

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

..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS
a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 2025. július 15-i rendes ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Bródy Sándor utca 23. szám alatti társasház közgyűlése által hozott döntésekkel kapcsolatos kereset indítási jogról való lemondásra

Előterjesztő: Sátyi Balázs alpolgármester

Készítette: Kiszél Ernő referens

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

Mellékletek:

1. számú melléklet: Hatályos alapító okirat

2. számú melléklet: A társasház 2025. június 10-én megtartott közgyűlésének jegyzőkönyve (adásvételi szerződés és alapító okirat módosítás tervezet)

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Tisztelt Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság!

Érkezett:	Szám:	
2025. JÚL 09.	02/204-3/2025	
Melléklet:	Ügyintéző:	Előzmény:
	Deakné	

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest VIII. kerület, Bródy S. utca 23. szám alatti, 36629 hrsz-ú, 23 db albetétből álló társasházban (a továbbiakban: Társasház) a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) 1.077/10.000 arányú tulajdoni hányaddal rendelkezik, ami 1 db lakás és 1 db nem lakás céljára szolgáló helyiséget foglal magába. A Társasház alapító okirata 1997. március 7. napján kelt.

A Társasház kezelésével és közös képviseletének ellátásával kapcsolatos feladatokat Balog és Társa Kft. (székhelye: 1055 Budapest, Honvéd u. 40. fszt. 1.) látja el.

A Társasház tulajdonosi közössége 2025. június 10. napján megtartott közgyűlésén a tulajdonosok 25.06.10./2. számú határozatában, 7.220/10.000 igen, 542/10.000 nem és 1.077/10.000 (önkormányzati) tartózkodás szavazattal hozzájárult, hogy a Társasház hatályos alapító okiratát a Társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Thtv.) 10. § (2) bekezdésének a) pontja alapján akként módosítják, hogy a tulajdonostársak közös tulajdonában lévő, a Társasház alapító okiratának II. fejezet A./ fejezet „VIII. padlástér” alatt felvett, 501 m² hasznos alapterületű tetőtérből 36629/0/A/24 helyrajzi szám alatt, 2.359/10.000 eszmei közös tulajdoni hányaddal, egy nem lakás céljára szolgáló „padlástér” rendeltetésű és megnevezésű 501m² hasznos alapterületű önálló ingatlant hoznak létre, az NPB-RED Építész Kft. (székhely: 1114 Budapest, Bartók Béla út 53. fsz. 1.; cégjegyzékszám: 01-09-891017; adószám: 14147711-2-43; statisztikai számjel: 14147711-7112-113-01; képviseli: Nádudvari Péter Benedek ügyvezető), mint vevő részére történő értékesítés céljából.

Az ugyanezen a közgyűlésén a 25.06.10./3. számú határozatban, 7.220/10.000 igen, 542/10.000 nem és 1.077/10.000 (önkormányzati) tartózkodás szavazattal hozzájárult a külön tulajdonban létrejövő padlástér elidegenítéséhez, az adásvételi szerződés tervezet jóváhagyása mellett az adásvételi szerződés NPB-RED Építész Kft., mint vevő részére történő értékesítéshez, a kölcsönösen kialakított mindösszesen bruttó **2.000.000 Ft** vételár, valamint az adásvételi szerződés 1. számú mellékletében (Fejlesztési tevékenység műszaki részletezése) meghatározott jelentős értékű és a társasházi közös tulajdont érintő felújítási munkálatok elvégzése mellett. Továbbá az adásvételi szerződésre vonatkozó rendelkezések 5. pontjában rögzítik, hogy a vételár összegének meghatározásánál figyelembe vették, hogy a vevő a tulajdonszerzést követően a szerződés 1. számú mellékletében (Fejlesztési tevékenység műszaki részletezése) meghatározott jelentős értékű és a társasházi közös tulajdont érintő felújítási munkálatokat saját költségén elvégze.

ÉRKEZETT

1

2025 JÚL 09. 16:45



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 megjelent képviselő tartózkodott.

Az említett 25.06.10./2. számú közgyűlési határozatban arról is döntöttek a tulajdonosok, hogy az adásvétel során a „VIII. padlástér” közös területű ingatlanrészből 501 m² külön tulajdonba kerül, új – módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt – alapító okirat II. B. pontjában 36629/0/A/24 helyrajzi számok alatt.

Az újonnan létrejött ingatlan adásvételével és az annak következtében szükségessé váló társasházi alapító okirat módosításával kapcsolatos valamennyi költséget az adásvételi és hozzáépítési szerződés 13. pontja alapján (ügyvédi költség, hatósági eljárási díjak, illeték, geodéta stb.) a vevő vállalja megfizetni.

A jelenlegi módosítással a Társasházban a jelenlegi 23 db albetéttel szemben először 24 db, majd a padlástérben létrejövő lakásokkal összesen 33 db önálló ingatlan jön létre.

A módosítás, az egyes külön tulajdonú ingatlanokhoz tartozó közös tulajdoni hányadok változásával jár minden albetétnél. A Társasházban az Önkormányzat tulajdoni hányada az ingatlan-nyilvántartási bejegyzést követően csökkenéshez vezet, 1.077/10.000 tulajdoni hányadról 824/10.000 tulajdoni hányadra módosul. A csökkenés az Önkormányzat számára a közös költség fizetési kötelezettség csökkenését is eredményezi.

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 Thtv. 10. § (2) - (3) bekezdése szerint „(2) 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 ingatlanrésszel a meglévő külön tulajdon tárgya bővíthető, és az alapító okirat módosításával a tulajdonostársak összes tulajdoni hányad szerinti legalább kétharmados többsége egyetért.

(3) 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 kétharmados 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 Társasház közgyűlése a hivatkozott határozatokat a fenti rendelkezéseknek megfelelő tulajdoni hányaddal hozta meg. Az Önkormányzat, mint tulajdonos döntése a legkorábbi időpontban indokolt a Thtv. rendelkezésére tekintettel. A megküldött iratok hiánytalanok, az alapító okirat módosítása iránti kérelem a hozzájáruló döntés meghozatalára alkalmas.

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

III. Jogsabályi környezet

II. A döntés pénzügyi hatása

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

III. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 18/2024. (X.10.) önkormányzati rendelet (a 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 alapján:

„(2) 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 számításával 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 ingatlanrésszel a meglévő külön tulajdon tárgya bővíthető,
- és az alapító okirat módosításával a tulajdonostársak összes tulajdoni hányad szerinti legalább kétharmados többsége egyetért.”

A Thtv. 10. § (1) - (4) bekezdései alapján:

„(1) Az alapító okirat módosításához – ha e törvény másként nem rendelkezik – valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges; a változást be kell jelenteni az ingatlanügyi hatóságnak.

(2) 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 ingatlanrésszel a meglévő külön tulajdon tárgya bővíthető,*

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

(3) A (2) bekezdés szerinti esetben a közgyűlési határozatban fel kell hívni a kisebbségben maradt tulajdonostársakat a közös képviselő (intézőbizottság elnöke) részére – a határozat meghozatalától számított 60 napon belül – történő írásbeli nyilatkozat megtételére arról, hogy élnek-e az e törvényben meghatározott keresetindítási jogukkal.

(4) A (3) bekezdésben említett közgyűlési határozatban rendelkezni kell a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányadok megállapításáról. A határozat az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre alkalmas okirat, ha a kisebbségben maradt tulajdonostársak

a) az abban meghatározott határidőn belül írásbeli nyilatkozatot nem tesznek,

b) nyilatkozatuk szerint a keresetindítás jogával nem kívánnak élni,

c) nyilatkozatuk szerint a keresetindítás jogával élni kívánnak, de a 42. § (1) bekezdésében meghatározott határidőn belül a keresetet nem indítják meg,

d) keresetet indítanak, de a felperes a keresetlevélben nem kéri a közgyűlési határozat végrehajtásának felfüggesztését, vagy

e) keresetet indítottak, de a felperes keresetlevélben foglalt, a közgyűlési határozat végrehajtásának felfüggesztése iránti

ea) kérelmét a bíróság jogerősen elutasította, vagy

eb) kérelme alapján a határozat végrehajtásának felfüggesztését a bíróság elrendelte, de a per jogerősen lezárult, és a bíróság a határozatot nem helyezte hatályon kívül.”

A Thtv. 42. § (1) bekezdése alapján:

“(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 (a továbbiakban: Mötv.) 46. § (1) bekezdése alapján a képviselő-testület ülése nyilvános. Az Mötv. 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. (VII. 15.) számú határozata

**a Budapest VIII. kerület, Bródy Sándor utca 23. szám alatti társasház közgyűlése által hozott
döntésekkel kapcsolatos kereset indítási jogról való lemondásról**

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

1. **nem kíván élni** a Társasházakról szóló 2003. LXXXIII. törvény 10. § (3) bekezdésében, valamint a 42. § (1) bekezdésében foglaltak szerinti **keresetindítási jogával** a Budapest VIII. kerület, Bródy Sándor utca 23. szám alatti, 36629 helyrajzi számon nyilvántartott Társasház közgyűlésének az Alapító okirat módosításáról meghozott 25.06.10./2., és a Tetőtér elidegenítésének, adásvételi szerződés megkötésének és szövegének jóváhagyásáról meghozott 25.06.10./3. számú határozatait kapcsán;

2. **hozzájárul** a Budapest VIII. kerület, Bródy Sándor utca 23. szám alatti, 36629 helyrajzi számon nyilvántartott Társasház közgyűlésének az Alapító okirat módosításáról meghozott 25.06.10./2., és a Tetőtér elidegenítésének, adásvételi szerződés megkötésének és szövegének jóváhagyásáról meghozott 25.06.10./3. számú határozatai szerinti adásvételi szerződés megkötéséhez és az Alapító okirat módosításához;
3. **felkéri** a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonos nevében és képviselőjeként eljárva a 2. pont szerint az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéshez szükséges adásvételi szerződés, és a módosított Alapító okirat és a kapcsolódó dokumentumok aláírására.

Felelős: polgármester

Határidő: 1. és 2. pont esetében: 2025. július 15.; 3. pont esetében: az iratok aláírásra történő benyújtását követő 5 munkanap.

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

Budapest, 2025. július 8.


Sátyl Balázs
alpolgármester

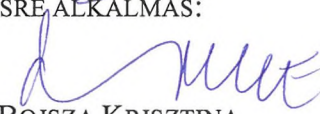
ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: KISZEL ERNŐ REFERENS 

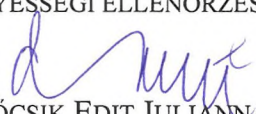
PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL: 

JOGI KONTROLL: 

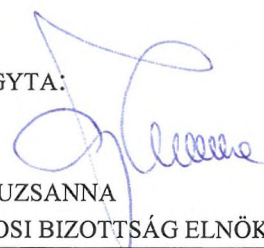
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. BOJSZA KRISZTINA
ALJEGYZŐ

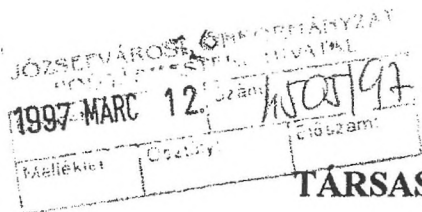
TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:


DR. TÖRŐCSIK EDIT JULIANNA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


GUTJAHR ZSUZSANNA
A PÉNZÜGYI ÉS TULAJDONOSI BIZOTTSÁG ELNÖKE





TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT

I. ELINTÉZÉSI
HATÁRIDŐ:

ELŐADÓ:

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A BUDAPEST FŐVÁROS JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT (Bp., VIII. Baross u. 63-67.), a Bp. VIII. 1917. tulajdoni lapon 36629.hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest, VIII., Bródy S. u. 23/a. sz. alatt, 632 m² területű Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló házingatlant a 495/1993. /X.26./ kelt határozata alapján elidegenítésre kijelölte és

T Á R S A S H Á Z Z Á

alapítja.

A társasház öröklakásai a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások, és nem lakás céljára szolgáló helyiségek a közös tulajdonban maradó telek, épületrészek, berendezések és felszerelések közös használatának a jogával a vevők személyi tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák.

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDONÚ INGATLANRÉSZEK MEGHATÁROZÁSA

A./ Közös tulajdonú ingatlanrészek:

- I. Telek (632 m²) területe és az azon lévő udvar, járda, és térburkolat.
- II. Alapozás, fő és válaszfalak, kémények, kiváltók, pillérek, épület külső vakolatai, ill. a közös helyiségekben lévő vakolatok és burkolatok.
- III. Födémek, közbenső födémek burkolat nélkül, zárófödém, burkolattal együtt.

- IV. Az épület tetőszerkezete, lécezéssel, héjazattal, és bádogos szerkezettel és szerelvényekkel együtt.
- V. Pincei tárolók 11 db, 159,20 m² alapterülettel.
- VI. Az épület lépcsőházai, feljárója és kapubejárója 9 db, 129,78 m².
- VII. Az épület közlekedői, folyosói 11 db, 242,29 m² alapterülettel.
- VIII. Padlástér 501,20 m² alapterülettel.
- IX. Elektromos helyiség 20,51 m² alapterülettel
- X. Fsz.-i tároló 5,44 m² alapterülettel (a 3. számú albetét kizárólagos használati jogával)
- XI. Fsz-i közös Wc 0,76 m²
- XII. Fsz.-i közös WC 1,24 m² alapterülettel
- XIII. Fsz. i közös WC 1,24 m² alapterülettel
- XIV. Az épület közös tulajdonú lakatos szerkezetei.
- XV. Víz alap és felszálló vezetékek az utcai bekötéstől a külön tulajdoni illetőség ágvezetékig, vagy a külön tulajdonú vízóráig.
- XVI. Csatorna alap és ejtővezeték a külön tulajdoni illetőség ágvezetékéig.
- XVII. Elektromos hálózat az utcai rákötéstől a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőig, ill. a közös használatú helyiségek elektromos hálózata és berendezési tárgyai.
- XVIII. Gázvezeték az utcai rákötéstől a külön tulajdoni illetőség fogyasztásmérőig.
- XIX. Közös használatú helyiségek nyílászárói.
- XX. Mindazon tárgyak melyek nincsenek a tulajdonosok külön tulajdonában és a fenti pontokban felsorolt építmények, építményrészek, felszerelések, berendezések, stb. kiegészítésére és fejlesztésére való egyéb közös célokra, közös határozattal és közös költségen beszerezettek, vagy a jövőben beszereztetni fognak.

A közös tulajdon 10 000/10 000 eszmei hányadból áll. Az V. számmal jelzett tárolók a jelenleg kialakult használati joggal kerülnek közös tulajdonba.

B./ Külön tulajdonú ingatlanok felsorolása:

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társas-háztulajdoni illetőségük alkotórésze - a közös tulajdonban maradó vagyონrészek közös birtoklásának, használatának jogával - az egyes társasház-öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, azok tartozékaival, felszereléseiével, az alábbiak szerint.

- 1./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 1.számmal jelölt pincei nem lakás céljára szolgáló helyiség /raktár/, mely 2 db raktárból áll, 109,61 m² alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 675/10000 hányadrész.
- 2./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 2.számmal jelölt fszt.-i nem lakás céljára szolgáló helyiség, mely műhelyből és raktárból áll 50,20 m² alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 309/10000 hányadrész.
- 3./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 3.számmal jelölt fszt.-i nem lakás céljára szolgáló helyiség, mely eladótérből, sütőde-előkészítőből áll 40,88 m² alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 252/10000 hányadrész.
- 4./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 4.számmal jelölt fszt.-i nem lakás céljára szolgáló helyiség, mely eladótérből-galériából áll 26,09 m² alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 161/10000 hányadrész.
- 5./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 5. számmal jelölt fszt.-i nem lakás céljára szolgáló helyiség, mely eladótérből-galériából áll 29,61 m² alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 182/10000 hányadrész.
- 6./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 6. számmal jelölt fszt.5. ajtószámu, 3 szobából, előszobából, konyhából, kamrából, fürdőszobából, WC-ből álló öröklakás 88,06 m² alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 542/10000 hányadrész.
- 7./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 7. számmal jelölt fszt. 5/a. ajtószámu, szobából, előszobából, konyhából, kamrából, fürdőszobából, WC-ből, tárolóból álló öröklakás 59,28 m² alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 365/10000 hányadrész.
- 8./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 8. számmal jelölt fszt. 6. ajtószámu, szobából, hall-ból, előszobából, konyhából, kamrából, fürdőszobából álló öröklakás 50,24 m² alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 309/10000 hányadrész.
- 9./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 9. számmal jelölt fszt. 7. ajtószámu, szobából, konyha-előtérből, fürdőszobából, álló öröklakás 21,44 m² alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 132/10000 hányadrész.

- 10./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 10. számmal jelölt I.em. 8/a. ajtószámu, szobából, előszobából, konyhából, kamrából, fürdőszobából álló öröklakás 37,58 m² alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 231/10000 hányadrész.
- 11./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 11. számmal jelölt I.em. 8. ajtószámu, 2 szobából, előszobából, konyhából, kamrából, fürdőszobából, WC-ből álló öröklakás, 70,27 m² alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 432/10000 hányadrész.
- 12./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 12. számmal jelölt I. em. 9/a. ajtószámu, 3 szobából, előszobából, konyhából, 2 db kamrából, közlekedőből, fürdőszobából, WC-ből, tárolóból álló öröklakás 95,20 m² alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 586/10000 hányadrész.
- 13./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 13. számmal jelölt I.em. 9. ajtószámu, szobából, előszobából, konyhából, kamrából, fürdőszobából, WC-ből álló öröklakás 53,27 m² alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 328/10000 hányadrész.
- 14./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 14. számmal jelölt I.em. 10. ajtószámu, 3 szobából, félszobából, előszobából, konyhából, kamrából, fürdőszobából, WC-ből álló öröklakás, 119,59 m² alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 736/10000 hányadrész.
- 15./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 15. számmal jelölt II. em. II. ajtószámu, 3 szobából, előszobából, garaderob-ból, konyhából, kamrából, fürdőszobából, WC-ből, közlekedőből álló öröklakás 111,43 m² alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 686/10000 hányadrész.
- 16./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 16. számmal jelölt II.em. 12. ajtószámu, 2 szobából, előszobából, konyhából, étkezőből, kamrából, fürdőszobából, WC-ből, közlekedőből álló öröklakás 83,81 m² alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 516/10000 hányadrész.
- 17./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 17. számmal jelölt II.em. 12/a. ajtószámu, 2 szobából, előszobából, konyhából, kamrából, fürdőszobából, WC-ből álló öröklakás 69,15 m² alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 425/10000 hányadrész.
- 18./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 18. számmal jelölt II.em. 13. ajtószámu, 2 szobából, 2 félszobából, előszobából, konyhából, kamrából, közlekedőből, hobby-helyiségből, fürdőszobából, WC-ből álló öröklakás 119,89 m² alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 738/10000 hányadrész.



- 19./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 19. számmal jelölt III.em. 14. ajtószámu, szobából, konyha-előtérből, garderob-ból, fürdőszobából, WC-ből, közlekedőből álló öröklakás 53,99 m² alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 332/10000 hányadrész.
- 20./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 20. számmal jelölt III.em. 14/a. ajtószámu, 2 szobából, előszobából, konyha-közlekedőből, zuhanyzóból, WC-ből álló öröklakás 58,27m² alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 359/10000 hányadrész.
- 21./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 21. számmal jelölt III.em. 15. ajtószámu, 3 szobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből, közlekedőből álló öröklakás 87,99 m² alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 541/10000 hányadrész.
- 22./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 22. számmal jelölt III.em. 15/b. ajtószámu, 2 szobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából, WC-ből álló öröklakás 65,36 m² alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 402/10000 hányadrész.
- 23./ A JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT-ot illeti a terveken 23. számmal jelölt III.em. 16. ajtószámu, 3 szobából, félshobából, előshobából, konyhából, kamrából, fürdőshobából, WC-ből álló öröklakás 123,60 m² alapterülettel, a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 761/10000 hányadrész.

