyi azonosító jele:; állampolgársága:; lakóhelye:) mint eladó;
- (19) szül. (születési helye és ideje:; anyja neve:; személyi azonosító jele:; állampolgársága:; lakóhelye:) mint eladó;



- (20) szül. (születési helye és ideje:; anyja neve:; személyi azonosító jele:; állampolgársága:; lakóhelye:) mint eladó;
- (21) szül. (születési helye és ideje:; anyja neve:; személyi azonosító jele:; állampolgársága:; lakóhelye:) mint eladó;
- (22) szül. (születési helye és ideje:; anyja neve:; személyi azonosító jele:; állampolgársága:; lakóhelye:) mint eladó;
- (23)) mint eladó (együttesen „Eladók” vagy „Társasházi tulajdonostársak”);

Eladókat, mint Társasházi tulajdonostársakat – a társasház közgyűlésének **3/2025. (III.27.)** számú határozata alapján – képviseli: **DR. ZIMMLER GYÖRGYI** szül. Zimmler Györgyi (születési helye és ideje:; anyja neve:; személyi azonosító jele:; állampolgársága: magyar; lakóhelye:) közös képviselő;

másrészről

- (24) született ■ (születési helye és ideje: ■, ■; anyja neve: ■; személyi azonosító jele: ■; állampolgársága: ■; lakóhelye: ■) mint vevő („Vevő”; Eladók és Vevő együttesen „Felek”)

között – alulírott napon és helyen – az alábbi feltételekkel.

PREAMBULUM

Felek rögzítik, hogy az ingatlan-nyilvántartásba **Budapest VIII. ker., belterület 35213/2 hrsz.** alatt felvett, természetben a 1084 Budapest, Német u. 21. szám alatt található, társasház („**TÁRSASHÁZ**”) 2025. március 27. napján tartott közgyűlése („**Közgyűlés**”) a **2/2025. (III.27.)** számú határozatával – legalább négyötödös többségű támogatással – döntött a **TÁRSASHÁZ** földszintjén található, és az 1990. szeptember 15. napján kelt alapító okiratban („**Alapító okirat**”) **VII.** számmal jelölt, közös tulajdonú üzlethelyiség albetétesítéséről és Vevő részére történő értékesítéséről, valamint egyúttal az Alapító okiratot annak megfelelően módosította („**Alapító okirat módosítás**”).

A Közgyűlés továbbá a **3/2025. (III.27.)** számú határozatával elhatározta és jóváhagyta a Szerződés megkötését, illetve felhatalmazta a **TÁRSASHÁZ** közös képviselőjét a Szerződés – Társasházi tulajdonostársak nevében és helyett történő – aláírására.

 61

Felek rögzítik továbbá, hogy a Szerződés hatályba léptető feltétele, hogy a kisebbségben maradt tulajdonostársak nem indítanak keresetet – a határozat meghozatalától számított **60** (hatvan) **napon** belül – a Közgyűlés **2/2025. (III.27.)** számú határozat ellen.

I. A JOGÜGYLET TÁRGYA

- 1.1. A mai napon a TAKARNET rendszerről letöltött tulajdoni lap másolat és az Alapító okirat tanúsága szerint társasházi közös tulajdonban áll(t) a PREAMBULUM-ban részletesen körülírt, (kerekítve) 19 m² alapterületű **üzlethelyiség**, ami az Alapító okirat módosítás eredményeképpen az ingatlan-nyilvántartásba **Budapest VIII. ker., belterület 35213/2/A/21 hrsz.** alatt kerül – önálló ingatlanként mint külön tulajdon – felvételre, az Alapító okirat módosításban meghatározott helyiségekkel és a közös tulajdonból hozzátartozó 249/10000 eszmei hányaddal („**Üzlethelyiség**”).

Az Üzlethelyiség természetben a 1084 Budapest, Német u. 21. fszt. 6. szám alatt található.

- 1.2. Az Üzlethelyiség per-, teher és igénymentes, a TÁRSASHÁZ törzslapján elintézetlen széljegy nem szerepel.
- 1.3. Eladók kijelentik, hogy az ingatlan-nyilvántartás a Szerződés aláírásakor is az 1.1. és 1.2. pontokban feltüntetetteket tartalmazza, és annak tartalma egyebekben a valóságnak megfelel.
- 1.4. Társasházi tulajdonostársak nyilatkoznak, hogy az Üzlethelyiség értékesítése vonatkozásában egyikük sem kíván élni az elővásárlási jogával.