A jelen alapító okirat 23 db. albetétet tartalmaz.

C./ Az egyes albetétek alapterületének kiszámítására vonatkozó előírások

A helyiségek alapterülete megállapításánál a vakolt falsíkok között a padlószint felett egy méter magasságban mért adatokból számított területrészt, a beépített szekrények alapterületét, valamint a nem lakás céljára szolgáló helyiségekhez csatlakozó kirakatszekrények alapterületét kell figyelembe venni.

Figyelmen kívül kell azonban hagyni:

- az ajtóknál és ablakoknál lévő beugrásokat,
- a 0,5 m²-nél kisebb alapterületű falfülkéket,
- a falsíkokból kiugró 0,5 m²-t el nem érő nagyságú területrészt,
- a helyiségben 190 cm belmagasságot el nem érő területrészt.

A tulajdoni hányad meghatározásánál figyelembe vehető hasznos alapterület kiszámításánál

- a loggiáknál és zárt erkélyeknél 0,5-ös
- a fedett erkélyeknél és teraszoknál 0,3-as
- a nyitott erkélyeknél és teraszoknál 0,2-es

szorzó alkalmazásával kell a tényleges alapterülethez képest azok alapterületét számításba venni.

III.

AZ INGATLAN NYILVÁNTARTÁSRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatal. kéri a Fővárosi Kerületek Földhivatala Ingatlan nyilvántartási és Földminősítési Osztályától, hogy a társasháztulajdon alapítását a Földhivatal az ingatlan nyilvántartásba - a 27/1972. XII.31./ MÉM. sz. rendelet 53-56. §.-a értelmében - jegyezze be. Ennek során nyissa meg a társasház törzslapját, majd a II. fejezet A./ pontjában foglaltaknak megfelelően a közös tulajdonban maradó telket, építmény részeket, berendezéseket és felszereléseket egyesítse a társasház törzslapján, míg a II. fejezet B./ pontjában felsorolt egyes öröklakásokat vagy egyéb, nem lakás céljára szolgáló helyiségeket a közös tulajdonban maradó vagyonból megillető hányaddal együtt önálló ingatlanként tüntesse fel társasházi külön lapokon 36629/A/1-től 36629/A/23. hrsz-ig az ingatlan nyilvántartásban.

A Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatal. kéri, hogy a Földhivatal az egyes társasházi különlapokon nyilvántartott öröklakásokra a tulajdonjogot a társasház alapítással egyidejűleg a Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat javára jegyezze be.

A külön tulajdonként kialakított öröklakások tulajdonosainak egymás közötti jogviszonyát ezen alapító okirat további fejezetei szabályozzák.



IV.

A TULAJDONOSTÁRSÁK EGYMÁS KÖZÖTTI /BELSŐ/ JOGVISZONYA1./ A társasháztulajdon egysége

A társasházban lévő lakások, helyiségek a tulajdonostársak külön-külön tulajdonában vannak /társasház-öröklakás/. Az épület azon részei, továbbá azok a berendezések, felszerelések, amelyek nincsenek külön tulajdonban, a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak. A tulajdonostársak közös tulajdonában van a telek is.

A társasház-öröklakás /helyiség/ a közös tulajdonból a tulajdonostársat megillető tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlan. Az öröklakás és a közös tulajdonban lévő vagyონrészek eszmei hányada egységet képez, melyet csak együtt lehet elidegeníteni, illetőleg mint tulajdont átruházni

2./ A birtoklás, használat, rendelkezés joga

A tulajdonostársat a társasház-öröklakásra /helyiségekre/ megilleti a birtoklás, használat és a rendelkezés joga. A tulajdonostárs a külön tulajdonával a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdonra vonatkozó hányaddal együtt szabadon rendelkezhet, azt elidegenítheti, megterhelheti. Élők közötti tulajdon átruházás /adás-vétel, ajándékozás, stb./ és öröklés esetében a jogutódot a jogelőd jogai illetik meg és kötelezettségei terhelik. tulajdonátruházás esetében a felek által nem rendezett, a társasházközösséggel szemben fennálló tartozásokért az átruházó és a vevő egyetemlegesen felel.

A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.

3./ A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek birtoklása, használata

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

A tulajdonostársak közgyűlési többségi határozattal ettől eltérőleg is megállapodhatnak. A telekrész vagy valamely épületrész kizárólagos használata nem változtat azonban a vagyónrészek közös tulajdoni jellegén.



A tulajdonostársak abban is megállapodhatnak, illetőleg a közgyűlés olyan határozatot is hozhat, ha valaki tulajdoni hányadát meghaladó telekrészt vagy épületrészt használ kizárólagosan, a többtelehasználat arányában a többi tulajdonostársnak térítést kell fizetnie.

Amennyiben közös tulajdonú épület felszerelési tárgyai külön tulajdonú ingatlan részen helyezkednek el, vagy azon keresztül közelíthetők meg az ingatlan tulajdonosa, használója köteles javítással, felújítással, pótlással, összefüggő munkálatokhoz az ingatlanba történő bejutást biztosítani, és a munkálatokat tűrni.

4./ Építkezés

A tulajdonostársak jogosultak - a szükséges hatósági engedélyek birtokában - a tulajdonukban álló öröklakásban /helyiségben/ építési munkát végezni. Amennyiben az építkezés más öröklakás, nem lakás céljára szolgáló helyiség rendeltetésszerű használatát, valamely tulajdonostárs jogos érdekét, vagy a közös tulajdonban lévő vagyონrészek állagát érintené, a munka csak az érdekelt tulajdonostárs hozzájárulásával, közös tulajdont érintő munka esetében csak a közös képviselő hozzájárulásával végezhető. Amennyiben a tervezett építkezés ellen valamely tulajdonostárs észrevételt tesz, vagy a közös tulajdon állagát jelentősen érintené, a közös képviselő rendkívüli közgyűlést köteles összehívni, amely szótöbbséggel dönt a munka engedélyezése felől.

Közös tulajdonban építkezni csak az összes tulajdonostárs beleegyezésével lehet. Ha a munka a közös tulajdon állapotán, állagán az alapító okirattól eltérően változtat, vagy az építési munka új külön tulajdont változtatna, az alapító okiratot módosítani kell. Az alapító okirat módosításához a tulajdonostársak egyhangú határozata, jóváhagyása szükséges.

5./ A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek, berendezések, felszerelések, fenntartásával karbantartásával, felújítással/ járó költségek viselése

A tulajdonostársak kötelessége az ingatlan karbantartása és üzemeltetési költségeinek, valamint a közterhek viselése. Ha valamely közös tulajdonban lévő vagyontárgy elpusztul, vagy megrongálódik, állaga megsérül, a helyreállításáról gondoskodni kell.

A tulajdonostársak az alapító okirat II. fejezetének A./ pontjában felsorolt telek, építményrészek, berendezések és felszerelések fenntartásával /karbantartás, felújítás/ járó költséget tulajdoni hányaduk szerint viselik. A tulajdonostársak a felújítási munkák fedezetének biztosítására felújítási alapot képeznek. A felújítási alap mértékét a közgyűlés határozza meg, a mérték megállapítására vonatkozó jogszabály figyelembevételével.

A társasházzal kapcsolatos egyéb közös kiadások /kezelési, üzemeltetési költség, közüzemi díjak/, a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában terhelik. A közgyűlés többségi határozattal ettől eltérően rendelkezhet.

[Handwritten signature] 13

6./ Öröklások költségeinek viselése

A külön tulajdonban lévő öröklások /helyiségek/ berendezéseinek, felszerelésével, karbantartásával, felújításával, pótlásával, fenntartásával járó költségek az öröklás /helyiség/ mindenkori tulajdonosát terhelik.

Ha a lakásbérleti, bérleti vagy egyéb jogszabályok egyes karbantartási, pótlási vagy egyéb kötelezettséget a lakás /helyiség/ bérelőjének, használójának terhére állapítanak meg, ezek teljesítéséért a többi tulajdonostárs felé az öröklás /helyiség/ mindenkori tulajdonosa felelős abban az esetben, ha az érinti, illetőleg befolyásolja más öröklás /helyiség/, vagy közös tulajdonban lévő épületrész, berendezés állapotát.

Ha az érdekelt tulajdonostárs kötelezettségét nem teljesíti és az a többi tulajdonostárs érdekét sérti, a szükséges intézkedéseket az érdekelt tulajdonostárs terhére és költségére a közös képviselő megteheti.

7./ Közös költségek biztosítása

A közös költségek biztosításáról a tulajdonostársaknak kell gondoskodni. Ennek összegét, nagyságát, esedékességét a szükségletnek megfelelően a közgyűlés állapítja meg. A közgyűlés által megállapított hozzájárulást időben nem fizető tulajdonostárs ellen a közös képviselő köteles a szükséges eljárást folyamatba tenni. A késedelmesen teljesítő tulajdonostársat kamatfizetési kötelezettség terheli.

Bármelyik tulajdonostársnak a társasházból adódó közös költség tartozásáért a tulajdonostárs jogutódja - élők közötti jogutódlás esetében - a volt tulajdonostárssal egyetemlegesen felelős.

Aki a közös költségeket, illetve a felújítási kiadásokból, költségekből a tulajdoni hányadára eső részt 3 hónapon túl nem fizeti, akkor ezt jelzőként be kell jegyeztetni a tulajdoni lapjára a Földhivatalba. A hozzájárulás befizetésének módját a közgyűlés határozza meg. /csekk, készpénz befizetés, stb./

8./ A társasházközösség ügyeinek intézése

A társasházközösség ügyeiben a tulajdonostársak közgyűlése, illetőleg a közös képviselő, vagy az intézőbizottság dönt. A közgyűlés számvizsgáló bizottságot is választhat. A számvizsgáló bizottság a közös képviselőt ellenőrzi és egyéb feladatait a közgyűlés állapítja meg.

A közgyűlés határoz:

a./ a közös tulajdonban lévő épület, épületrészek, berendezések, felszerelések, karbantartásáról - az ingatlan, épület felújításáról,

- b./ az éves tervben, költségvetésben meghatározott karbantartásról, a közös kötelezettségek vállalásáról, a közös bevételek felhasználásáról, a tulajdonostársak által eszközzendő hozzájárulásról, befizetések módjáról, esedékességéről.
- c./ év közben a tervezett összeget jelentősen meghaladó munkák elvégzéséről, illetőleg az összeg módosításáról,
- d./ a felújítási alap képzéséről, és annak mértékéről,
- e./ az építkezésről, ha azok közgyűlési döntést igényelnek,
- f./ az alapító okirat módosításáról,
- g./ a közös tulajdon megszüntetéséről,
- h./ az egész ingatlan elidegenítéséről, megterheléséről,
- i./ a jogszabályok és hatósági rendelkezések keretei között a közös tulajdonban álló épületrészek birtoklásáról, használatáról és hasznosításáról, valamint a közös tulajdonban lévő telek vagy egy részére hasznosításáról,
- j./ a közös képviselő /vagy helyette intéző bizottság/ megválasztásáról, díjazásáról, visszahívásáról. A közös képviselő teendőiről, általa vezetendő nyilvántartásról, azoknak a tulajdonostársak részére történő bemutatásáról, ellenőrzéséről,
- k./ a közös képviselő által előterjesztett költségvetés és elszámolás /felmentvény/ elfogadásáról,
- l./ azokról az egyéb kérdésekről, amelyeket a közgyűlés saját hatáskörben fenntart.

A közgyűlést - szükséghez képest, de évente legalább egyszer - a közös képviselő hívja össze. A közgyűlés összehívását - fontos okból - bármelyik tulajdonostárs kérheti. A kérelem nem teljesítése esetén a közgyűlést a tulajdonostársak 1/3-a által megbízott személy hívja össze.

A közgyűlésre a tulajdonostársakata a meghívó és tárgysorozat közlésével, a hozandó határozat feltüntetésével kell meghívni. Az összehívás módját /levél, hirdetmény, ajánlott levél, írásbeli körözvény, stb./ a közgyűlés állapítja meg. A közgyűlés időpontját úgy kell megállapítani, hogy a közlés értesítés legalább 8 nappal előtt történjen.

A közgyűlés határozat képtességéhez a tulajdonostársak - tulajdoni hányaduk arányában számított - legalább 2/3-ának jelenléte szükséges, azaz a határozat képtességet nem a személyek száma, hanem a tulajdoni hányad szerint kell megállapítani. A közgyűlésen a tulajdonostárs meghatalmazottal is képviseltetheti magát. A meghatalmazást írásba kell foglalni és a közgyűlés elnökének átadni.

Ha közgyűlés határozatképtelen volt, 8 napon belül a megismételt közgyűlés a megjelentek számára való tekintet nélkül, a korábbi közgyűlés napirendjére tűzött tárgyak tekintetében határozatképes. Erre a közgyűlési meghívóban /értesítésben/ fel kell hívni az érdekeltek figyelmét.

A közgyűlés határozatait szótöbbséggel hozza - kivéve, ha a társasházról szóló 1977.évi II. tvr., illetőleg a jelen alapító okirat ettől eltérően rendelkezik. A szavazati jog a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illeti meg.


15

Szavazat egyenlőség esetén a közgyűlés által a tulajdonostársak közül esetenként választott elnök szavazata dönt. A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell vezetni. A jegyzőkönyv hitelesítésére egy, illetőleg két tulajdonostársat kell felkérni. A határozatokat írásba kell foglalni. A határozat hozzátételének módját a közgyűlés állapítja meg.

Egyhangu határozat - minden tulajdonostárs hozzájárulása - szükséges:

- a./ az alapító okirat módosításához,
- b./ a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokhoz, az ingatlan felújításához, az egész ingatlant érintő építkezéshez,
- c./ a közös tulajdon megszüntetéséhez,
- d./ az egész ingatlan megterheléséhez.

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

A határozat meghozatalakor a határozatban ki kell mondani a megtámadási határidő kezdetét. A közös képviselő, illetőleg a közgyűlés elnöke a távollévő tulajdonostársakkal haladéktalanul köteles közölni a közgyűlésen hozott határozatokat.

A tevékenységével járó egyéb jogokat és kötelezettséget - ügyrendet a közgyűlés állapítja meg.

9./ A közös képviselő

A közös ügyek vitelére közös képviselőt /vagy intéző bizottságot/ kell választani. A közös képviselőt a közgyűlés szavazattöbbséggel választja. A közgyűlés hatáskörébe nem tartozó ügyekben a közös képviselő dönt. A közös képviselő a két közgyűlés közötti időszakról a közgyűlésnek köteles beszámolni. A közös képviselőt a közgyűlés bármikor visszahívhatja.

A közös képviselő köteles a társasház egész évi gazdálkodásáról tervet, költségvetést, illetőleg a gazdálkodási év befejezéséről elszámolást készíteni.

Az elszámolásnak magában kell foglalni az összes bevételt, és kiadást a társasház egésze és az egyes tulajdonostársak viszonylatában, az elszámolást a közgyűlésnek el kell fogadnia. Ennek keretében fel kell ölelni az egyes bevételi forrásokat, tulajdonostársak által befizetett hozzájárulások összegét, az esetleges túlfizetést, illetőleg hiányt.

A közös képviselő részére tisztének ellátásáért a közgyűlés díjazást állapíthat meg. A közös képviselő díjazását és készkiadásait a társasház költségvetésének terhére kell megtéríteni. A közös képviselő hatáskörébe tartozik, különösen a közös tulajdonban álló földrészlet, építményrészek, berendezések, felszerelések fenntartásával, karbantartásával kapcsolatos ügyek, valamint a közösségből folyó mindazon ügyek intézése, amelyeket a közgyűlés saját hatáskörében nem tart fenn.

A közös képviselő jogosult a közgyűlés által meghatározott mértékben és összeg erejéig:

a./ az éves költségvetésben felvett munkák kivitelezése során felmerült, indokolt, de a tervezett összeget meghaladó pót- és többletmunkák engedélyezésére, valamint,

b./ a váratlan, de feltétlenül szükséges nem tervezett munkák elvégzésére.

A közös képviselő köteles gondoskodni a társasház egészét érintő pénzügyi kötelezettségek teljesítéséről /közüzemi díj, adó, TB., stb./

A közös képviselő köteles az alapító okirat szerint a közösséget megillető követelések beszedéséről gondoskodni.

A közös képviselő az egyes tulajdonostársaktól utasítást elfogadni nem köteles. Kívánságait azonban meghallgatja és amennyiben azok a közösség érdekeivel nem ellenkeznek, a lehetőséghez képest teljesíti. Intézkedése ellen a tulajdonostárs panaszával a közgyűlés elé fordulhat, amely a közös képviselő intézkedését megváltoztathatja.

A közös képviselő köteles a számadásokat /negyedévenként, félévenként/ évenként lezárni és a számadásokat igazoló okiratokat a betekintés és esetleges lemásolás végett a tulajdonostársak, illetőleg, ha a társasház közgyűlése számvizsgáló bizottságot választ, a számvizsgáló bizottság rendelkezésére bocsátani.

A számadásnak fel kell ölelnie az összes bevételeket és kiadásokat. A bevételi forrásokat különösen a tulajdonostársak által befizetett hozzájárulás összegét és az ezekből fennálló hátralékot, továbbá a kiadások részletezését.

A számadások jóváhagyása és a közös képviselő részére a felmentvény megadása tárgyában a minden évben legkésőbb március hó végéig megtartandó közgyűlés határoz.

A közös képviselő a társasházközösséget harmadik személyekkel szemben, valamint a bíróságok, hatóságok és más szervek előtt képviseli.

A közös képviselő - a társasházközösség ügyeiben eljárva - a tulajdonostársak nevében jogokat szerezhet és kötelezettségeket vállalhat. A közös képviselő említett jogkörének korlátozása harmadik személyekkel szemben hatálytalan.

A közös képviselő képviseli a társasházközösséget az alapító okiratban, valamint a közgyűlési határozatban megállapított kötelezettségét nem teljesítő tulajdonostárs ellen indított bírósági eljárásban, továbbá akkor is, ha valamelyik tulajdonostárs a közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása iránt indított pert. A közös képviselő a közgyűlés felhatalmazásával a képviselettel ügyvédi munkaközösséget is megbízhat.

Ha a társasház házfelügyelőt, ill. alkalmazottat alkalmaz, munkáltatója a társasház és a közös képviselő gyakorolja a munkáltatói jogokat.

Ha a közgyűlés intéző bizottságot választ, a közös képviselőt megillető jogok, illetőleg őt terhelő kötelezettségek az intéző bizottságra is értelemszerűen irányadók.

Az intéző bizottságot az elnök képviseli.

10./ Egyéb rendelkezések

A társasház-tulajdon megszűntetését be kell jelenteni az ingatlannyilvántartást vezető szervhez.

A társasház-tulajdonra az 1977. évi II.sz. tvr.-ben, valamint az alapító okiratban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.

Az alapító okirat hatálya kiterjed a társasház mindenkorai tulajdonostársaira, illetőleg jogutódjaira

Az alapító hatálybalépése után a jövőben közös tulajdonba kerül mindazon építményrész, berendezés, és felszerelés, amely az 1977. évi II.sz. tvr. és az alapító okirat rendelkezései szerint közös célt szolgál és a tulajdonostársak tulajdoni hányaduknak megfelelően járultak hozzá építésükhöz, létesítésükhöz.

A tulajdonostársak ezen okiratban megállapított társasház-tulajdoni viszonyból felmerült perek eldöntésére kikötik az ingatlan fekvése szerint illetékes bíróság kizárólagos illetékességét.

B u d a p e s t, 1994 Szeptember.....hó25..... nap

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
A Józsefvárosi Önkormányzat
Polgármesteri Hivatal képviseletében:

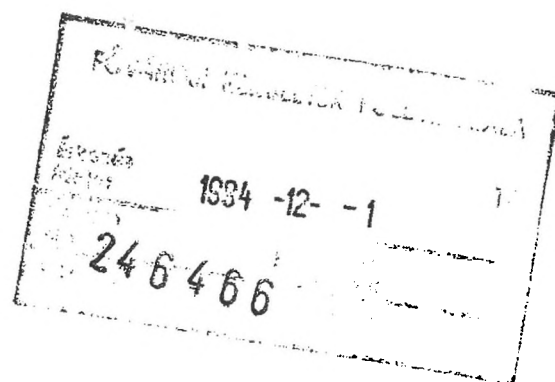


Ellenjegyezte:

Góglné Dr. Hegyi Gabriella
ügyvéd
227. Ügyvédi Iroda
1114 Bp., Kosztolányi D. tér 12.
Tel.: 1611-614

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



A (arhas)keri alapítás a Bp. VIII. 1915/1-23 m. t. leporolva,
36623/A/1-23 k.m. alatt megőrződött.

Bp. 1995. 03. 07.



Handwritten signature in blue ink.

KÖZGYŰLÉSI JEGYZŐKÖNYV

Mely felvételre került a 1088 Budapest, Bródy Sándor utca 23.a. társasház 2025. június 10-én 17 órakor a Balog és Társa Kft közös képviselő irodájában megtartott közgyűléséről.

Jelen vannak a jelenléti ív szerinti tulajdonosok és meghatalmazottjaik, Halóka Anita közös képviselő a Balog és Társa Kft részéről, dr Maklár Zoltán a társasház jogi képviselője, valamint Nádudvari Péter az NPB RED, NPB ARCHITECTS Mérnök és Szolgáltató és Tanácsadó Kft képviselőjében és dr Varga Balázs Máté jogi képviselő.

Halóka Anita köszönti a megjelenteket és megállapítja, a 17 órára meghirdetett közgyűlés a meghirdetett napirendi pontokban határozatképes a tulajdonosok 8298/10000 jelent meg vagy képviseltette magát.

A napirendi pontok elfogadása előtt a tulajdonosok a felmerülő kérdéseiket egyeztetik a jogi képviselővel.

A tulajdonosi jelenlét 17:45 perckor 8839/10000 módosult.

2025. 06. 10 / 1. számú közgyűlési határozat
a tisztségviselők megválasztása.

A társasház közgyűlése Jakobszen Tamás tulajdonost jegyzőkönyv hitelesítőnek elfogadta.

Igen: 8839 /10.000-ed; Nem: 0 / 10.000-ed; Tart.: 0 / 10.000-ed tulajdoni hányad arányban leadott szavazatok mellett, a közgyűlés a határozatot elfogadta.

A társasház közgyűlése Románné Laluk Mariann tulajdonost jegyzőkönyv hitelesítőnek elfogadta.

Igen: 8839 /10.000-ed; Nem: 0 / 10.000-ed; Tart.: 0 / 10.000-ed tulajdoni hányad arányban leadott szavazatok mellett, a közgyűlés a határozatot elfogadta.

A társasház közgyűlése Halóka Anitát jegyzőkönyvvezetőnek elfogadta.

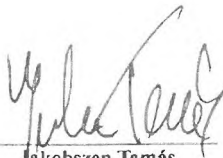
Igen: 8839 /10.000-ed; Nem: 0 / 10.000-ed; Tart.: 0 / 10.000-ed tulajdoni hányad arányban leadott szavazatok mellett, a közgyűlés a határozatot elfogadta.

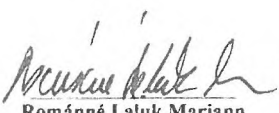
A társasház közgyűlése Halóka Anitát levezető elnöknek elfogadta.

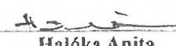
Igen: 8839 /10.000-ed; Nem: 0 / 10.000-ed; Tart.: 0 / 10.000-ed tulajdoni hányad arányban leadott szavazatok mellett, a közgyűlés a határozatot elfogadta.

dr Maklár Zoltán ügyvéd úr javasolja a napirendi pontok sorrendjének megváltoztatását, az alábbiak szerint:

1. napirendi pont: tisztségviselők megválasztása
2. napirendi pont: Alapító okirat módosítása
3. Tetőtér elidegenítésének, adásvételi szerződés megkötésének és szövegének jóváhagyása
4. Tulajdonostársak felhatalmazása az adásvételi szerződés aláírására


Jakobszen Tamás
jegyzőkönyv hitelesítő


Románné Laluk Mariann
jegyzőkönyv hitelesítő


Halóka Anita
jegyzőkönyvvezető és levezető
elnök


Dr. Varga Balázs Máté
ügyvéd



Jelenlévő tulajdonosok a napirendi pontok sorrendjének megváltoztatását dr. Maklár Zoltán ügyvéd úr javaslata szerint egyhangúan elfogadják.

A tulajdonosi jelenlét a 2. napirendi pont szavazásakor: 8839/10000

2025. 06. 10. / 2. számú közgyűlési határozat

Alapító okirat módosítása

A Társasház tulajdonostársai jelen határozattal akként határoznak, hogy a Társasház jelenlegi Alapító Okiratát a társasházaktól szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (Thtv.) 10. § (2) bekezdésének a) pontjával összhangban akként módosítják, hogy a jelenleg a tulajdonostársak közös tulajdonában levő a Társasház Alapító Okiratának II. fejezet A./ pontja alatt „VIII. Padlástér” alatt felvett, 501 m² hasznos alapterületű tetőtérből 36629/0/A/24 helyrajzi szám alatt, melyhez 2359/10.000 eszmei közös tulajdoni hányad tartozik, egy nem lakás céljára szolgáló, „padlástér” rendeltetésű és megnevezésű, 501 m² hasznos alapterületű önálló ingatlant hoznak létre, az NPB-RED Építész Kft., mint vevő részére történő értékesítés céljából.

A jelen határozat elfogadásával egyidejűleg a Társasház közgyűlése a Thtv. 10. § (3) bekezdésével összhangban felhívja a kisebbségben maradt tulajdonostársakat, azaz azokat a tulajdonostársakat, akik a fenti határozatot ellenzik, a határozathozatal során nem szavaztak vagy tartózkodtak, hogy a határozattal szemben keresetindítási joguk van, azt bírósági úton megtámadhatják. A közgyűlés felhívja a tulajdonostársakat, hogy a határozat meghozatalától számított 60 napon belül nyilatkozzanak a Társasház közös képviselője részére, hogy keresetindítási jogukkal kívánnak-e élni és ezzel kapcsolatos nyilatkozataikat írásban tegyék meg. Amennyiben a kisebbségben maradt tulajdonostárs nyilatkozatot nem tesz, azt úgy kell tekinteni, hogy keresetindítási jogával nem kíván élni. A keresetindítási jogukkal élni kívánó tulajdonostársak ezen jogukat szintén a határozat meghozatalától számított 60 napon belül élhetnek, melynek megtörténtét a közös képviselő részére igazolni szükséges a keresetlevél és annak benyújtását igazoló dokumentum megküldésével.

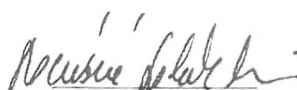
Tekintettel arra, hogy az értékesített közös tulajdonba tartozó tetőtérből új külön tulajdoni illetőség került kialakításra, melyre tekintettel a külön tulajdonban álló önálló

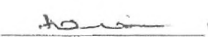
ingatlanok összes alapterülete megnövekedett a tulajdonostársak a Thtv. 10. § (4) bekezdésével összhangban a Társasház alapító okiratát módosítják, és az egyes külön tulajdonban álló önálló ingatlanokhoz tartozó közös tulajdoni hányadokat újra osztják és az alábbiak szerint állapítják meg:

36629/0/A /1 helyrajzi számú ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni hányad 518/10.000

36629/0/A /2 helyrajzi számú ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni hányad 235/10.000


Jakobszen Tamás
jegyzőkönyv hitelesítő


Románné Laluk Mariann
jegyzőkönyv hitelesítő


Halóka Anita
jegyzőkönyvvezető és levezető
elnök


Dr. Varga Balázs Máté
ügyvéd



36629/0/A /3 helyrajzi számú ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni hányad 193/10.000
 36629/0/A /4 helyrajzi számú ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni hányad 122/10.000
 36629/0/A /5 helyrajzi számú ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni hányad 141/10.000
 36629/0/A /6 helyrajzi számú ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni hányad 414/10.000
 36629/0/A /7 helyrajzi számú ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni hányad 278/10.000
 36629/0/A /8 helyrajzi számú ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni hányad 235/10.000
 36629/0/A /9 helyrajzi számú ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni hányad 99/10.000
 36629/0/A /10 helyrajzi számú ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni hányad 179/10.000
 36629/0/A /11 helyrajzi számú ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni hányad 330/10.000
 36629/0/A /12 helyrajzi számú ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni hányad 447/10.000
 36629/0/A /13 helyrajzi számú ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni hányad 250/10.000
 36629/0/A /14 helyrajzi számú ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni hányad 560/10.000
 36629/0/A /15 helyrajzi számú ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni hányad 523/10.000
 36629/0/A /16 helyrajzi számú ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni hányad 396/10.000
 36629/0/A /17 helyrajzi számú ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni hányad 325/10.000
 36629/0/A /18 helyrajzi számú ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni hányad 565/10.000
 36629/0/A /19 helyrajzi számú ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni hányad 254/10.000
 36629/0/A /20 helyrajzi számú ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni hányad 273/10.000
 36629/0/A /21 helyrajzi számú ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni hányad 414/10.000
 36629/0/A /22 helyrajzi számú ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni hányad 306/10.000
 36629/0/A /23 helyrajzi számú ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni hányad 584/10.000
 36629/0/A /24 helyrajzi számú ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni hányad 2359/10.000

Szavazás: Nyílt, összes tulajdoni hányad legalább 2/3-os többséggel.

Igen: 7220 /10.000-ed; Nem: 542 / 10.000-ed; Tart.: 1077 / 10.000-ed tulajdoni hányad arányban leadott szavazatok mellett, a közgyűlés a határozatot elfogadta.

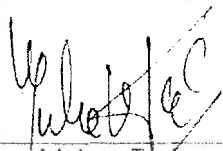
A tulajdonosi jelenlét a 3. napirendi pont szavazásakor: 8839/10000

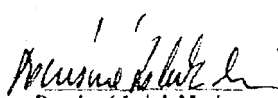
Kiszel Ernő az Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében kéri, hogy az Önkormányzat 2025. június 2-án tett javaslataikkal módosítva kerüljön előterjesztésre az adásvételi szerződés elfogadása.

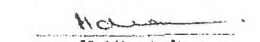
A társasház jogi képviseletét ellátó dr. Maklár Zoltán pontról pontra ismerteti az Önkormányzat 2025. június 2-án megküldött javaslatait, amelyek alapján a beterjesztett adásvételi szerződés módosítása megtörtént.

2025. 06. 10/3. számú közgyűlési határozat

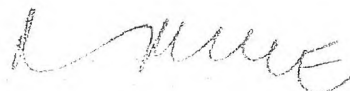
Tetőtér elidegenítésének, adásvételi szerződés megkötésének és szövegének jóváhagyása


 Jakobszen Tamás
 jegyzőkönyv hitelesítő


 Románné Laluk Mariann
 jegyzőkönyv hitelesítő


 Halóka Anita
 jegyzőkönyvvezető és levezető
 elnök


 Dr. Varga Balázs Máté
 ügyvéd



A társasház közgyűlése a meghívó mellékleteként megküldött adásvételi szerződést a közgyűlés és az Önkormányzat által tett észrevételekkel elfogadja.

A tulajdonosok elhatározzák, hozzájárulnak és kijelentik, hogy adásvétel jogcímen 2.000.000,- Ft vételár ellenében elidegenítik a Társasház Alapító Okiratának II. fejezet A./ pontja alatt „VIII. Padlástér” alatt felvett, 501 m² hasznos alapterületű tetőteret az NPB-RED Építész Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1114 Budapest, Bartók Béla út 53. fszt. 1., cégjegyzékszám: 01-09-891017, adószám: 14147711-2-43, statisztikai számjel: 14147711-7112-113-01, képviseli: Nádudvari Péter Benedek ügyvezető, nyilvántartja: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága, Magyarországon bejegyzett gazdasági társaság) vevő részére és Dr. Varga Balázs Máté ügyvéd jelenlétében és ellenjegyzése mellett aláírják az ezt jóváhagyó szerződést és mellékleteit.

A tulajdonostársak az adásvételi szerződést az alábbi szövegezéssel elfogadják:

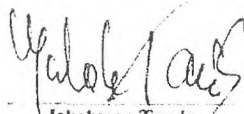
[ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS SZÖVEGE]

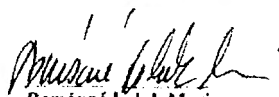
ADÁSVÉTELI ÉS HOZZÁÉPÍTÉSI SZERZŐDÉS

Jelen adásvételi és hozzáépítési szerződés (a továbbiakban: „Szerződés”) létrejött egyrészről a Budapest, VIII. kerület Bródy Sándor utca 23/A. szám alatti társasház alábbiakban felsorolt tulajdonosai

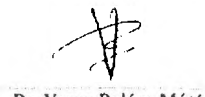
- (1) **Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefváros Önkormányzata** (székhelye: 1082 Budapest, Baross utca 63-67., törzskönyvi azonosító szám (PIR): 735715, adószáma: 15735715-2-42, statisztikai számjele: 15735715-8411-321-01, képviseli: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. nevében Borbás Gabriella vezérigazgató) mint a **Budapest belterület 36629/0/A/1 helyrajzi szám** alatti ingatlan és a társasházi közös tulajdonból hozzá tartozó 675/10.000 közös tulajdoni hányad 1/1 arányú, valamint a **Budapest belterület 36629/0/A/22 helyrajzi szám** alatti ingatlan és a társasházi közös tulajdonból hozzá tartozó 402/10.000 közös tulajdoni hányad 1/1 arányú tulajdonosa
- (2) **O. K. Hús Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1088 Budapest, Bródy Sándor utca 23/A., tulajdoni lapon szereplő székhely cím: 2220 Vecsés, Széchenyi út 70., cégjegyzékszám: 01-09-958244, adószám: 13618494-2-42, statisztikai számjel: 13618494-6820-113-01, képviseli: Nagyné Bodnár Erika ügyvezető, nyilvántartja: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága, Magyarországon bejegyzett gazdasági társaság) mint a **Budapest belterület 36629/0/A/2 helyrajzi szám** alatti ingatlan és a társasházi közös tulajdonból hozzá tartozó 309/10.000 közös tulajdoni hányad 1/1 arányú, valamint a **Budapest belterület 36629/0/A/5 helyrajzi szám** alatti ingatlan és a társasházi közös tulajdonból hozzá tartozó 182/10.000 közös tulajdoni hányad 1/1 arányú tulajdonosa
- (3) **DL Invest Lakópark Ingatlanforgalmazó és Hasznosító és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1088 Budapest, Bródy Sándor utca 23.A ép., cégjegyzékszám: 01-09-737333, adószám: 13478724-2-42, statisztikai számjel: 13478724-6810-113-01, képviseli: Kocsis Imre György ügyvezető, nyilvántartja: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága, Magyarországon bejegyzett gazdasági társaság) mint a **Budapest belterület 36629/0/A/3 helyrajzi szám** alatti ingatlan és a társasházi közös tulajdonból hozzá tartozó 252/10.000 közös tulajdoni hányad 1/1 arányú tulajdonosai

- (4) [REDACTED] (születési név: [REDACTED] lakcím: [REDACTED])


Jakobszen Tamás
jegyzőkönyv hitelesítő


Románé Laluk Mariann
jegyzőkönyv hitelesítő


Halóka Anita
jegyzőkönyvvezető és levezető
elnök


Dr. Varga Balázs Máté
ügyvéd



anyja neve: anyja neve tulajdoni lap szerint: , születési hely és idő: , személyi azonosító jele: nem rendelkezik, adóazonosító jele: (finn állampolgár) mint a **Budapest belterület 36629/0/A/4 helyrajzi szám** alatti ingatlan és a társasházi közös tulajdonból hozzá tartozó 161/10.000 közös tulajdoni hányad 1/1 arányú tulajdonosa

- (5) (születési név: , lakcím: , tulajdoni lapon szereplő lakcím: , anyja neve: , születési hely és idő: , személyi azonosító jele: , adóazonosító jele: (magyar állampolgár) mint a **Budapest belterület 36629/0/A/6 helyrajzi szám** alatti ingatlan és a társasházi közös tulajdonból hozzá tartozó 542/10.000 közös tulajdoni hányad 1/1 arányú tulajdonosa

- (6) (születési név: , lakcím: , anyja neve: , születési hely és idő: , személyi azonosító jele: , adóazonosító jele: (magyar állampolgár) mint a **Budapest belterület 36629/0/A/7 helyrajzi szám** alatti ingatlan és a társasházi közös tulajdonból hozzá tartozó 365/10.000 közös tulajdoni hányad 1/1 arányú tulajdonosa

- (7) (születési név: , lakcím: , anyja neve: , születési hely és idő: , személyi azonosító jele: , adóazonosító jele: (magyar állampolgár) mint a **Budapest belterület 36629/0/A/8 helyrajzi szám** alatti ingatlan és a társasházi közös tulajdonból hozzá tartozó 309/10.000 közös tulajdoni hányad 1/1 arányú tulajdonosa

- (8) (születési név: , lakcím: , anyja neve: , születési hely és idő: , személyi azonosító jele: , adóazonosító jele: (magyar állampolgár) mint a **Budapest belterület 36629/0/A/9 helyrajzi szám** alatti ingatlan és a társasházi közös tulajdonból hozzá tartozó 132/10.000 közös tulajdoni hányad 1/1 arányú tulajdonosa

- (9) (születési név: , lakcím: , anyja neve: , születési hely és idő: , személyi azonosító jele: , adóazonosító jele: (magyar állampolgár) mint a **Budapest belterület 36629/0/A/10 helyrajzi szám** alatti ingatlan és a társasházi közös tulajdonból hozzá tartozó 231/10.000 közös tulajdoni hányad 1/1 arányú tulajdonosa

- (10) (születési név: , lakcím: , anyja neve: , születési hely és idő: , személyi azonosító jele: , adóazonosító jele: (magyar állampolgár) és (születési név: , lakcím: , anyja neve: , születési hely és idő: , személyi azonosító jele: , adóazonosító jele: (magyar állampolgár) mint a **Budapest belterület 36629/0/A/11 helyrajzi szám** alatti ingatlan és a társasházi közös tulajdonból hozzá tartozó 432/10.000 közös tulajdoni hányad 1/2-1/2 arányú tulajdonosai

- (11) (születési név: , lakcím: , anyja neve: , születési hely és idő: , személyi azonosító jele: , adóazonosító jele: (magyar állampolgár) mint a **Budapest belterület 36629/0/A/12 helyrajzi szám** alatti ingatlan és a társasházi közös tulajdonból hozzá tartozó 586/10.000 közös tulajdoni hányad 1/1 arányú tulajdonosa