II. AZ ADÁSVÉTEL ÉS A VÉTELÁR

- 2.1. Eladók eladják, Vevő pedig megtekintett és megismert állapotban megvásárolja az Üzlethelyiséget a kölcsönösen kialakított **11.000.000,-** (tizenegymillió-nyolcszázezer) **Ft** vételárért („**Vételár**”).

III. A VÉTELÁR MEGFIZETÉSE

- 3.1. Felek rögzítik, hogy a Vételárat Vevő a Szerződés megkötésétől számított **1** (egy) **munkanapon** belül köteles átutalással megfizetni a TÁRSASHÁZ OTP Banknál vezetett **11708001-20056807** számú számlájára.
- 3.2. Felek rögzítik, hogy Eladók a Vételár megfizetésének a TÁRSASHÁZ **3.1. pont** szerinti bankszámláján történő jóváírását tekintik, és azt kifejezetten elfogadják a saját részükre történő teljesítésnek.

IV. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI RENDELKEZÉSEK

- 4.1. Felek megállapodnak, és Eladók a Szerződés aláírásával *feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják* ahhoz, hogy az Üzlethelyiség vonatkozásában Vevő 1/1 arányú tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba – **adásvétel** jogcímén – **bejegyzésre** kerüljön.

V. BIRTOKBA ADÁS

- 5.1. Felek rögzítik, hogy az Üzlethelyiséget Eladók  adják birtokba Vevőnek, aki a birtokba adástól kezdődően jogosult szedni annak hasznait, illetve köteles viselni annak terheit, valamint a kárveszélyt.
- 5.2. Felek ugyanakkor kifejezetten megállapodnak és Vevő tudomásul veszi, hogy a Üzlethelyiségben – esetlegesen – bármilyen felújítási munkát kizárólag a saját kockázatára és költségviselése mellett végezhet, amit Eladók, illetve a TÁRSASHÁZ – a Közgyűlési határozat esetleges eredményes megtámadása és/vagy a jelen adásvétel meghiúsulása esetén – nem térít meg Vevő részére.

VI. SZAVATOSSÁG

- 6.1. Eladók – a Szerződés aláírásával – *szavatolják az Üzlethelyiség per-, teher-, és igénymentességét*, így különösen, hogy
- (i) ahhoz kapcsolódó adóterhek, köztartozások, más akár elismert, akár jogvitával fenyegető tartozások, kötelezettségek nincsenek, illetve birtokba adáskor sem lesznek;
 - (ii) abba senki – sem állandó, sem ideiglenes lakosként – nincs bejelentve, illetve az semmilyen gazdasági társaság vagy egyéb szervezet székhelyeként, telephelyeként vagy fióktelepeként nem szolgál, ekként hatósági nyilvántartásban nem szerepel;
 - (iii) ahhoz kapcsolódóan harmadik személy nem rendelkezik semmiféle joggal, mely az azzal való rendelkezést akadályozná, korlátozná vagy ami Vevő jogainak megszerzését, zavartalan gyakorlását akadályozná vagy veszélyeztetné, és nincs tudomásuk ilyen igényről sem;
 - (iv) az azt terhelő szokásos fenntartási és üzemeltetési költségek (közüzemi számlák, az Üzlethelyiséget terhelő egyéb díjak, esetleges adók) ki vannak egyenlítve, illetve kötelezettséget vállalnak arra, hogy ezen díjakat birtokba adás követő **8 (nyolc) napon** belül kiegyenlíti, és az erre vonatkozó bizonylatokat Vevő részére átadják.



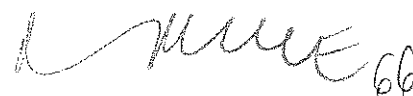
- 6.2. Eladók – ***büntetőjogi felelősségük teljes tudatában*** – kötelezettséget vállalnak arra, hogy a Szerződés aláírását követően az Üzlethelyiséget harmadik személy(ek)nek nem adják bérbe vagy használatba, továbbá azon szívésségi használatot nem engedélyeznek, valamint úgyszintén – ***büntetőjogi felelősségük teljes tudatában*** – kijelentik, hogy nem jogosultak a Üzlethelyiséggel más módon sem rendelkezni, azt megterhelni, arra jelzálogjogot alapítani, illetve hitel felvételénél vagy bármely más jogügyletnél biztosítésként lekötöni.