Jakobszen Tamás
jegyzőkönyv hitelesítő

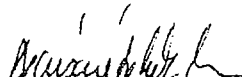
Románé Laluk Mariann
jegyzőkönyv hitelesítő

Halóka Anita
jegyzőkönyvvezető és levezető
elnök

Dr. Varga Balázs Máté
ügyvéd

- (12) [redacted] (születési név: [redacted], lakcím: [redacted]
[redacted] tulajdoni lapon szereplő lakcím: [redacted], anyja neve: [redacted]
[redacted] születési hely és idő: [redacted], személyi azonosító jele: [redacted]
adóazonosító jele: [redacted] magyar állampolgár) mint a **Budapest belterület 36629/0/A/13 helyrajzi szám** alatti ingatlan és a társasházi közös tulajdonból hozzá tartozó 328/10.000 közös tulajdoni hányad 1/1 arányú tulajdonosa
- (13) [redacted] (születési név: [redacted], lakcím: [redacted]
[redacted] anyja neve: [redacted] születési hely és idő: [redacted], személyi azonosító jele: [redacted]
[redacted] adóazonosító jele: [redacted] magyar állampolgár) és [redacted] (születési név: [redacted], lakcím: [redacted], anyja neve: [redacted]
[redacted] születési hely és idő: [redacted], személyi azonosító jele: [redacted]
adóazonosító jele: 8312092390, magyar állampolgár) mint a **Budapest belterület 36629/0/A/14 helyrajzi szám** alatti ingatlan és a társasházi közös tulajdonból hozzá tartozó 736/10.000 közös tulajdoni hányad 1/2-1/2 arányú tulajdonosai
- (14) [redacted] (születési név: [redacted], lakcím: [redacted]
[redacted] anyja neve: [redacted] születési hely és idő: [redacted], személyi azonosító jele: [redacted] adóazonosító jele: [redacted] magyar állampolgár) és [redacted]
[redacted] (születési név: [redacted], lakcím: [redacted]
[redacted] anyja neve: [redacted] születési hely és idő: Budapest, [redacted], személyi azonosító jele: [redacted] adóazonosító jele: [redacted] magyar állampolgár) mint a **Budapest belterület 36629/0/A/15 helyrajzi szám** alatti ingatlan és a társasházi közös tulajdonból hozzá tartozó 686/10.000 közös tulajdoni hányad 1/2-1/2 arányú tulajdonosai
- (15) [redacted] (születési név: [redacted], lakcím: [redacted]
[redacted] anyja neve: [redacted] születési hely és idő: [redacted], személyi azonosító jele: [redacted] adóazonosító jele: [redacted] magyar állampolgár) mint a **Budapest belterület 36629/0/A/16 helyrajzi szám** alatti ingatlan és a társasházi közös tulajdonból hozzá tartozó 516/10.000 közös tulajdoni hányad 1/1 arányú tulajdonosa
- (16) [redacted] (születési név: [redacted], lakcím: [redacted]
[redacted] anyja neve: [redacted] születési hely és idő: [redacted]
[redacted] személyi azonosító jele: [redacted] adóazonosító jele: [redacted] magyar állampolgár) és [redacted] (születési név: Gergely Anna, lakcím: 2660 [redacted]
[redacted] anyja neve: [redacted] születési hely és idő: [redacted]
[redacted] személyi azonosító jele: [redacted] adóazonosító jele: [redacted] magyar állampolgár) mint a **Budapest belterület 36629/0/A/17 helyrajzi szám** alatti ingatlan és a társasházi közös tulajdonból hozzá tartozó 425/10.000 közös tulajdoni hányad 6/10 és 4/10 arányú tulajdonosai
- (17) [redacted] (születési név: [redacted], lakcím: [redacted]
[redacted] tulajdoni lap szerinti lakcím: [redacted]
neve: [redacted] anyja neve tulajdoni lap szerint: [redacted] születési hely és idő: [redacted]
[redacted] személyi azonosító jele: nem rendelkezik, adóazonosító jele: nem rendelkezik, finn állampolgár) mint a **Budapest belterület 36629/0/A/18 helyrajzi szám** alatti ingatlan és a társasházi közös tulajdonból hozzá tartozó 738/10.000 közös tulajdoni hányad 1/1 arányú tulajdonosa
- (18) [redacted] (születési név: [redacted], lakcím: [redacted]


Jakobszen Tamás
jegyzőkönyv hitelesítő


Románné Laluk Mariann
jegyzőkönyv hitelesítő


Halóka Anita
jegyzőkönyvvezető és levezető elnök


Dr. Varga Balázs Máté
ügyvéd



_____, anyja neve: _____, születési hely és idő: _____
 személyi azonosító jele: _____, adóazonosító _____ (magyar állampolgár) mint
 a Budapest belterület 36629/0/A/19 helyrajzi szám alatti ingatlan és a társasházi közös tulajdonból
 hozzá tartozó 332/10.000 közös tulajdoni hányad 1/1 arányú tulajdonosa

- (19) _____ (születési név: _____, lakcím: _____ n.
 _____ a., anyja neve: _____, születési hely és idő: _____, személyi
 azonosító jele: _____, adóazonosító jele: _____ magyar állampolgár) és _____
 _____ (születési név: _____, lakcím: _____
 anyja neve: _____, születési hely és idő: _____, személyi azonosító jele:
 _____, adóazonosító jele: _____ magyar állampolgár) mint a Budapest belterület
 36629/0/A/20 helyrajzi szám alatti ingatlan és a társasházi közös tulajdonból hozzá tartozó
 359/10.000 közös tulajdoni hányad 1/2-1/2 arányú tulajdonosai

- (20) _____ (születési név: _____, lakcím: _____
 _____ anyja neve: _____, születési hely és idő: _____
 személyi azonosító jele: _____, adóazonosító jele: _____ magyar állampolgár) mint
 a Budapest belterület 36629/0/A/21 helyrajzi szám alatti ingatlan és a társasházi közös tulajdonból
 hozzá tartozó 541/10.000 közös tulajdoni hányad 1/1 arányú tulajdonosa

- (21) _____ (születési név: _____, lakcím: _____
 _____ anyja neve: _____, születési hely és idő: _____
 személyi azonosító jele: _____, adóazonosító jele: _____ magyar állampolgár) mint
 a Budapest belterület 36629/0/A/23 helyrajzi szám alatti ingatlan és a társasházi közös tulajdonból
 hozzá tartozó 761/10.000 közös tulajdoni hányad 1/1 arányú tulajdonosa

– a továbbiakban együtt: „Tulajdonosok”, az adásvételi szerződésben, mint: „Eladók”

másrészről az

- (22) NPB-RED Építész Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1114 Budapest, Bartók Béla út 53. fszt.
 1., cégjegyzékszám: 01-09-891017, adószám: 14147711-2-43, statisztikai számjel: 14147711-7112-
 113-01, képviseli: Nádudvari Péter Benedek ügyvezető, nyilvántartja: Fővárosi Törvényszék
 Cégbírósága, Magyarországon bejegyzett gazdasági társaság)

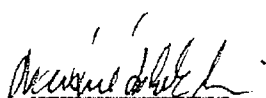
– a továbbiakban: „Építő”, az adásvételi szerződésben, mint: „Vevő”

Tulajdonosok, illetve Eladók, valamint az Építő, illetve Vevő a továbbiakban együtt: **Felek** között alulírott
 helyen és időben az alábbi feltételek szerint:

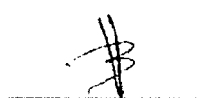
[A] Tetőtér elidegenítésére és hozzáépítésre (bővítésre) vonatkozó rendelkezések

1. Szerződő felek rögzítik, hogy a Vevő ajánlatot tett Tulajdonosoknak a Budapest, VIII. Bródy
 Sándor utca 23/A. szám alatti, a Budapest Főváros Kormányhivatala által a földhivatali
 nyilvántartásban Budapest belterület 36629/0/A. hrsz. alatt nyitott törzslapon nyilvántartott
 társasházban (a továbbiakban: „Társasház”) a Társasház jelenleg hatályos, 2008. június 23.
 napján kelt alapító okiratának (a továbbiakban: „Alapító Okirat”) II. fejezet A./ pontja alatt


 Jakobszen Tamás
 jegyzőkönyv hitelesítő


 Románné Laluk Mariann
 jegyzőkönyv hitelesítő


 Halóka Anita
 jegyzőkönyvvezető és levezető
 elnök


 Dr. Varga Balázs Máté
 ügyvéd



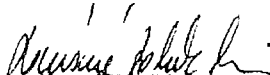
„VIII. Padlástér” jelöléssel feltüntetett társasházi közös tulajdonban álló padlástér tulajdonjogának adásvétel útján történő megszerzésére abból a kifejezett célból, hogy a Tulajdonosok által is elfogadott műszaki tartalomnak megfelelően ott emeletráépítéssel és a padlástér beépítésével 10 darab önálló tulajdonú lakóingatlant alakítson ki, melyek tulajdonjogát a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 5:68. §-ában szabályozott hozzáépítés jogcímén, a Tulajdonosokkal történő megállapodás szerint a Vevő szerez meg

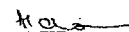
2. A Társasház közgyűlése a 2022.10.12/2. számú közgyűlési határozattal jelezte szándékát arra vonatkozóan, hogy a tetőtér értékesítésével és a társasház felújításával kapcsolatban a Vevővel előzetes tárgyalások kerüljenek lefolytatásra.

3. A Társasház közgyűlése a 2025.06.10./2. számú, 7220/10.000 igen, 542/10.000 nem és 1077/10.000 szavazat mellett, a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény. (Thtv.) 10. § (2) bekezdésének a) pontja szerint 2/3-os többséget elérő, illetve azt meghaladó többséggel elfogadott közgyűlési határozattal akként döntött, hogy a Társasház tulajdonosai a 36629/0/A társasházi törzslapon nyilvántartott Társasház Alapító Okiratának II. fejezet A./ pontjának VIII. szám alatt társasházi közös tulajdonként feltüntetett 501,20 m² alapterületű „Padlástér” megnevezésű padlásterét – a tető szerkezeti elem kivételével – adásvétel útján történő átruházás céljából önálló ingatlanként kialakítja. A közgyűlési határozat értelmében a kialakított önálló ingatlant a Tulajdonosok a Vevő részére eladják abból a célból, hogy annak beépítésével egy emelet és tetőtér ráépítésével (a továbbiakban együtt: „Hozzáépítés”) a Vevő 10 darab önálló lakóingatlant alakítson ki, amelynek tulajdonjogát a Ptk. 5:68. §-a rendelkezéseinek megfelelően a Vevő szerzi meg. Ezen határozattal a Társasház közgyűlése a jelen Szerződés tartalmát jóváhagyta és egyben felhatalmazta Sarlai Juliannát, Váradi-Horváth Zitát és Nemes Jánost (továbbiakban: „Meghatalmazottak”) arra, hogy közülük bármely két személy együttes képviseleti joggal a Tulajdonosok képviselőjében a jelen Szerződést, valamint az azzal összefüggő egyéb nyilatkozatokat (különösen: ügyvédi letéti szerződések, törlési engedély, elállási nyilatkozat, meghatalmazás ingatlan-nyilvántartási eljárásra a Tulajdonosoknak az adásvétel tárgyát képező ingatlanra vonatkozó tulajdonjogának bejegyzésére), a Tulajdonosok képviselőjében akár szóban, akár írásban megtegyék. A közgyűlési határozat alapján Felek megkötik a jelen szerződést, amelynek részét képezi a [B] fejezet szerinti adásvételi szerződés, amely alapján a Tulajdonosok kezdeményezik a társasházi közös tulajdont képező padlásternek a **Budapest belterület 36629/0/A/24 helyrajzi szám** alatti nem lakás céljára szolgáló, „padlástér” megnevezésű, önálló ingatlanként történő létrehozását, amelyhez a társasházi közös tulajdonból – annak újra osztását követően – 2.359/10.000 tulajdoni hányadot rendelnek és az elidegenítést átvezetik.

4. Az alapító okirat módosításának ingatlan-nyilvántartási bejegyeztetésére a Thtv. 10. § (3) bekezdésében meghatározott határidő elteltét követően és Thtv. 10. § (4) bekezdésében meghatározott feltételek teljesülése esetén kerül sor, azaz azt követően, hogy megállapításra került, hogy a határozathozatal során nem szavazó, illetve kisebbségben maradt tulajdonostársak keresetindítási jogukkal nem éltek vagy ilyen szándékukról határidőn belül nem nyilatkoztak, illetve olyan írásbeli nyilatkozatot tettek, hogy a keresetindítás jogukkal nem kívánnak élni vagy amennyiben nyilatkozatuk szerint a keresetindítás jogával élni kívánnak, de a Thtv. 42. § (1) bekezdésében meghatározott határidőn belül a keresetet nem indítják meg, továbbá amennyiben keresetet indítottak, de nem kérték a határozat végrehajtásának felfüggesztését vagy kérték a felfüggesztést, de azt a bíróság jogerősen elutasította, illetve határozat végrehajtásának felfüggesztését a bíróság elrendelte, de a per jogerősen lezárult, és a bíróság a határozatot nem helyezte hatályon kívül.


 Jakobszen Tamás
 jegyzőkönyv hitelesítő


 Románé Laluk Mariann
 jegyzőkönyv hitelesítő


 Halóka Anita
 jegyzőkönyvvezető és levezető
 elnök

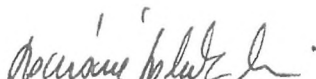

 Dr. Varga Balázs Máté
 ügyvéd



[B] Adásvételi szerződésre vonatkozó rendelkezések

1. A jelen szerződés aláírásával Eladók az [A]/3. pontban hivatkozott közgyűlési határozatnak megfelelően eladják, Vevő pedig ismert és megtekintett állapotban megvásárolja a Budapest Főváros Kormányhivatala által a földhivatali nyilvántartásba **Budapest belterület 36629/0/A helyrajzi szám** alatt nyitott törzslapon nyilvántartott Társasház Alapító Okiratának II. fejezet A./ pontjában „VIII. Padlástér” rendeltetéssel feltüntetett közös tulajdonban álló 501,20 m² alapterületű padlásterét ide nem értve a tetőszerkezeti elemet, amely a Vevő tulajdonszerzésével egyidejűleg az ingatlan-nyilvántartásba önálló ingatlanként kerül bejegyzésre.
2. Az adásvétel tárgyát képező [B]/1. pont szerinti padlástér a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (Métv.) 16. § 56. pont szerinti hasznos alapterülete 501 m² kiterjedésű, mely terület az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (Inytv.) 5. § (2) bekezdés a) pontja szerint **Budapest belterület 36629/0/A/24 helyrajzi szám** alatt, nem lakás céljára szolgáló, „padlástér” megnevezésű önálló ingatlanként kerül ingatlan-nyilvántartási külön lapon feltüntetésre, amelyhez a társasházi közös tulajdonból 2.359/10.000-ed eszmei közös tulajdoni hányad tartozik.
3. Tekintettel arra, hogy a változás a térképi adatbázis tartalmát érintő változásnak minősül, új egyéb önálló ingatlan alakult, ezért ingatlan-nyilvántartási feltüntetéséhez az Inytv. 29. § (3) bekezdése szerint záradékkal ellátott változási vázrajz és esetlegesen hatósági bizonyítvány is szükséges, amelyeket az eladásra vonatkozó közgyűlési határozat meghozatala előtt a Vevő saját költségén elkészíttetett.
4. A jelen Szerződésben foglaltak szerint a változás ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez és a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez az Inytv. 33. § (1) és (2) bekezdése alapján a kisebbségben marad tulajdonostársak szerződési nyilatkozatára és bejegyzési engedélyére nincs szükség.
5. A Vevő a [B]/1. pontban írt tulajdonjog átruházása fejében **2.000.000,- Ft azaz kettőmillió forint** összeget (a továbbiakban: „Vételár”) köteles megfizetni a Tulajdonosok részére. A Felek rögzítik, hogy a Vételár összegének meghatározására a Társasház 2025. június 10. napján megtartott közgyűlésén, a 3. napirend tárgyalása során került kialakításra, melyet az Eladók jelen Szerződés aláírásával megerősítenek, illetve a Vételár összegét jelen Szerződés aláírásával ismételtelen elfogadják. Felek egybehangzóan rögzítik, hogy a jelen Szerződés megkötésekor nyomtatékosan figyelembe vették a tető szerkezeti elem és a padlástér jelen Szerződés megkötésekor fennálló műszaki állapotát. A Felek rögzítik továbbá, hogy a Vételár összegének meghatározásánál figyelembe vették továbbá azt, hogy a Vevő a tulajdonszerzését követően a jelen Szerződés 1. számú mellékletében meghatározott jelentős értékű és a társasházi közös tulajdont érintő felújítási munkálatokat saját költségén elvégzi. Az előbbiekre tekintettel szerződő Felek a Ptk. 6:98. § (2) bekezdése alapján kifejezetten kizárják azt a lehetőséget, hogy bármelyikük a Szerződés feltűnő aránytalanságára hivatkozással igényt érvényesítsenek.
6. A Felek megállapodnak, hogy a Vételár az Eladókat, mint Tulajdonosokat a Társasházban fennálló, eredeti, a Vevő tulajdonszerzését megelőzően fennálló közös tulajdoni illetőségeik arányában illeti meg a 3. sz. mellékletben rögzítettek szerint, **melyet a Vevő azt követő 15 (tizenöt) napon belül köteles megfizetni, hogy az egy emelet és tetőtér ráépítését célzó bővítésre vonatkozó építési engedély jogerőre emelkedett.** A Vételár megfizetésére a


Jakobszen Tamas
jegyzőkönyv hitelesítő


Romanné Laluk Mariann
jegyzőkönyv hitelesítő


Haloka Anita
jegyzőkönyvvezető és levezető
elnök


Dr. Varga Balázs Máté
ügyvéd



Társasház részére kerül sor. Tekintettel arra, hogy a Vételár megfizetésére nem közvetlenül az Eladók részére kerül sor, hanem az a Társasház céljaira kerül felhasználásra, az Eladók jelen Szerződés aláírásával a Vételár rájuk eső része iránti követelésüket a Ptk. 6:193-6:194. §-ai szerint a Társasházra engedményezik a 2. számú mellékletben szereplő, a Tulajdonosokat terhelő költségtételek megfizetése céljából. A Vevők a Vételár összegének előbbieik szerinti megfizetését a saját kezükhöz történő teljesítésnek ismerik el, egyúttal a Vételár összegét megfizetettnek tekintik és ezzel kapcsolatosan a Vevővel szemben semmilyen további követelést nem érvényesítenek.

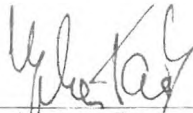
7. Az Eladók jelen Szerződés aláírásával feltételtől mentesen és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy a Társasház Alapító Okiratának II. fejezet A./ pontja alatt „VIII. Padlástér” jelöléssel feltüntetett, társasházi közös tulajdonban álló padlástér vonatkozásában a társasházi közös tulajdoni jellege, ezáltal az Eladókat közösen illető tulajdonjog az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön, egyúttal a Vevő a jelen Szerződés aláírásával feltételtől mentesen és visszavonhatatlanul kéri és engedélyezi, hogy a közös tulajdonú padlástér vonatkozásában a társasházi közös tulajdoni jellege, ezáltal az Eladókat közösen illető tulajdonjog az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.

A Felek az [A]/3. pontban írt határozatnak megfelelően a jelen Szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Vevő tulajdonjoga a kialakítandó Budapest belterület 36629/0/A/24 helyrajzi szám alatti 501 m² alapterületű „padlástér” megnevezésű külön tulajdoni illetőségre és a társasházi közös tulajdonból hozzátartozó 2.359/10.000 közös tulajdoni hányad vonatkozásában adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, egyidejűleg pedig kéri az eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztályát, hogy az újonnan létrejövő ingatlan külön tulajdoni lapját megnyissa.

Felek a jelen Szerződéssel az Eladóknak jelen Szerződésben meghatározott valamennyi elállási jogának biztosítására a jelen Szerződés tárgyát képező Budapest belterület 36629/0/A/24 helyrajzi szám alatti ingatlanra a Vevő tulajdonszerzésének hatályával elidegenítési és terhelési tilalmat alapítanak. Felek a jelen Szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az Eladók javára a kialakítandó Budapest belterület 36629/0/A/24 helyrajzi szám alatti ingatlan tulajdoni lapjára az Eladókat megillető elállási jog biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom kerüljön bejegyzésre. A Vevő jelen Szerződés aláírásával feltételtől mentesen és visszavonhatatlanul kéri és engedélyezi, hogy a Budapest belterület 36629/0/A/24 helyrajzi szám alatti ingatlan tulajdoni lapjára az Eladókat megillető elállási jog biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom kerüljön bejegyzésre.

8. A szerződő Felek megállapodnak, hogy Eladók a Vételár megfizetését követő 15 (tizenöt) napon belül kötelesek a jelen Szerződés [B]/1. pontjában írt padlástér birtokát a Vevő javára átruházni azzal, hogy a Vevő az építési engedélyezési folyamattal összefüggésben jogosult a padlástérbe a Vételár összegének megfizetését megelőzően belépni, ott felméréseket és egyéb szükséges műveleteket végezni.

9. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a [B]/8. pontban írt birtokátruházási eljárást az


Jakobszen Tamás
jegyzőkönyv hitelesítő


Románné Laluk Mariann
jegyzőkönyv hitelesítő


Halóka Anita
jegyzőkönyvvezető és levezető
elnök


Dr. Varga Balázs Máté
ügyvéd



Eladók képviselőjében a Társasház közös képviselője jogosult és köteles teljesíteni, melyre a Tulajdonosok a jelen Szerződés aláírásával felhatalmazást adnak azzal, hogy a közös képviselő jogosult nevükben és helyettük a birtokbaadást érintő minden kérdésben jognyilatkozatot tenni.

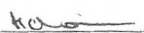
10. A birtokátruházás során Felek jegyzőkönyvet készítenek, melyben rögzítik a Szerződés tárgyát képező helyiség állapotát. Felek egyezően rögzítik, hogy a jelen Szerződés megkötése előtt az adásvétel tárgyát képező ingatlant megtekintették és meghatározták az abban elhelyezett olyan közös- és/vagy külön tulajdoni berendezéseket, amelyeket a jelen Szerződés szerinti hozzáépítést követően az Vevőnek eredeti állapotába helyre kell állítani.
11. Az Eladók szavatolnak a jelen Szerződés [B]/1. pontjában írt tárgyának per-, teher- és igénymentességéért (ide nem értve a jelen Szerződés [B]/7. pontja szerint alapított elidegenítési és terhelési tilalmat) valamint azért, hogy a jelen Szerződésbe foglalt adásvételi jogügylet nem minősül a Ptk. 6:120. § szerinti fedezetelvonó szerződésnek.
12. A szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a birtokátruházásig minden költség, kiadás és esetleges teher az Eladókat, a birtokátruházást követően pedig a Vevőt az alábbiakban írtak szerint terheli.
13. A Felek megállapodása szerint a jelen Szerződés megkötésével kapcsolatos költségek és kiadások közül a Eladókat terheli a birokba adással kapcsolatos költség és kiadás, illetve az Eladókat terhelő esetleges közteher, míg Vevőt terheli a Szerződés elkészítésének, az ingatlanközvetítői jutallékkal kapcsolatos, az Alapító Okirat módosításának, továbbá a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével – ideértve az illetékfizetéssel és az eljárási díjakkal kapcsolatos kötelezettséget is – illetve a birtokba vétellel kapcsolatos költségek és kiadások is a Vevőt terhelik.
14. A Felek megállapodnak – utalva a jelen szerződés [B]/11-12. pontjaiban írtakra – hogy Vevő a birtokátruházástól számított 18 (tizennyolc) hónapig a jelen Szerződés tárgyát képező ingatlan után sem közös költséget, sem felújítási alapot nem köteles fizetni. Ezen időtartam elteltét követően a jelen szerződés [B]/2. pontjában írt alapterület alapján, illetve, amennyiben az egyes újonnan megépített önálló rendeltetési egységek vonatkozásában a jogerős használatba vételi engedély ezt megelőzően kiadásra került, úgy a használatba vételi engedély jogerőre emelkedésétől kezdődően köteles a közös költséget és a felújítási alapot viselni.
15. A Felek megállapodása szerint az Eladók jogosultak a jelen Szerződéstől elállni, amennyiben a Vevő súlyos szerződésszegést követ el, továbbá a jelen Szerződésben nevesített egyéb esetekben. A Meghatalmazottak közül bármely két személy együttes képviselői joggal a Tulajdonosok képviselőjében jogosultak a Vevőhöz címzett írásbeli nyilatkozat útján az elállási jogot gyakorolni, és az elállási nyilatkozatot a jelen Szerződésben meghatározott kézbesítési szabályok szerint kell kézbesíteni. Ilyennek minősül, amennyiben a Vevő a [B]/6. pontban írt vételárfizetési kötelezettségének az ott írt határidőt követő 15. (tizenötödik) napig sem tesz eleget, és / vagy a Hozzáépítési tevékenységet az építési engedély jogerőre emelkedését követő 90 (kilencven) napon belül sem kezdi meg.



Jakobszen Tamás
jegyzőkönyv hitelesítő



Románné Laluk Mariann
jegyzőkönyv hitelesítő



Halóka Anita
jegyzőkönyvvezető és levezető
elnök

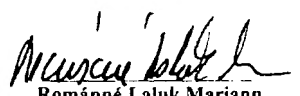


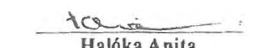
Dr. Varga Balázs Máté
ügyvéd

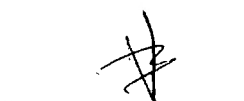


16. A Felek megállapodnak abban, hogy bármelyikük jogosult a jelen Szerződéstől elállni, amennyiben a Hozzáépítéssel kapcsolatos építési engedély a kiadását követő 90 (kilencven) naptári napon belül olyan okból nem emelkedik jogerőre, amelyért egyik Fél sem felelős. E szempontból azonos felelősségi körbe tartozónak kell tekinteni a Tulajdonosokat és/vagy az érdekkörükben eljáró harmadik személyeket.
17. A jelen Szerződés teljesítés előtt bekövetkező megszűnésével vagy az Eladók által jogszerűen gyakorolt elállási jog gyakorlása esetén az eredeti állapot helyreállítása egyrészt az ingatlan-nyilvántartási állapot rendezését (Eladók tulajdonjogának visszajegyzését) jelenti.
18. Tekintettel arra, hogy a Hozzáépítési tevékenység megkezdését követően az épület állapotában irreverzibilis változás következhet be, a [B.]17. pontban foglalt helyzet bekövetkezése esetén az eredeti állapot helyreállítási kötelezettség nem terjed ki az építményben már bekövetkezett változtatásokra, de a Vevő saját költségén köteles biztosítani a rendeltetésszerű és biztonságos használathoz szükséges állapot létrehozását és Tulajdonosok felé megtérítési igényvel nem élhet.
19. Felek megállapodnak, hogy amennyiben Eladók a jelen Szerződésben foglalt elállási jogukat gyakorolják, úgy az elállási jogra vonatkozó nyilatkozatuk megtételét követő 5 (öt) munkanapon belül kötelesek a Vevő részére a Vétélárat visszafizetni. Felek megállapodnak, hogy a Vétélár visszafizetése akként történik, hogy a Vétélárat a Társasház a Vevő részére banki átutalás útján megfizeti.
20. Amennyiben Eladók a jelen Szerződéstől azt megelőzően jogszerűen elállnak, hogy a Vevő az építés-kivitelezési tevékenység megkezdéséhez szükséges feltételeket a [C]/13. pont szerint teljesítette volna, úgy Eladók elállásának jogkövetkezménye, hogy (i) a jelen Szerződésbe foglalt adásvételi szerződés felbontásra kerül és Eladók jogosultak az ingatlan-nyilvántartásba a Vevő részére a jelen Szerződéssel átruházott ingatlan vonatkozásában a tulajdonjoguk bejegyzését és Vevő tulajdonjogának törlését kérni, és (ii) a Vevő javára biztosított Hozzáépítési jogosultság megszűnik.
21. Amennyiben Eladók a jelen szerződéstől azt követően jogszerűen elállnak, hogy a Vevő az építés-kivitelezési tevékenység megkezdéséhez szükséges feltételeket a [C]/13. pont szerint teljesítette, úgy Eladók elállásának jogkövetkezménye, hogy (i) a jelen szerződésbe foglalt adásvételi szerződés nem szűnik meg, de (ii) a Vevő javára biztosított Hozzáépítési jogosultság megszűnik.
22. Tulajdonosok a Meghatalmazottak útján a jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg 4 (négy) eredeti, ügyvéd által ellenjegyzett példányban kiállítják azon nyilatkozatukat, amellyel feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy a jelen Szerződés alapján a Tulajdonosok javára az elállási joguk biztosítására az ingatlan-nyilvántartásba feljegyzésre kerülő elidegenítési és terhelési tilalom az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön (a továbbiakban: „**Törlési engedély**”). Felek a jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg ügyvédi letéti szerződést kötnek a **Dr. Varga Balázs Ügyvédi Irodánál** (címe: 1052 Budapest, Deák Ferenc tér 3. (MEYER & LEVINSON emelet), BÜK reg. száma: 5103, képviseli: Dr. Varga Balázs ügyvéd, kamarai azonosító száma: 36070967, helyettesítésére jogosult: Dr. Varga Balázs Máté ügyvéd, kamarai azonosító száma: 36072284, jelen fejezetben a továbbiakban: „**Letéteményes**”), amely alapján Tulajdonosok a Törlési engedélyt a Letéteményesnél ügyvédi letétbe helyezik.
23. Amennyiben a Tulajdonosok a jelen Szerződésben meghatározott valamely elállási jogukat azt megelőzően gyakorolják (és a jelen Szerződésben meghatározott kézbesítési szabályok szerint azt


 Jakobszen Tamás
 jegyzőkönyv hitelesítő


 Románné Laluk Mariann
 jegyzőkönyv hitelesítő

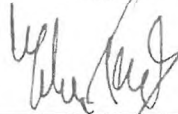

 Halóka Anita
 jegyzőkönyvvezető és levezető
 elnök

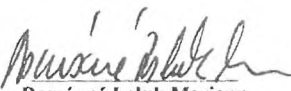

 Dr. Varga Balázs Máté
 ügyvéd



Letéteményes részére kétséget kizáróan igazolják), hogy a Vevő az építés-kivitelezési tevékenység megkezdéséhez szükséges feltételeket a [C]/13. pont szerint teljesítette volna, úgy Letéteményes a Törlési engedélyt a Meghatalmazottak részére köteles kiadni.

24. Amennyiben a Vevő az építés-kivitelezési tevékenység megkezdéséhez szükséges feltételeket a [C]/13. pont szerint teljesítette, és azt megelőzően a Tulajdonosok a jelen Szerződésben meghatározott valamely elállási jogukat nem gyakorolták, úgy Letéteményes a Törlési engedélyt a Vevő részére köteles kiadni.
25. Vevő a jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg 4 (négy) eredeti, ügyvéd által ellenjegyzett példányban kiállítja azon nyilatkozatát, amellyel feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy a jelen szerződés tárgyát képező, várhatóan Budapest belterület 36629/0/A/24 helyrajzi szám alatt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerülő ingatlan vonatkozásában a Tulajdonosok tulajdonjoga elállás jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön a Vevő tulajdonjogának törlésével egyidejűleg (a továbbiakban: „**Bejegyzési engedély**”). Felek a jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg ügyvédi letéti szerződést kötnek Letéteményessel, amely alapján Vevő a Bejegyzési engedélyt a Letéteményesnél ügyvédi letétbe helyezi.
26. Amennyiben a Tulajdonosok a jelen Szerződésben meghatározott valamely elállási jogukat azt megelőzően gyakorolják (és a jelen Szerződésben meghatározott kézbesítési szabályok szerint azt Letéteményes részére kétséget kizáróan igazolják), hogy a Vevő az építés-kivitelezési tevékenység megkezdéséhez szükséges feltételeket a [C]/13. pont szerint teljesítette volna, úgy Letéteményes a Bejegyzési engedélyt a Meghatalmazottak részére köteles kiadni.
27. Amennyiben a Vevő az építés-kivitelezési tevékenység megkezdéséhez szükséges feltételeket a [C]/13. pont szerint teljesítette, és azt megelőzően a Tulajdonosok a jelen Szerződésben meghatározott valamely elállási jogukat nem gyakorolták, úgy Letéteményes a Bejegyzési engedélyt a Vevő részére köteles kiadni.
28. A jelen Szerződés aláírásától kezdve köti a feleket.
29. A jelen Szerződés szerkesztésében és ellenjegyzésében eljáró ügyvéd tájékoztatja szerződő Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szól 2007. évi CXXXVI. törvény (Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli az Eladók és a Vevő, valamint a Vevő képviselőjének adatai vonatkozásában.
30. A Felek a jelen Szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen és adataikat kezelje a jelen Szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettség teljesítése érdekében. A Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződéshez kapcsolódó személyes adatok kezelésének jogalapja: a jelen Szerződés megkötése és annak teljesítése, továbbá jogszabályban előírt kötelezettségek teljesítése (különösen, de nem kizárólagosan a Pmt. szerinti azonosítás), továbbá törvényben rögzített kötelező tartalmi elemeinek való megfelelés. A Felek kijelentik, hogy jelen Szerződés aláírásával önkéntesen hozzájárulnak ahhoz, hogy a személyazonosításra szolgáló okmányaiban, így különösen, de nem kizárólagosan az adóazonosító jelét és személyi azonosító jelét tartalmazó okirataiban rögzített adatait, valamint a jelen Szerződésben, vagy más módon rögzített egyéb személyes adataikat (így különösen, de nem kizárólagosan email címét, értesítési címét) az eljáró ügyvéd nyilvántartsa, és azokat a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése


 Jakobszen Tamas
 jegyzőkönyv hitelesítő


 Romanné Laluk Mariann
 jegyzőkönyv hitelesítő

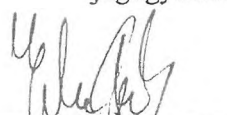

 Haloka Anita
 jegyzőkönyvvezető és levezető
 elnök

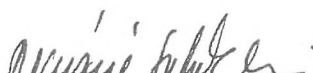

 Dr. Varga Balázs Máté
 ügyvéd



tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről (általános adatvédelmi rendelet, General Data Protection Regulation) szóló, Európai Parlament és Tanács 2016. április 27-i (EU) 2016/679 Rendeletében (továbbiakban: „GDPR”), valamint az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvényben foglalt adatbiztonsági követelményeknek megfelelően, valamint a személyes adatok kezelésére vonatkozó elvek szem előtt tartása mellett kezelje. A Felek tudomásul veszik, hogy személyes adatai kizárólag a jelen Szerződéssel érintett Ingatlan adásvétel jogcímén történő értékesítése, hasznélvezeti jog alapítása, és az adásvételhez kapcsolódó szerződéskötés céljából kerülnek felhasználásra (az adatok gyűjtése, felvétele, rögzítése, tárolása, felhasználása a továbbiakban együttesen: „**Adatkezelés**”), amelyre tekintettel a Felek személyes adatai kezelésének jogalapját jelen Szerződés létrejötte és azok teljesítése, továbbá jogszabályban előírt kötelezettségek teljesítése (különösen, de nem kizárólagosan a Pmt. szerinti azonosítás), továbbá a Szerződés törvényben rögzített kötelező tartalmi elemeinek való megfelelés képezi. A fentiekre tekintettel, az eljáró ügyvéd jogosulttá válik a Felek személyes adatainak – kizárólag az Ingatlan adásvételével és hasznélvezeti jog alapításával összefüggő célból és okból való – harmadik személyek részére történő továbbítására (különösen, de nem kizárólagosan az állami hatóságoknak), amelyhez a Felek jelen Szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak. A Felek kijelentik, hogy személyes adataiknak továbbítására vonatkozóan megfelelő tájékoztatást kaptak. A Felek tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd a személyes adatokat a korlátlan ideig köteles megőrizni, amennyiben jogszabály eltérően nem rendelkezik. Az eljáró ügyvéd ezúton kijelenti, hogy a jelen pontban foglalt kivételtől eltekintve a Felek személyes adatait nem hozza nyilvánosságra.

31. Szerződő Felek, illetve képviselőik az személyes adataik ellenőrzéséhez a jelen Szerződés megkötése előtt hozzájárultak, amelyet a jelen Szerződés aláírásával megerősítenek.
32. A jelen Szerződés aláírásával a Felek kijelentik, hogy megértették és tudomásul vették az eljáró ügyvédnek az adózási és illetékfizetési kötelezettséggel kapcsolatos hatályos jogszabályi rendelkezésekre vonatkozó részletes tájékoztatását.
33. Jelen Szerződés csak írásban módosítható, a szerződéssel kapcsolatos nyilatkozatok írásban tehetők meg érvényesen, a szóban vagy ráutaló magatartással létrejött módosítás, vagy az ily módon közölt nyilatkozat érvénytelen.
34. A Felek a jelen Szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint a Feleknek a tulajdonjog-bejegyzési eljárás során a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály előtti képviseletével, továbbá a Vevő az illetékkiszabás tekintetében a Nemzeti Adó- és Vámhivatal előtti képviselettel a **Dr. Varga Balázs Ügyvédi Irodát** (címe: 1052 Budapest, Deák Ferenc tér 3. (MEYER & LEVINSON emelet), BÜK reg. száma: 5103, képviseli: Dr. Varga Balázs ügyvéd, kamarai azonosító szám: 36070967, helyettesítésre jogosult: Dr. Varga Balázs Máté ügyvéd, kamarai azonosító szám: 36072284) hatalmazzák és bízzák meg, aki jelen Szerződés aláírásával a meghatalmazást és a megbízást elfogadja..
35. A Felek a jelen Szerződést egyúttal ügyvédi tényvázlatnak tekintik. A Felek kijelentik, hogy az ügyvédi tényvázlat külön íven való megszövegezését kifejezetten nem kérik. A Felek jelen okirat aláírásával visszavonhatatlanul elismerik és igazolják, hogy a szükséges tájékoztatást a jogügylettel kapcsolatban minden körülményre kiterjedően megkapták, melyek alapján kérik jogi


 Jakobszen Tamás
 jegyzőkönyv hitelesítő


 Románné Laluk Mariann
 jegyzőkönyv hitelesítő


 Halóka Anita
 jegyzőkönyvvezető és levezető
 elnök


 Dr. Varga Balázs Máté
 ügyvéd

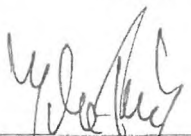


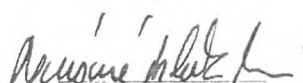
képviselőjük ellátását a fentiek és az az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. szerint. A felek megállapodnak, hogy a jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a jelen okirattal kapcsolatos bármilyen kártérítési felelőssége a kötelező felelősségbiztosítása káreseményenkénti legmagasabb összegére korlátozódik, a kárnak a kötelező felelősségbiztosítása káreseményenkénti legmagasabb összegét esetlegesen meghaladó része tekintetében a felelőssége kizárt.