VII. A SZERZŐDÉS MEGSZŰNÉSE

- 7.1. Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződés aláírását követően egyikük sem jogosult a Szerződéstől *elállni*, vagy azt más módon egyoldalúan megszüntetni, ide nem értve a **Ptk**-ban meghatározott elállási ok(ok) fennállása esetét (az arra irányadó előírások szerint), amely esetben az elállást az arra jogosult fél a másik félnek küldött egyoldalú írásbeli nyilatkozatával jogosult gyakorolni.
- 7.2. Az elállás a Szerződést felbontja, azaz Felek a szerződéskötés előtti eredeti állapotot kötelesek helyreállítani, és ennek keretében kötelesek egymással elszámolni.
- 7.3. Felek ugyanakkor kifejezetten megállapodnak, hogy közös megegyezéssel jogosultak a Szerződést *megszüntetni*, de a közös megegyezésnek teljes körűen ki kell terjednie a jogviszony megszüntetésének valamennyi részletkérdésére, különösen a Felek közötti elszámolásra.

VIII. VEGYES RENDELKEZÉSEK

- 8.1. Felek kijelentik, hogy Eladók – jellegüknél fogva – részben *természetes személyek* (akiknek *állampolgársága* a személyi adataiknál került rögzítésre), akik a saját nevükben járnak el, részben *Magyarországon bejegyzett, jogi személyiségű gazdasági társaságok*, illetve Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat *magyarországi önkormányzat*, amely a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. §. (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott átlátható szervezet, akik törvényes képviselőik útján járnak el, illetve Vevő **bolgár** *állampolgárságú természetes személy*, aki a saját nevében jár el, és *akiknek jog- és cselekvőképességük semmiben nem korlátozott*.
- 8.2. Felek feltétlen kötelezettséget vállalnak arra, hogy a Szerződés szerződésszerű teljesítése körében egymással kölcsönösen együttműködnek, és minden – az adott helyzetben tőlük általában elvárható – intézkedést, nyilatkozatot megtesznek.
- 8.3. Felek kifejezetten megállapodnak, hogy amennyiben a Szerződés bármely rendelkezése érvénytelennek vagy alkalmazhatatlannak minősül, úgy ez kizárólag részleges érvénytelenséget eredményez, és az a Szerződés többi rendelkezésének érvényességét és/vagy hatályát nem érinti – kivéve, ha az érvénytelen rendelkezés hiányában a Szerződés egyáltalán nem teljesíthető, és a Felek annak módosításában/pótlásában sem tudnak megegyezni.

 66

- 8.4. Felek rögzítik, hogy az ún. *energetikai tanúsítvány* a Szerződés aláírásával egyidejűleg Vevő részére átadásra került, aki ennek tényét a Szerződés aláírásával elismeri.
- 8.5. A Szerződéssel kapcsolatban felmerülő költségeket (a teljesség igénye nélkül: az ingatlan-nyilvántartási eljárási díja, a tulajdoni lap(ok) költsége, az ügyvédi munkadíj) Vevő viseli azzal azonban, hogy amennyiben szükségessé válik a Szerződés módosítása, úgy annak költségeit az a fél viseli, akinek érdek(kör)ében a módosítás szükségessé vált.
- 8.6. Eljáró ügyvéd tájékoztatja Feleket, hogy a vagyonszerzési illetéket kiszabó hatóság jogosult Felek által megjelölt, és a Szerződésben rögzített forgalmi értékektől eltérően megállapítani a vagyonszerzési illeték alapjául szolgáló illetékalapot, amely magasabb mértékű vagyonszerzési illeték kiszabását, valamint egyéb fizetési kötelezettséget eredményezhet.
- 8.7. Felek megbízzák és meghatalmazzák **DR. TAKÁCS Péter István ügyvédet** (1212 Budapest, II. Rákóczi Ferenc út 147. fszt.; tel.: 06-30/927-0939; e-mail: drtpi@drtpi.hu; KASZ 36069961) a Szerződés fentiek szerinti okiratba foglalásával és ellenjegyzésével, amely a – külön íven szövegezett – tényvázlat megerősítésének is minősül.