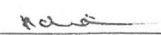
36. A Felek kijelentik továbbá, hogy a jelen ingatlan adásvételi szerződés előzetes tárgyalásai és egyeztetései során kölcsönösen kialakított szerződési akaratukat nyilatkozataikat megfelelően teljeskörűen és helytállóan tartalmazza. Szerződéses akaratuk a jelen Szerződésben foglalt nyilatkozataikkal mindenben megegyezik.
37. A jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Ptk. ingatlan adásvételre vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni.

[C] Hozzáépítéssel, rendeltetésváltással és beépítéssel kapcsolatos rendelkezések

1. Tulajdonosok az [A]/3. pontban írt határozatban hozzájárulásukat adták ahhoz, hogy az Vevő, mint Építő a **36629/0/A/24 helyrajzi szám** alatti nem lakás céljára szolgáló „padlástér” rendeltetésű önálló ingatlant rendeltetésváltással beépítse és a közös tulajdont képező szerkezeti elemek igénybevétele az épületen egy emelet és tetőtér ráépítésével (a továbbiakban együtt: „**Hozzáépítés**”) az általuk elfogadott műszaki tartalomnak megfelelően és az általuk jóváhagyott építési engedélyezési és kiviteli terveknek megfelelő tíz darab új lakóingatlan alakítson ki, mellyel összefüggésben a Ptk. 5:68. § szabályai szerint már most megállapodnak a tulajdonjog rendezésében.
2. A szerződő Felek megállapodtak abban, hogy a Hozzáépítés következtében megépülő tartósnak minősülő lakóingatlanok műszaki és jogi megvalósulásukat követően önálló lakóingatlanként kerüljenek ingatlan-nyilvántartási feltüntetésre az Inyvtv. 5. § (2) bekezdés a) pontja alapján lehetőség szerint anélkül, hogy az egyes társasházi külön tulajdoni illetőségekhez tartozó eszmei közös tulajdoni hányadok az adásvételi ügylettel összefüggésben kialakult állapothoz képest megváltoznának. Tervezetten az alapító okirat szerint a jelen Szerződés tárgyát képező [B]/2. pontban írt eszmei tulajdoni hányad kerül arányosan felosztásra a kialakításra kerülő tíz új, önálló lakóingatlan között, amennyiben azok összesített alapterülete nem tér el a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlan alapterületétől.
3. A Felek megállapodnak abban, mivel az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet (Inyvtv. vhr.) 104. § (6) bekezdése szerint a Társasházban emeletráépítéssel, hozzáépítés útján keletkezett új társasházi lakások bejegyzésére irányuló kérelemhez az Építőnek csatolnia kell a társasházi alapító okirat módosítását tartalmazó dokumentumot és a kiegészítő alaprajzot, ezért a Tulajdonosok kötelezettséget vállalnak arra, hogy az emeletráépítéssel és a padlástérből kialakított új társasházi lakások nyilvántartásba vételéhez szükséges alapító okirati módosítást – a kiegészítő alaprajz Építő általi elkészítését követően – olyan időben végrehajtják, hogy az ingatlan-nyilvántartásba vételre az Építő jogos igényeinek megfelelően sor kerülhessen, feltéve, hogy az Építő a jelen Szerződésből eredő kötelezettségeit maradéktalanul teljesítette.


Jakobszen Tamás
jegyzőkönyv hitelesítő

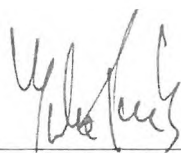

Románné Láluk Mariann
jegyzőkönyv hitelesítő

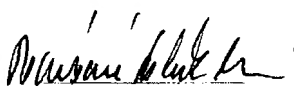

Halóka Anita
jegyzőkönyvvezető és levezető
elnök

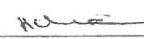

Dr. Varga Balázs Máté
ügyvéd



4. A [C]/1. pontban írt Hozzáépítéshez való hozzájárulással a Tulajdonosok feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adták ahhoz is, hogy az Építő a hozzáépítés megvalósítása érdekében – akár a [C]/8. pontban írt munkálatok elvégzése érdekében is – a szükséges építéshatósági engedélyeket – ideértve a szakhatósági engedélyeket is – a saját nevében megszerezze, és egyben felhatalmazza Vevőt arra is, hogy ennek során a Tulajdonosok Hozzáépítéshez, rendeltetésváltáshoz és beépítéshez való, a jelen Szerződésben a Vevő terhére megállapított kötelezettségek teljesítése fejében adott hozzájárulására hivatkozzon.
5. Az Építő a jelen Szerződés aláírását követően a fejlesztés kereteinek tisztázása érdekében, építési engedélyezési tervdokumentációt készít – melyet előzetesen Tulajdonosokkal egyeztet és amelyet a Társasház közgyűlése hagy jóvá – és legkésőbb a jelen Szerződés megkötését követően 6 (hat) hónapon belül az építési engedélyezési tervdokumentációt benyújtja az illetékes építési hatósághoz és a szakhatósági hozzájárulásokat beszerzi.
6. A Tulajdonosok vállalják, hogy az engedélyezési eljárásához szükséges tervdokumentációt, valamint az annak alapján készült kiviteli terveket a Társasház közgyűlése útján elfogadják (amelyek előzetes egyeztetést és jóváhagyást igényelnek), illetve megfelelő időben megtesznek minden olyan nyilatkozatot, amely az építési engedély beszerzéséhez szükséges. Amennyiben a Tulajdonosok az elfogadó nyilatkozat megtételét alapos indok nélkül elmulasztják, úgy a Tulajdonosok késedelmével a Vevőre jelen Szerződés szerint irányadó határidők meghosszabbodnak és a Tulajdonosok a jelen Szerződésben megállapított, a Vevő késedelme esetére kikötött ellárási jogukat nem gyakorolhatják. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az engedélyezési és kiviteli tervek készítésének folyamatába betekintést enged a Társasház által megbízott műszaki ellenőr részére annak érdekében, hogy Vevő már a tervezés során megismerhesse és figyelembe vegye a Társasháznak a tervek elfogadásához szükséges szempontjait (különösen: felvonó és gépészet térbeli elhelyezkedése, lakások megváltozott megközelítése, kivitelezési technológia).
7. A Tulajdonosok vállalják, hogy az engedélyezési eljárás hatékony lefolytatása érdekében az Építő által igényelt és az engedélyezési eljárásához szükséges minden dokumentumot aláírják, amely az egyeztetett és a Társasház közgyűlése által jóváhagyott műszaki tartalomnak és terveknek megfelel, függetlenül attól, hogy az az eljárás megindításához vagy a megindított eljárás során szükségessé váló módosításokhoz szükséges.
8. A Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy, figyelemmel a Tulajdonosoknak a [C]/1. pontban írt Hozzáépítéshez való hozzájárulására, a Hozzáépítés megvalósítása érdekében saját költségviselése mellett a jelen Szerződés 1. számú, elválaszthatatlan mellékletét képező műszaki tartalommal a társasházi közös tulajdon egyéb részein felújítási, korszerűsítési és a szükséges kiegészítő munkálatokat a padlástér beépítésére irányuló munkák befejezéséig elvégzi, amellyel összefüggésben a Tulajdonosok kizárják a Ptk. 5:68. § alkalmazását azzal, hogy az érintett területek státusza változatlanul közös tulajdon marad. Tulajdonosok ezen munkáknak a Társasház közgyűlése által jóváhagyott kiviteli tervek alapján történő elvégzéséhez is hozzájárulásukat adják. Az Építő a Tulajdonosok rendelkezését kifejezetten tudomásul veszi és elfogadja, melynek megerősítéseként írja alá a jelen Szerződést.


 Jakobszen Tamás
 jegyzőkönyv hitelesítő


 Románné Laluk Mariann
 jegyzőkönyv hitelesítő

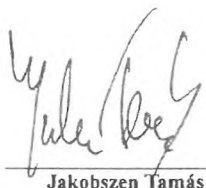

 Halóka Anita
 jegyzőkönyvvezető és levezető
 elnök


 Dr. Varga Balázs Máté
 ügyvéd

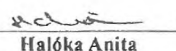


9. A Tulajdonosok a közös tulajdon [C]/8. pontban írt felújításával, korszerűsítésével és a szükséges egyéb munkák Vevő általi elvégzésével összefüggésben a felhatalmazzák a Társasház közös képviselőjét és a Társasház által megbízott műszaki ellenőrt együttesen arra, hogy a teljesítésről a Társasház tulajdonostársainak közössége által viselt közös név alatt jognyilatkozatot tegyen, a teljesítést igazolja vagy az igazolást megtagadják, azzal összefüggésben szavatossági/jótállási nyilatkozatot tegyenek. A közös képviselő és a műszaki ellenőr közös nyilatkozata köti a Tulajdonosokat.
10. Az Építő vállalja az építési engedélyezési és kivitelezési tervdokumentáció elkészítését, az építési engedély iránti eljárás megindítását és az építési engedély és a hozzá tartozó szakhatósági hozzájárulások és közműnyilatkozatok továbbá a kivitelezés megkezdéséhez szükséges engedélyek beszerzését.
11. Az Építő kötelezi magát, hogy a fent hivatkozott jogerős engedélyek birtokában a jelen Szerződés hivatkozott 1. számú mellékletében meghatározott műszaki tartalommal, a Társasház közgyűlése által jóváhagyott kiviteli tervek szerint kivitelezési, korszerűsítési és bővítési munkálatokat. A minőség meghatározásánál a felek a vonatkozó Magyar Nemzeti Szabványok Jegyzékében közzétett szabványoknak (MSZ EN, MSZ ISO, MSZ EN ISO) megfelelő minőségben tekintik magukra nézve kötelezőnek.
12. Az Építő kötelezettséget vállal arra, hogy a Tulajdonosoknak a Hozzáépítéshez való hozzájárulása alapján az 1. számú melléklet szerinti műszaki tartalommal, a Társasház közgyűlése által jóváhagyott kiviteli és organizációs tervek szerint megvalósuló kivitelezést az alábbi határidők szerint valósítja meg:
- a) az Építő által kért előzetes tervtanácsai vélemény mentén egyeztetett és jóváhagyott műszaki dokumentáció alapján a hatósági engedélyek beszerzésének határideje az Építő tulajdonjogának bejegyzését követő 150 azaz (százötven) nap;
 - b) a kiviteli és organizációs terveknek a Társasház részére jóváhagyás céljából történő előterjesztésének határideje az engedélyek jogerőre emelkedését követő 45 (negyvenöt) nap;
 - c) a kiviteli és organizációs terveknek a Társasház közgyűlése által történt elfogadását követő 30 (harminc) napon belül az Építő teljesíti az építés-kivitelezési tevékenység megkezdéséhez szükséges feltételeket a [C]/13. pont szerint;
 - d) a munkaterület birtokbaadását követő 10 (tíz) munkanapon belül megkezdje az építéskivitelezési munkát;
 - e) a munkaterület birtokbaadását követő 15 (tizenöt) hónapon belül az építéskivitelezési munkát befejezi azzal, hogy amennyiben a határidő folyását kiváltó esemény a hónap 15. napja utánra esik, akkor a kezdő időpont a következő hónap első napja;
 - f) a használatbavételi eljárást a fenti d) pontban írt kezdő időpontot követő 18 (tizennyolc) hónapon belül lefolytatja.

A Felek megállapodnak, hogy a fenti határidőkbe nem számítanak bele az Építőn kívül álló, így különösen az eljáró hatóságok eljárásának elhúzódásának időtartama, azok időtartamával a fenti határidők automatikusan meghosszabbodnak.


 Jakobszen Tamás
 jegyzőkönyv hitelesítő


 Románné Laluk Mariann
 jegyzőkönyv hitelesítő

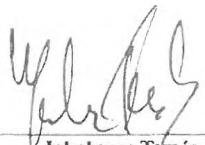

 Halóka Anita
 jegyzőkönyvvezető és levezető
 elnök

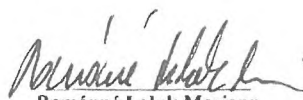

 Dr. Varga Balázs Máté
 ügyvéd

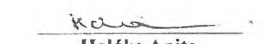

 36

Amennyiben Építő a jelen pontban foglalt bármely határidővel 30 (harminc) napot meghaladó késedelembe esik, Eladók a jelen szerződéstől elállhatnak.

13. Az Építő az építés-kivitelezési tevékenységet csak a jogerős építési engedély valamint a Társasház közgyűlése által jóváhagyott kiviteli és organizációs tervek birtokában jogosult és köteles megkezdeni azzal, hogy a tevékenység megkezdésének együttes feltételei: [1] pénzbiztosíték nyújtásának igazolása; [2] építés-szerelési biztosítás (50.000.000,- Ft kárösszeg/esemény, 100.000.000,- Ft /év); [3] épületszerkezetekre lebontott építési ütemterv; [4] részletes szakágakra, épületszerkezetekre lebontott építési ütemterv, amely az egyes kivitelezési fázisok kezdési és átadási időpontjait is meghatározza; Tulajdonosok részére történő átadása.
14. Az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdésének az építésfelügyeleti hatósághoz történő, jogszabályban előírt bejelentést, az ehhez szükséges mellékletek meglétét, az ezzel kapcsolatos változások bejelentését az Építő köteles teljesíteni a saját költségén, melyekért a felelősséget a Tulajdonosok helyett elvállalja.
15. A Tulajdonosok kötelezettséget vállalnak arra, hogy azt követő 5 (öt) munkanapon belül, hogy az Építő az építés-kivitelezési tevékenység megkezdéséhez szükséges feltételeket a [C]/13. pont szerint teljesítette, a műszaki tartalom megvalósításához szükséges munkaterületet az Építő részére átadják, amelyről jegyzőkönyvet kell felvenni. Munkaterületnek minősül az ideiglenes felvonulási terület biztosítása is, amelyre vonatkozó igényét Építőnek a kiviteli és organizációs tervek elkészítésével együtt kell meghatározni és jóváhagyás céljából a Társasház közgyűlése elé terjesztenie.
16. A Tulajdonosok (Társasház) kötelesek az építési terület folyamatos víz- és elektromosáram ellátásához a csatlakozást biztosítani. Az építkezéssel kapcsolatos közüzemi szolgáltatások igénybevételenek és a mért fogyasztásnak a díja, továbbá a mérés és a vételezés kialakításának költségei is az Építőt terheli.
17. Az építési munkaterület átadás-átvételével egyidejűleg meg kell nyitni az építési naplót, az elektronikus építési napló esetén az első elektronikus építési főnaplót.
18. Az Építő az építési munkálatok megkezdése előtt köteles valamennyi 3. emeleten lévő lakás és közös tulajdonú helyiségben szakmérnökkel a fotókat és helyszíni jegyzőkönyvet is tartalmazó állagfelmérési jegyzőkönyvet készíttetni, melyet az érintett tulajdonos (közös tulajdon esetén a közös képviselő) ír alá. A kivitelezési munkálatok alatt, azzal összefüggésben esetlegesen bekövetkező károkat haladéktalanul köteles elhárítani, a szükséges javításokat, helyreállításokat elvégezni saját költségén vagy azok elvégeztetésének megváltásaként kártérítésben megegyezni az érintett ingatlan tulajdonosával.
19. Az Építő kötelezettsége építési munkaterületen keletkezett építési-bontási hulladék mennyiségének és fajtájának folyamatos vezetése az építési naplóban.
20. Az Építő kötelezettsége annak biztosítása, hogy az építési munkaterületen csak olyan személyek tartózkodjanak, akik az Építői nyilvántartásban szerepelnek, illetve erre jogosultsággal


Jakobszen Tamás
jegyzőkönyv hitelesítő


Románné Laluk Mariann
jegyzőkönyv hitelesítő


Halóka Anita
jegyzőkönyvvezető és levezető
elnök


Dr. Varga Balázs Máté
ügyvéd



rendelkeznek, és az építési napló által igazoltan részt vesznek a napi munkában, annak ellenőrzésében és irányításában.

21. A kivitelezés során keletkező hulladékok – engedéllyel rendelkező kezelőhöz történő – elszállítására az Építő köteles.
22. Ha közterület igénybe vételére van szükség, ehhez az engedélyt az Építő szerezi be, a közterület használatának díját is ő viseli. Ehhez a Tulajdonosok a szükséges írásbeli hozzájárulásokat haladéktalanul megadják az Építőnek szükség esetén.
23. Az építési terület őrzése, a baleset-, vagyon- és tűzvédelem ellátása az Építő kötelessége és felelőssége. Ennek keretében köteles gondoskodni arról, hogy az épületbe, illetve az építési területre csak arra jogosult léphetek be, valamint az épület utcai homlokzatainak állványozása esetén az állványzatot köteles riasztórendszerrel ellátni és azt egy kivonuló vagyónvédelmi szolgáltatóhoz bekötni.
24. Az Építő köteles a Társasház közös területeinek az építkezés következtében keletkezett minden rongálódását, károsodását az építkezés alatt folyamatosan és annak befejezésével egy időben teljes egészében saját költségén helyreállítani. Köteles továbbá a Társasházatérés nélkül is tájékoztatni az építkezés állásáról havonta. Köteles továbbá előzetesen, – a rendkívüli esetek kivételével – legalább 2 (kettő) nappal korábban értesíteni a Társasházat és egyben a lakókat a rendeltetésszerű használatot bármilyen okból érintő korlátozásról (pld. víz vagy bármilyen közműszolgáltatás az építkezés miatti ideiglenes szünetelése, kéményátépítéskor azok használatának korlátozása stb., amely legfeljebb munkanapokon 8 órán keresztül reggel 9 és 17 óra között lehetséges.
25. Az Építő köteles gondoskodni arról, hogy mind ő, mind pedig a munkálatokat végző esetleges alvállalkozók megfelelő összegű felelősségbiztosítással rendelkezzenek. Az építési munkák megkezdése előtt Építő köteles ezt a közös képviselő részére igazolni (bemutatni a biztosítási kötvényt), köteles gondoskodni arról, hogy a munkavégzés alatt a biztosítás folyamatosan fenntartásra kerüljön, és ennek hiányában felel a Társasház és a Tulajdonosok, valamint harmadik személyek irányában is az esetlegesen bekövetkezett károkért, melyet az építés-szerelési biztosítási szerződés kell tartalmazzon.
26. Zajjal járó munkavégzés munkanapokon 08:00 – 17:00 óráig, hétvégén és munkaszüneti napokon csak rendkívüli, a munkafolyamatok által indokolt esetben, a Társasház részére előzetesen (lehetőleg 2 munkanappal korábban) bejelentett módon folytatható.
27. A Társasház felvonója az építkezéssel összefüggésben anyagmozgatásra nem használható, erre a célra Építő köteles az udvaron külső teherfelvonó szerkezetet létesíttetni, melyhez Tulajdonosok ezúton hozzájárulnak.
28. Az építéshez szükséges anyagokat és eszközöket a Társasház által átadott felvonulási területen lehet tárolni, de ezt a területet az építkezés befejeztével köteles az építkezést megelőző állapot


Jakobszen Tamás
jegyzőkönyv hitelesítő


Románné Laluk Mariann
jegyzőkönyv hitelesítő

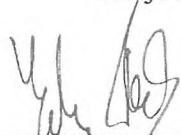

Halóka Anita
jegyzőkönyvvezető és levezető
elnök

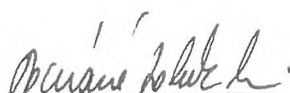

Dr. Varga Balázs Máté
ügyvéd



szerint helyreállítani. Az Építő köteles az építési munkálatokkal érintett, a Társasház közös tulajdonában álló területeiről az építési tevékenységből származó hulladékokat, folyamatosan eltávolítani.

29. Az Építő a fejlesztési/átalakítási munkálatokkal kapcsolatos bejelentéseket a Társasház épületében elhelyezett faliújság útján köteles megtenni és egyidejűleg a közös képviselőt arról e-mailben köteles értesíteni, kivétel a közüzemi szolgáltatások esetleges időszakos kikapcsolása esetét, amiről legalább 2 munkanappal előbb kell valamennyi tulajdonost/bérlőt értesítenie írásban (postaládába dobva, külső tulajdonosnak postán) és kifüggesztéssel.
30. Az építési munkák befejeztével az Építő köteles az építési területről való levonulás végrehajtására.
31. Az Építő felel azért, hogy az építési napló a hatósági ellenőrzések és eljárások során az építésügyi és építésfelügyeleti hatóság rendelkezésére álljon, továbbá elektronikus építési napló esetén annak vezetésért és aktiválásáért.
32. Az Építő kötelezettséget vállal arra, hogy a beruházás jelen szerződés **1. számú** mellékletét képező felújítási, korszerűsítési és a szükséges kiegészítő munkálatok költségének megfelelő **74.600.000,- Ft azaz hetvennégy millió-hatszáz ezer forint** fedezetét biztosítja, melynek rendelkezésre állását (banki igazolás/bankgarancia), valamint a biztosítéki összegek meglétét a Tulajdonosok felé a jelen Szerződés [C.]/12.c) pontjában meghatározott határidőben igazolja.
33. Az Építő a közös tulajdonban való felújítások, korszerűsítések és bővítések kivitelezését a jelen Szerződés **1. számú** mellékletében meghatározott műszaki tartalommal, a Társasház közgyűlése által jóváhagyott kiviteli és organizációs tervek szerint köteles elvégezni, amelynek – továbbá az Építő terhére a [B.]/18. és [C]/18 pontban előírt munkálatok - szerződésszerű teljesítése biztosítékaul köteles **74.600.000,- Ft-ot azaz hetvennégy millió-hatszáz ezer forintot a Dr. Varga Balázs Ügyvédi Irodánál** (címe: 1052 Budapest, Deák Ferenc tér 3. (MEYER & LEVINSON emelet), BÜK reg. száma: 5103, képviseli: Dr. Varga Balázs ügyvéd, kamarai azonosító szám: 36070967, a jelen fejezetben a továbbiakban: „Pénzkezelő Letéteményes”) ügyvédi letétbe helyezni a Tulajdonosok, mint jogosultak javára, és azt a jelen Szerződés [C.]/12.c) pontjában meghatározott határidőben igazolni. A letétkezeléssel járó költségek az Építőt terhelik.
34. Az ügyvédi letét összege az előzetes ütemtervben írt egyes felújítási és korszerűsítési és bővítési munkák arányos elvégzését követő sikeres műszaki átadás-átvételt követően, az 2. számú mellékletben meghatározott teljesítési arálynak megfelelő mértékben (arányban) csökken.
35. A biztosítéki letét teljes vagy a [C]/34. pontban írt arányban csökkentett teljes összegét a Tulajdonosok akkor jogosultak a letétből egyoldalú nyilatkozattal igényelni, ha az Építő érdekkörében felmerülő okból – [C]/33. pontban írt szerkezet építés során az ütemterv szerinti határidőben – az Építő nem tud teljesíteni és a számára tűzött, legalább 15 (tizenöt) napos póthatáridőt is elmulasztja. Ebben az esetben Tulajdonosok a jelen Szerződéstől elállhatnak. Tulajdonosok jelen Szerződés szerinti foglalt elállásával az Építő javára biztosított Hozzáépítési


 Jakobszen Tamas
 jegyzőkönyv hitelesítő


 Románé Laluk Mariann
 jegyzőkönyv hitelesítő


 Halóka Anita
 jegyzőkönyvvezető és levezető
 elnök


 Dr. Varga Balázs Máté
 ügyvéd

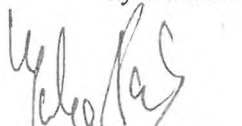


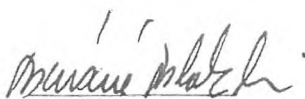
jogosultság megszűnik, és Tulajdonosok az építési tevékenységet jogosultak átvenni, a szerkezetépítést mielőbb befejezni és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotba hozni a teljes tetőszerkezetet (szükség esetén a kéménymagasításokkal és járulékos egyéb kötelezően elvégzendő kivitelezésekkel együtt) a biztosítéki összeg terhére. A Letéteményes részére Tulajdonosok kötelesek bemutatni a póthatáridő tűzését tartalmazó írásbeli felszólítást és annak a jelen Szerződésben meghatározott kézbesítési szabályok szerinti közlését. Tulajdonosok jogszerű elállása esetén Építő a Tulajdonosok irányában igényt semmilyen jogcímen történő érvényesítésére nem jogosult.

36. Az [C]/35. pont szerint felhasznált biztosítéki letétről a munkák lezárását követően a Tulajdonosok elszámolást készítenek az Építő részére, melybe az Építő által kötött építés-szerelési biztosítás által ténylegesen fedezett és kifizetett károkat is beszámítják. Amennyiben ezek a tényleges bekerülési költségeket nem fedezik, úgy Építő ezek erejéig helytállási kötelezettséggel tartozik.
37. Az Építő az általa a jelen szerződésben kivitelezni vállalt munkákra 2 (kettő) év jótállást vállal, amely időszak a munkák hibamentes kivitelezése és a Társasház által történt átvételének napjától kezdődik. Az Építő a jótállási időszakra garanciát nyújt a Tulajdonosok részére a javukra a Letéteményesnél elhelyezett ügyvédi pénztétét formájában. A garancia összege **74.600.000.-, -Ft, azaz hetvennégy millió-hatszáz ezer forint**. A jótállási idő anélkül történő elteltével, hogy a garancia igénybevételre került volna, az Építő javára visszajár. A készpénzben elhelyezett garancia összege nem kamatozik.
38. A garanciális összeget Tulajdonosok akkor hívhatják le egyoldalú nyilatkozattal, ha jótállási időn belül bejelentett hiba kijavítására – Építőnek felróhatóan – határidőben nem kerül sor. Ennek igazolására Letéteményesnek be kell mutatni a felszólítást tartalmazó dokumentumot és annak a jelen Szerződésben meghatározott kézbesítési szabályok szerinti közlését.
39. Amennyiben a biztosítéki letét és/vagy a jótéjesítési garancia összegének Tulajdonosok javára történő kifizetésére okot adó körülmény nem került igazolásra, akkor szerződő felek egybehangzóan kijelentik, hogy a letett összeget annak rendeltetését meghatározó időtartamot követő napon Letéteményes jogosult az Építőnek, mint letevőnek visszafizetni. Szerződő felek megállapodása szerint ez a rendelkezése irányadó a letett összeg [C]/34. pontban írt szerződésszerű csökkenése alapján kifizetendő összegekre is.

[D] Vevő emelet és tetőtér ráépítését követő tulajdonszerzése

1. A Tulajdonosok és az Vevő a Ptk. 5:68. § (1) bekezdésére figyelemmel a jelen Szerződésben foglaltak szerint már most megállapodnak abban, hogy a részben társasházi közös tulajdont érintő emeletráépítéssel a padlástérben az Vevő általi Hozzáépítés folytán kialakított önálló ingatlanok ingatlan- nyilvántartási feltüntetésüket követően a Vevő kizárólagos tulajdonába kerüljenek az eredeti szerződmód szabályai szerint.
2. A jelen Szerződés [D]/1. pontjában írtakra tekintettel Tulajdonosok a jelen Szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul tudomásul veszik – amely egyben a hozzájárulásukként is értelmezendő – hogy a Hozzáépítés folytán a padlástérben kialakításra kerülő önálló lakóingatlanok tulajdonjoga hozzáépítés jogcímen az Vevő javára kerüljenek ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre.


Jakobszen Tamás
jegyzőkönyv hitelesítő


Románné Laluk Mariann
jegyzőkönyv hitelesítő


Halóka Anita
jegyzőkönyvvezető és levezető
elnök


Dr. Varga Balázs Máté
ügyvéd

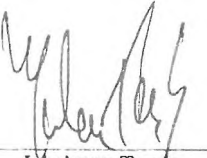


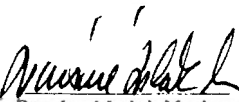
3. A Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy a jelen Szerződésben a Ptk. 5:68. § szerint biztosított Hozzáépítéshez való hozzájárulás alapján az önálló lakóingatlanok kialakításával a Vevő javára olyan dologi jogi igény keletkezik, amely a törvény erejénél fogva jogváltozást eredményez, így ez szükségszerűvé teszi az Alapító Okirat korábbi, külön- és közös tulajdonra vonatkozó rendelkezéseinek megváltoztatását, annak megfelelő kiigazítását, amit a tulajdonosok túrni kötelesek és szükség esetén arról a bírósági ítélet rendelkezhet.
4. A Tulajdonosok az előző pontban foglalt jogkövetkezmény elkerülése érdekében vállaltak kötelezettséget az alapító okirat-módosítási kötelezettség teljesítésére azzal, hogy a társasházi közös tulajdon egyéb részein az Építő által elvégzendő felújítási, korszerűsítési és a szükséges kiegészítő munkálatok szerződésszerű elvégzése hiányában Vevő alappal nem tarthat igényt az alapító okirat módosítására azzal, hogy ezen rendelkezések nem vonatkoznak jelentéktelen, a biztonságos használhatóságot nem befolyásoló hibákra.
5. Szerződő felek rögzítik, az alapító okirat Tulajdonosok általi módosításának elmaradása nem akadályozza, a bírósági eljárás miatt legfeljebb hátráltatja Vevőnek az önálló ingatlanok nyilvántartásba vételét, tulajdonjogának bejegyzését, így a Hozzáépítéssel kapcsolatos üzleti céljai megvalósulását, ezért annak bíróság általi kikényszerítése miatti időmúlás az aktuális piaci viszonyoknak megfelelő mértékű kárt okozhat vagy meg is hiúsíthatja, melyért a Tulajdonosok felelősséggel tartoznak.

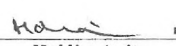
[E] Az emelet és tetőtér ráépítésével megvalósításra kerülő műszaki tartalom

1. A Felek megállapodása szerinti a Hozzáépítéssel megvalósuló építési tevékenység műszaki tartalmát a jelen szerződés 1. számú elválaszthatatlan melléklete tartalmazza.
2. A Tulajdonosok kötelezettséget vállalnak arra, hogy az építési-kivitelezési tevékenység megvalósítása érdekében mind az engedélyezési, mind a használatbavételi eljárás során az általában elvárható gondosság, a jóhiszeműség és tisztesség követelménye szerint együttműködnek az Építővel annak érdekében, hogy az a vállalt kötelezettségeit teljesíteni tudja. Erre tekintettel kötelezettséget vállalnak arra, hogy minden jognyilatkozatot az elvárt és/vagy szükséges határidőben megtesznek, nem tanúsítanak olyan magatartást, amely az Építő jogszerű tevékenységét korlátozza vagy esetleg lehetetlenné teszi. Így különösen, de nem kizárólag nem támadják az építési és/vagy használatbavételi engedély megadását és/vagy jogerőre emelkedését nem akadályozzák.
3. A Tulajdonosok tisztában vannak azzal, hogy az Építőt milyen üzleti célok indították a jelen Szerződés megkötésére, ezért tudomással rendelkeznek arról is, hogy megvalósulásának felróható akadályozása kárt okoz, amelyért felelősséggel tartoznak.

[F] A közös tulajdonban megvalósuló műszaki tartalom


 Jakobszen Tamás
 jegyzőkönyv hitelesítő


 Románné Laluk Mariann
 jegyzőkönyv hitelesítő


 Halóka Anita
 jegyzőkönyvvezető és levezető
 elnök


 Dr. Varga Balázs Máté
 ügyvéd



1. A szerződő Felek megállapodása szerinti a Hozzáépítéssel együtt, illetve a Tulajdonosok érdekében szükséges egyes közös tulajdonban álló épületrészek és tartozékok, illetve alkotórészek felújítására is az Építő kötelezettséget vállalt, amelyek műszaki tartalmát a jelen szerződés 1. számú elválaszthatatlan melléklete tartalmazza.
2. A Tulajdonosok kötelezettséget vállaltak arra, hogy a közös tulajdonban álló és maradó egyes épületrészek felújításával kapcsolatos építési-kivitelezési tevékenységet az általában elvárható gondosságnak, a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megfelelően elősegítik.

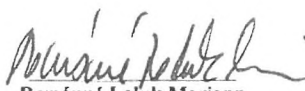
[G] Az építési tevékenység ellenőrzése

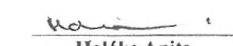
1. A Tulajdonosok jogosultak az építési-kivitelezési tevékenység ellenőrzése érdekében műszaki ellenőrt megbízni, akinek a személyét és adatait az építési tevékenység megkezdéséig megjelölik és az Építővel írásban közlik. Ennek elmulasztása az ő terhére esik.
2. A Tulajdonosok műszaki ellenőre jogosult az elektronikus építési naplóba bejegyzéseket tenni.
3. Az építőipari kivitelezési tevékenység műszaki vezetését, felelős műszaki vezető biztosítását Építő vállalja, melynek elmulasztása az ő terhére esik.
4. A Tulajdonosok érdekében a műszaki ellenőri feladatot ellátó személyen kívül a teljesítéssel összefüggő kérdésekben képviselőre a Társasház közgyűlése által megjelölt személyek jogosultak és kötelesek. Amennyiben új személyt kívánnak kijelölni, akkor az haladéktalanul írásban közölni kötelesek az Építővel.
5. A Tulajdonosok nem jogosultak az építés-kivitelezési tevékenységgel összefüggésben harmadik személyeknek utasítást adni. Ezzel összefüggő kérdésekben kizárólag az Építő törvényes képviselőjével jogosultak kommunikálni oly módon, hogy közléseiket a Társasház közgyűlése által megjelölt személyek továbbítják a címzett részére.

[H] Vegyes és záró rendelkezések

1. A Felek két, egymással szorosan összefüggő jogviszonyt hoztak létre, amely egyrészt adásvételi, másrészt hozzáépítési jogviszonyt tartalmaz. Az egyes jogviszonyok önálló tartalommal bírnak, amelyekre irányadó szabályok értelmezésekor a másik jogviszonyra is tekintettel kell lenni.
2. A két jogviszony tartalmára vonatkozó szabályok azonban a szolgáltatás minősítése szempontjából oszthatatlannak minősülnek, mert önállóan sem az adásvétel, sem a hozzáépítésből eredő jogok gyakorlása nem szüntethető meg.
3. A Tulajdonosokat illeti a hozzáépítési szerződés felmondásának a joga, amennyiben az Építő súlyos szerződésszegést követ el. Ilyennek minősül, ha –
 - a) a szerződés szerinti biztosítékokat határidőre nem biztosítja;
 - b) biztosíték e jellege az Építőnek felróható okból megszűnik és felszólításra sem gondoskodik a helyettesítéséről;


 Jakobszen Tamás
 jegyzőkönyv hitelesítő


 Románé Lakuk Mariann
 jegyzőkönyv hitelesítő


 Halóka Anita
 jegyzőkönyvvezető és levezető
 elnök


 Dr. Varga Balázs Máté
 ügyvéd

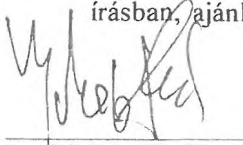


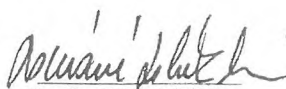
- c) ha részhatáridőt felróhatóan elmulasztja és az írásban közölt póthatáridőt sem teljesíti, amennyiben az a véghatáridő teljesítését is igazoltan kizárja;
 - d) jogerősen elrendelt felszámolás vagy cégnyilvántartásból való törlés esetén, amennyiben jogutódja nincs.
4. A Felek megállapodása szerint az adásvételi szerződés egyoldalú nyilatkozattal történő megszüntetését az adásvételi szerződés tartalmazza.
 5. Jelen Szerződés csak a szerződő Felek írásbeli megállapodásával módosítható.
 6. A Felek megállapodnak abban, hogy a jelen Szerződéssel összefüggő jogvitákat egyeztetés útján igyekeznek rendezni a szerződés céljának és szerződő felek méltányolható érdekének szem előtt tartásával. Az egyeztetésről jegyzőkönyvet kell felvenni, amelyben rögzíteni kell az esetleges eltérő álláspontokat is. Csak az ilyen tartalmú jegyzőkönyv és az egyeztetés eredménytelensége esetén jogosultak a Felek bírósághoz fordulni, melynek hiányában a másik Felet úgy kell tekinteni, mint aki a perre nem adott okot azzal, hogy ilyen esetben a perköltség viselésére a másik Fél köteles.
 7. A Felek megállapodnak abban, hogy az Építő jogosult az arra irányadó Ptk. szabályok szerint a jelen Szerződést jogutódlással átruházni, amennyiben a jogutód a jelen Szerződésben foglalt kötelezettségeket maradéktalanul – különösen a biztosítékre vonatkozó rendelkezéseket – vállalja. Egyebekben a Ptk. rendelkezéseit kell a jogutódlásra alkalmazni.
 8. A Felek a jelen szerződéssel összefüggésben az alábbi értesítési címeket határozzák meg:

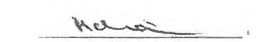
Tulajdonosok/Eladó: a Társasház mindenkori közös képviselőjének elérhetőségei, jelenleg: Balog és Társa Kft., Halóka Anita ügyvezető, 1055 Budapest, Honvéd utca 40. földszint 1., telefon: +361-331-93-20, haloka.anita@balogkft.hu és balogkft@balogkft.hu

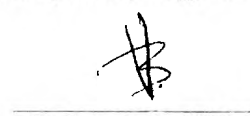
Hozzáépítő / Vevő: NPB-RED Kft., Nádudvari Péter ügyvezető, nadudvari.peter@npb.co.hu

9. A Felek a fentiekben meghatározott értesítési címeket bármikor jogosultak egyoldalúan, a másik Fél egyidejű írásbeli értesítése mellett megváltoztatni. A jelen pont szerinti értesítés másik Fél általi kézhezvételéig a másik Fél csak a korábban megjelölt értesítési címre köteles az egyes értesítéseket és leveleket megküldeni.
10. A mindennapi kommunikációban a Felek a kapcsolattartás elfogadott módjának tekintik az egymásnak küldött e-mail üzeneteket is, ha azok a jelen Szerződésben megjelölt e-mail címről a másik Fél jelen Szerződésben megjelölt e-mail címére kerülnek elküldésre. A Felek kötelesek gondoskodni arról, hogy az általuk megadott elektronikus levélcímre küldött értesítések, küldemények eredményesen kézbesíthetők legyenek. Az elektronikus levélcím fenntartásával, működőképességének biztosításával kapcsolatos felelősség, kockázat és költség az elektronikus levélcímet megadó Felet terheli.
11. Az e-mailben történő kommunikáció azonban nem vonatkozik a jelen Szerződés lényeges kérdéseiben történő nyilatkozattételre (így különösen, de nem kizárólagosan a jelen Szerződés felmondása, módosítása, felmondás előtti figyelmeztetés stb.), amelyek kizárólag a Felek által írásban, ajánlott, tértivevényes levél útján tehető meg. Amennyiben nem bizonyítható, hogy az


Jakobszen Tamás
jegyzőkönyv hitelesítő


Románné Laluk Mariann
jegyzőkönyv hitelesítő

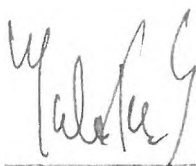

Halóka Anita
jegyzőkönyvvezető és levezető
elnök

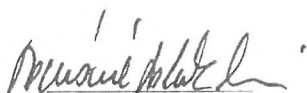

Dr. Varga Balázs Máté
ügyvéd

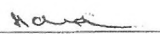


értesítést vagy nyilatkozatot korábban kézhez vették, azt legkésőbb a feladástól számított 5. (ötödik) munkanapon átvettnek kell tekinteni akkor is, ha az értesítés vagy nyilatkozat bármely okból – ideértve különösen a „cím nem azonosítható”, „címezett ismeretlen”, „elköltözött”, „kézbesítés akadályozott”, „nem kereste”, „átvételt megtagadta” megjelöléssel – a másik Félhez visszaér. Felek az Eladók/Tulajdonosok által tett hatályos nyilatkozatnak minősítik – amennyiben a jelen Szerződés másként nem rendelkezik – a Társasház mindenkor közös képviselője által tett nyilatkozatot, és az Eladók/Tulajdonosok által hatályosan átvett nyilatkozatnak minősítik a Társasház mindenkor közös képviselője által átvett nyilatkozatot.