Felek megbízása és meghatalmazása kiterjed továbbá a III. pontban hivatkozott ügyvédi (pénz) letét őrzésére és kezelésére, valamint a teljes körűen az ingatlan-nyilvántartási hatóság előtti eljárásra (ide értve kifejezetten, de nem kizárólagosan Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzését), illetve a NAV előtt kizárólag a B400-as adatlap aláírására és benyújtására.

- 8.8. Felek, illetve törvényes képviselőik hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd **a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény** szerinti ellenőrzési kötelezettsége körében személyes adatait megszerezze, azokat tárolja, illetve azok valódiságát ellenőrizze, valamint személyi okmányairól másolatot készítsen.
- 8.9. Felek rögzítik, hogy a **Társasházi tv. 10. § (3) bek.** alapján a közösség a közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítés jogát abban az esetben is gyakorolhatja, ha az alapító okirat módosításával a tulajdonostársak összes tulajdoni hányad szerinti legalább négyötödös többsége egyetért, illetve az új **Inyvtv. 33. § (1) bek.** értelmében társasházi közös tulajdonba tartozó ingatlan tulajdonjogának átruházásáról szóló szerződés alapján a tulajdonjog-változás az összes tulajdoni hányad legalább négyötödét képviselő tulajdonostársak szerződéses nyilatkozata alapján is bejegyezhető; ebben az esetben a változás átvezetéséhez a többi tulajdonostárs szerződéses nyilatkozata és bejegyzési engedélye nem szükséges, amelyekre tekintettel a Szerződést – eladói oldalról – az Üzlethelyiség elidegenítését támogató Társasházi tulajdonostársak (illetve a képviselőjükben a közös képviselő) írják alá.

Felek és az ellenjegyző ügyvéd rögzítik továbbá, hogy a Szerződést – az **Üttv. 43. § (4) bek.** alapján – a Feleknek nem kell minden oldalon kézjegyükkel ellátni, ugyanis a Szerződés lapjait az ellenjegyző ügyvéd úgy fűzi össze, hogy azok az okirat sérelme nélkül nem bonthatók meg.

A fenti jogszabályi rendelkezés alapján a Szerződés akként kerül aláírásra, hogy azt az Üzlethelyiség elidegenítését támogató Társasházi tulajdonostársak képviseletében a közös képviselő, továbbá Vevő és az ellenjegyző ügyvéd a Szerződés 9. (utolsó) oldalán egy helyen írják alá.

- 8.10. A Szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény („Ptk.”), a társasházról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény („Társasházi tv.”), az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény („Inytv.”), az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény („Üttv.”) és az egyéb vonatkozó jogszabályok hatályos rendelkezései az irányadók.

Felek a Szerződést elolvasás, illetve közös értelmezés után – *mint akaratukkal mindenben egyezőt* – helybenhagyólag – az ellenjegyző ügyvéd folyamatos jelenlétében – írták alá.

Budapest, 2025. március 27.

Aláírások a Szerződés 9. (utolsó) oldalán.

1 June 08

..... eladó	Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képv. Pikó András polgármester eladó	 eladó
..... eladó	 eladó	 eladó
..... eladó	 eladó	 eladó
RADREIFEN 2013 Kft. képv. eladó	 eladó	 eladó
..... eladó	 eladó	 eladó
..... eladó	 eladó	 eladó
..... eladó	 eladó	 ÁN eladó
..... eladó	Wenzi International Kft. ügyvezető eladó	 vevő

Jelen okiratot készítettem és **ellenjegyzem**, valamint az okiratba foglalt megbízást és letéteményesi feladatok ellátását (az okiratban, illetve a külön íven szövegezett letéti szerződésben rögzített feltételekkel) elvállalom, továbbá az okiratba foglalt meghatalmazást elfogadom Budapesten, 2025. március 27. napján:

DR. TAKÁCS Péter István ügyvéd
1212 Budapest, II. Rákóczi Ferenc út 147. fszt.
KASZ 36069961