12. Felek kifejezetten rögzítik, hogy műszaki/kivitelezési jellegű kérdésekben (ideértve különösen a Hozzáépítő teljesítésének minősítését vagy elfogadását) az Eladók/Tulajdonosok képviseletében a Társasház mindekor közös képviselője és a Társasház által megbízott műszaki ellenőr közösen és együttesen jár el.
13. A jelen Szerződést a Felek elolvasás, értelmezés és megmagyarázás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.
14. Az NPB-RED Építész Kft. képviseletében Nádudvari Péter Benedek törvényes képviselő felelőssége tudatában kijelenti, hogy a társaság Magyarországon bejegyzett gazdasági társaság, amelynek a szerződéskötési képessége teljes.
15. A természetes személy Tulajdonosok kijelentik, hogy nagykorú, cselekvőképes személyek, akiknek a szerződéskötési képessége teljes. Tulajdonosok kijelentik, hogy Ari Santeri Kupsus és Stella Maria Diesen tulajdonosok finn állampolgárok a Tulajdonosok közül a többi természetes személy pedig magyar állampolgár. A nem magyar állampolgár tulajdonosok jelen Szerződés aláírásával kijelentik, hogy a magyar nyelvet nem ismerik, azonban a jelen Szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd az általuk értett és a jelen Szerződés megkötéséhez és értelmezéséhez szükséges mértékig ismert angol nyelven kimerítő tájékoztatást adott számukra a jelen Szerződés tárgya szerinti jogügyletről, így a Szerződés szerint őket illető jogokkal és őket terhelő kötelezettségekkel teljes mértékben tisztában vannak, annak nemzeti nyelvükre történő lefordítására, elmagyarázására nem tartanak igényt
16. A jelen Szerződés elválaszthatatlan mellékletét képezi:
 - a) 1. számú melléklet - fejlesztési tevékenység műszaki részletezése;
 - b) 2. számú melléklet – járulékos költségek meghatározása
17. A Tulajdonosok a jelen Szerződést, mint akaratukkal mindenben egyezőt az utolsó oldalon jóváhagyólag 25 eredeti példányban aláírták.


 Jakobszen Tamas
 jegyzőkönyv hitelesítő


 Románné Laluk Mariann
 jegyzőkönyv hitelesítő


 Halóka Anita
 jegyzőkönyvvezető és levezető
 elnök


 Dr. Varga Balázs Máté
 ügyvéd



1. számú melléklet
Fejlesztési tevékenység műszaki részletezése

I. KÖZTERÜLETI HOMLOKZAT TELJES FELÚJÍTÁSA

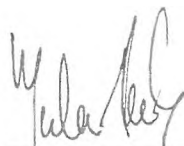
1. Talajnedvesség elleni szigetelés felülvizsgálata - függőleges falszigetelés pótlása kültéri kent bitumenes szigeteléssel (pl. Weber Tec Superflex)
2. Lábazat javítása, pótlása - az eredeti történeti állapottal azonos kialakításban
3. Klinker burkolat tisztítása, esetleges pótlása – teljes homlokzati felületen, szín- és méretazonos módon
4. Vakolat felületeken nemesvakolat készítése – teljes homlokzati felületen (pl. Baumit OpenTop)
5. Nyílászárók külső csatlakozásainak előkészítése - nyílászárók káva kialakításainak javítása / rekonstrukciója
6. Párkányok, építészeti tagozatok javítása, pótlása – (pl. egy. polisztirol elemekből)
7. Épületbádorgozási elemek javítása, pótlása - galambtüske elhelyezésével
8. Új csapadékvízvezetés kiépítése – (pl. Galeco)
9. Utcai járda, lépcső rendezése – szükség esetén

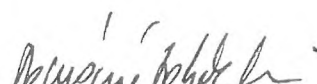
II. BELSŐ UDVARI HOMLOKZAT TELJES FELÚJÍTÁSA

1. Talajnedvesség elleni szigetelés felülvizsgálata - függőleges falszigetelés pótlása kültéri kent bitumenes szigeteléssel (pl. Weber Tec Superflex)
2. Homlokzat földszinti lábazat javítása, pótlása - az eredeti történeti állapottal azonos kialakításban
3. Vakolat felületeken nemesvakolat készítése – teljes homlokzati felületen (pl. Baumit OpenTop)
4. Nyílászárók külső csatlakozásainak előkészítése előkészítése - nyílászárók káva kialakításainak javítása / rekonstrukciója
5. Párkányok, építészeti tagozatok javítása, pótlása
6. Épületbádorgozási elemek javítása, pótlása - galambtüske elhelyezésével
7. Ház körüli járda javítása/ kiépítése – belső udvar kialakításának függvényében
8. Függőfolyosó felülvizsgálata / felújítása / új fagyálló burkolat készítése, és korlátok felújítása
9. Új csapadékvízvezetés kiépítése – (pl. Galeco)
10. Bontási törmelék elszállítása, keletkező por mentesítése

III. LÉPCSŐHÁZ FELÚJÍTÁSA

1. 1 db Bejárati ajtó felújítása - integrált kaputelefon/mágnesszáral
2. Vakolat felületeken nemesvakolat készítése – teljes homlokzati felületen (pl. Baumit OpenTop), és eredeti kő elemek tisztítása
4. Homlokzati lábazat javítása, pótlása az eredeti történeti állapottal azonos kialakításban
5. Lépcsőfokok javítása, járófelületek pótlása, csiszolással, stokkolással, köpötlással, működő folyosó burkolatok szükség szerinti pótlása, felcsiszolása
6. Kapualj burkolat javítása, járófelület szükség szerinti pótlása
7. Párkányok, építészeti tagozatok javítása, pótlása – (pl. egy. polisztirol elemekből)
8. Belső vakolat javítása, pótlása (pl. Baumit MPI25)
9. Belső vakolt felületek festése
10. Lépcsőházi korlátok javítása, szükség esetében megerősítése, festése. Hiányzó díszek pótlása, fogódzók csiszolása és felületkezelése
11. Lépcsőfokok javítása, járófelület szükség szerinti pótlása


 Jakobszen Tamás
 jegyzőkönyv hitelesítő


 Románné Laluk Mariann
 jegyzőkönyv hitelesítő


 Halóka Anita
 jegyzőkönyvvezető és levezető
 elnök


 Dr. Varga Balázs Máté
 ügyvéd


 45

IV. ÉPÜLETGÉPÉSZETI FELÚJÍTÁSOK

1. Alépítmény szinti víz, és ejtő alapvezeték cseréje/átalakítása, bővítése (pl. Pipellife Srtg., PVC-KG csőhálózat)
2. Új független víz, ejtő alapvezeték kiépítése a tető szintjéig (pl. Pipellife Srtg., PVC-KG csőhálózat)
3. Személyfelvonó telepítése – lehetőleg épülettömegén belül (pl. Orona 3G)

V. ÉPÜLETELEKTROMOS FELÚJÍTÁSOK

1. Társasházi méretlen elektromos rendszerének átalakítása, bővítése
2. Méretlen gerincvezeték cseréje - szükség esetében az alépítményi szinten (pl. MT5*10 rézkábel)
3. Főmérő szabványossági felülvizsgálata, felújítása (pl. Hensel csoportos mérőnely)
4. Meglévő gyengeáramú hálózatok védőcsöveinek elhelyezése a vakolt síkon belül (pl. MüIII. merev védőcső)
4. Mozgásérzékelős belső világítás kiépítése alkonykapcsolóval
6. Kaputelefon rendszer kiépítése / korszerűsítése (pl. Gedeofon digitális társasházi kaputelefon)

VI. FEJLSZTÉSI MUNKÁK

1. Meglévő elavult tetőszerkezet elbontása
2. Új emeletráépítés, vendégfödém kiépítésével
3. Új vendégfödém feletti lépéshanggátlás kiépítésével – min. 4 cm kőzetgyapot
4. Új tetőszerkezet - lehetőleg mon. vb. tartószerkezettel
5. Új tetőszinti oldalhatároló falak – T30 tűzállósági megfelelőséggel
6. Új tetőszerkezet hőszigetelése – min. 25 cm kőzetgyapot hőszigeteléssel
7. Új csapadékvízvezetés teljeskörű kiépítése – pl. Galeco termékek alkalmazásával
8. Új tetőfedés teljeskörű kikészítése – betoncserep fedéssel
9. Meglévő kémények előírásnak megfelelő meghosszabítás, üzembehelyezése
10. Meglévő, padlástérben lévő gépészeti egységek áthelyezésében történő közreműködés / új tetőfelületen történő elhelyezéshez. Az üzembehelyezés tulajdonos jogköre

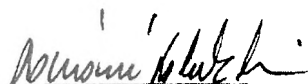
VII. OPCIONÁLIS FEJLSZTÉSI MUNKÁK

1. Belső udvar alépítményi bővítése
2. A fejlesztés során érintett belsőudvar zöldfelületeinek bővítése
3. Napelem rendszer kiépítése
4. CCTV hálózat kiépítése - közösségi területeken (elsősorban lépcsőházak, folyosók)

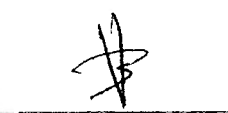
VIII. MŰSZAKI FELADATOK

1. Geotechnikai, geodéziai felmérések elkészítése
2. Az épület teljes állapotfelmérésének készítése
3. Engedélyezési tervek készítése, szükség esetében tervtanácsi előterjesztéssel
4. Teljeskörű kiviteli tervek készítése
5. Tartószerkezeti kiviteli tervek alapján alap- és pinceszint megerősítése – ha szükséges
6. A megvalósítás során folyamatos műszaki ellenőrzés biztosítása
7. Bontási törmelékek megfelelő kezelése és elszállításának dokumentálása
8. Közterület foglalási engedély beszerzése – organizációnak megfelelően
9. Mobil WC telepítése
11. Alapító okirat módosítása – 100% tulajdonosi hozzájárulás szükséges


 Jakobszen Tamás
 jegyzőkönyv hitelesítő


 Románné Laluk Mariann
 jegyzőkönyv hitelesítő


 Halóka Anita
 jegyzőkönyvvezető és levezető
 elnök


 Dr. Varga Balázs Máté
 ügyvéd



2. számú melléklet
Járulékos költségek

Tulajdonosok járulékos költségei

Közös tulajdon értékesítése után fizetendő Szja
tulajdoni hányad arányában – értékesített ingatlan értéke 2.000.000,-
ingatlan megszerzésének időpontja: a meglévő lakás tulajdonszerzésének időpontja
adóalap a vételár-különbözet 100 %-a az ingatlan megszerzését követő 1. évben
adóalap a vételár-különbözet 90 %-a az ingatlan megszerzését követő 2. évben
adóalap a vételár-különbözet 60 %-a az ingatlan megszerzését követő 3. évben
adóalap a vételár-különbözet 30 %-a az ingatlan megszerzését követő 4. évben
adóalap a vételár-különbözet 0 %-a az ingatlan megszerzését követő 5. évben
max. 300.000,-

Műszaki felügyelet díja – előreláthatólag: 1,5 év időtartam

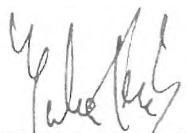
A fejlesztési projekt teljes időtartama alatt kapcsolattartás a beruházóval, a műszaki ellenőrrel, az építkezést vezetővel (kivitelező), a tulajdonostársakkal, mind írásban, mind szóban. A társasház teljes körű képviselte a közgyűlés erre való felhatalmazása alapján.

Időtartam: Építkezés megkezdése-projekt lezárása
társasház képviselte megállapodása alapján

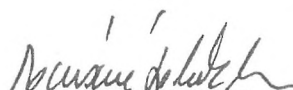
zk. 500.000,- - 1.000.000,-

Építő járulékos költségei

Alapító Okirat módosítása - költségeinek viselése
Ügyvédi költségek



Jakobszen Tamás
jegyzőkönyv hitelesítő



Románné Laluk Mariann
jegyzőkönyv hitelesítő



Halóka Anita
jegyzőkönyvvezető és levezető
elnök



Dr. Varga Balázs Máté
ügyvéd



3. számú melléklet
A vételár megoszlása az egyes Tulajdonostársak között

Sorszám	Tulajdonos neve	Közös tulajdoni hányad	Vételárrész (Ft)
1.	Budapest Főváros VIII. Került Józsefváros Önkormányzata	1077/10.000	215.400
2.	O.K. Hús Kft.	491/10.000	98.200
3.	DL Invest Kft.	252/10.000	50.400
4.	[REDACTED]	161/10.000	32.200
5.	[REDACTED]	542/10.000	108.400
6.	[REDACTED]	365/10.000	73.000
7.	[REDACTED]	309/10.000	61.800
8.	[REDACTED]	132/10.000	26.400
9.	[REDACTED]	231/10.000	46.200
10.	[REDACTED]	216/10.000	43.200
11.	[REDACTED]	216/10.000	43.200
12.	[REDACTED]	586/10.000	117.200
13.	[REDACTED]	328/10.000	65.600
14.	[REDACTED]	368/10.000	73.600
15.	[REDACTED]	368/10.000	73.600
16.	[REDACTED]	343/10.000	68.600
17.	[REDACTED]	343/10.000	68.600
18.	[REDACTED]	516/10.000	103.200
19.	[REDACTED]	212,5/10.000	42.500
20.	[REDACTED]	212,5/10.000	42.500
21.	[REDACTED]	738/10.000	147.600
22.	[REDACTED]	332/10.000	66.400
23.	[REDACTED]	179,5/10.000	35.900
24.	[REDACTED]	179,5/10.000	35.900
25.	[REDACTED]	541/10.000	108.200
26.	[REDACTED]	761/10.000	152.200
ÖSSZESEN:		10.000/10.000	2.000.000

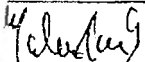
Szavazás: Nyílt, összes tulajdoni hányad legalább 2/3-os többséggel.

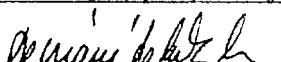
Igen: 7220 /10.000-ed; Nem: 542 / 10.000-ed; Tart.: 1077 / 10.000-ed tulajdoni hányad arányban leadott szavazatok mellett, a közgyűlés a határozatot elfogadta.

A tulajdonosi jelenlét a 4. napirendi pont szavazásakor: 8839/10000

2025. 06. 10. / 4. számú közgyűlési határozat
Tulajdonostársak felhatalmazása az adásvételi szerződés aláírására

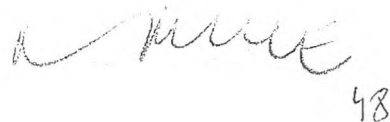
A tulajdonostársak akként határoznak, hogy meghatalmazzák Sarlai Julianna (születési név: Sarlai Julianna, lakcím: 1088 Budapest, Bródy Sándor utca 23/a. földszint 7., anyja neve: Bán


 Jakobszen Tamás
 jegyzőkönyv hitelesítő


 Románé Laluk Mariann
 jegyzőkönyv hitelesítő


 Halóka Anita
 jegyzőkönyvvezető és levezető
 elnök


 Dr. Varga Balázs Máté
 ügyvéd


 48

születési hely és idő: _____ személyi azonosító jele: _____
 adóazonosító jele: _____ magyar állampolgár), _____ (születési név: _____
 lakcím: _____ tulajdoni lapon szereplő
 lakcím: _____, anyja neve: _____ születési hely és idő: _____
 személyi azonosító jele: _____ adóazonosító jele: _____
 magyar állampolgár), valamint _____ (születési név: _____ lakcím: _____
 anyja neve: _____ születési hely és idő: _____ személyi azonosító jele: _____ adóazonosító jele: _____
 magyar állampolgár) tulajdonostársat arra, hogy a Társasház Alapító Okiratának II. fejezet A./ pontja alatt „VIII. Padlástér” alatt felvett, 501 m² hasznos alapterületű (önálló ingatlanként 36629/0/A/24 helyrajzi szám alatt bejegyzésre kerülő) tetőtérre vonatkozó adásvételi szerződést, mint bejegyzés alapjául szolgáló okiratot az előző határozattal elfogadott tartalommal, valamint kapcsolódó okiratokat (így különösen letéti szerződés, bejegyzési és törlési engedély) a többi tulajdonostárs helyett, nevében és képviselőjében aláírják, valamint arra hogy a többi tulajdonostárs képviselőjében, helyett és nevében az ingatlan-nyilvántartásban történő jogi képviselő ellátására ügyvédet hatalmazzanak meg, ideértve azon eljárást is, amikor az adásvételi szerződés teljesítés nélküli megszűnése miatt eredeti állapot helyreállítása jogcímén a tulajdonostársak tulajdonjoga az adásvétel tárgyát képező ingatlanra bejegyzésre kerül. A meghatalmazottak együttes képviselői joggal rendelkeznek akként, hogy közülük bármely két személy jogosult a tulajdonosok képviselőjében a közös tulajdon elidegenítésével kapcsolatos jognyilatkozatokat megtenni, illetve a szükséges dokumentumokat aláírni. A meghatalmazottak nyilatkoznak, hogy a meghatalmazást elfogadják.

Szavazás: Nyílt, összes tulajdoni hányad egyszerű többséggel.

Igen: 7220 /10.000-ed; Nem: 1619 / 10.000-ed; Tart.: 0 / 10.000-ed tulajdoni hányad arányban leadott szavazatok mellett, a közgyűlés a határozatot elfogadta.

Halóka Anita a közgyűlést 19:10 perckor berekeszti.

Jakobszen Tamás
jegyzőkönyv hitelesítő

Románné Laluk Mariann
jegyzőkönyv hitelesítő

Halóka Anita
jegyzőkönyvvezető és levezető elnök

Ellenjegyzem Budapesten, 2025. június 10. napján:

Dr. Varga Balázs Máté
ügyvéd
Budapest, Deák Ferenc tér 3. II. em.
Ált. 36072284

Dr. Varga Balázs Máté
(kamarai azonosító szám: 36072284)
ügyvéd

(címe: 1052 Budapest, Deák Ferenc tér 3. II. emelet)

Jakobszen Tamás
jegyzőkönyv hitelesítő

Románné Laluk Mariann
jegyzőkönyv hitelesítő

Halóka Anita
jegyzőkönyvvezető és levezető elnök

Dr. Varga Balázs Máté
ügyvéd