

21.6 3-6/2025

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

7  
..... sz. napirend

**ELŐTERJESZTÉS**  
**a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 2025. augusztus 19-i rendes ülésére**

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Baross utca 94. szám alatti társasház közös tulajdonában álló területrészek eladásával és az alapító okirat módosításával kapcsolatos döntés meghozatalára**

Előterjesztő: Sátyi Balázs alpolgármester

Készítette: Jakabné Kiss Ildikó referens

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

Mellékletek:

1. számú melléklet: Hatályos alapító okirat
2. számú melléklet: Szintraajzok
3. számú melléklet: Írásbeli szavazás jegyzőkönyv (2022. március 2.)
4. számú melléklet: Változási vázrajzok
5. számú melléklet: Adásvételi szerződés és alapító okirat módosítás tervezet
6. számú melléklet: Tulajdoni hányad ellenőrző számítások

**Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal**

|                                  |                               |           |
|----------------------------------|-------------------------------|-----------|
| Érkezett:<br><b>2025 AUG 13.</b> | Szám:<br><b>02/224-8/2025</b> |           |
| Melléklet:                       | Ügyintéző:<br><i>Benke</i>    | Előzmény: |

**Tisztelt Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság!**

**I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése**

A Budapest VIII. kerület, Baross utca 94. szám alatti, 35524 hrsz-ú, 36 db albetétből álló társasházban (továbbiakban: Társasház) a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) 754/10.000 tulajdoni hányaddal rendelkezik, ami 2 db nem lakás ingatlant foglal magába. A Társasházat 1995. január 15. napján alapították (1. számú melléklet).

A Társasház kezelésével és közös képviseletének ellátásával kapcsolatos feladatokat a Baross 88 Kft. (Budapest Baross utca 86.) végzi.

A Társasház tulajdonosi közössége 2022. március 2. napján megtartott írásbeli szavazáson, az értékelő jegyzőkönyvben (3. számú melléklet) rögzített határozatok szerint 8.421/10.000 tulajdoni hányaddal, az Alapító Okirat II. rész (2. számú melléklet) A. pont osztatlan közös tulajdonban álló helyiségek eladásáról az alábbiak szerint hozták meg döntésüket.

| Sorszám és elhelyezkedés                       | Vevő neve      | Alapterület          | Bruttó Vételár                                      |
|------------------------------------------------|----------------|----------------------|-----------------------------------------------------|
| XXV.-XXVI.<br>Földszint közös WC és mosókonyha | T.T.           | 18,59 m <sup>2</sup> | 163.440 Ft/m <sup>2</sup> összesen:<br>2.874.900 Ft |
| XXIX-XXX.<br>II. emelet Közös WC és előtér     | Cs. L.         | 6,94 m <sup>2</sup>  | 181.600 Ft/m <sup>2</sup> összesen:<br>1.260.300 Ft |
| XXIX-XXX.<br>III. emelet Közös WC és előtér    | M.J. és M.J.I. | 6,94 m <sup>2</sup>  | 181.600 Ft/m <sup>2</sup> összesen:<br>1.260.300 Ft |
| Vételár mindösszesen: 5.395.500 Ft             |                |                      |                                                     |

**ÉRKEZETT**

1

2025 AUG 13. 16:45

*[Handwritten signature]*

A jegyzőkönyv lezárását követően, a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (a továbbiakban: JGK) részére dokumentumok az elmúlt évek során nem érkeztek be, így az illetékes bizottság részére az előterjesztést nem tudták előkészíteni.

2025. július 4. napján JGK-hoz beérkeztek az alapító okirat módosítás, és az adás-vételi szerződés tervezetek és az eladásra kerülő területekről a záradékolt tervrajzok. A közös képviselet nyilatkozott, hogy társasházban még egy további közgyűlést szükséges lesz megtartani, tekintettel arra, hogy a földszinti területek eladása tekintetében változott a vevő neve T.T. helyett B.B. vevő részére kerül értékesítésre a földszinti közös terület. Továbbá azért is szükséges közgyűlési határozatban ismételt döntést hozni, mert több év eltelt, a társasházi tulajdonosok tekintetében több esetben változás állt be.

Az említett 2022. március 2. napján meghozott határozatokban (3. sz. melléklet) a tulajdonosok 8.421/10.000 tulajdoni hányad igen, 0/10.000 tulajdoni hányad nem, és az Önkormányzat 754/10.000 tulajdoni hányadú tartózkodása mellett döntöttek az alapító okirat szerinti közös tulajdonban lévő felsorolt területek eladásáról. Az írásos szavazáson 825/10.000 tulajdoni hányad nem vett részt.

A jelenleg 36 db albetétből álló Társasházban 37 db albetétre növekszik a különálló ingatlanok darabszáma az eladással és az alapító okirat módosítással, a földszinten a közös területű előtér és közös WC-ből önálló albetétként **18 m<sup>2</sup>** alapterületű „tároló” helyiség jön létre.

A másik két közös tulajdonban álló terület (II. és III. emelet) a vevők tulajdonában álló ingatlanokkal kerülnek összezsúrolásra, így a 23. számú albetétből II. emelet 23. szám alatti **48 m<sup>2</sup>** alapterületű lakásingatlan jön létre (eredetileg 42 m<sup>2</sup>). A 28. számú albetétből III. emelet 28. szám alatti **48 m<sup>2</sup>** alapterületű lakásingatlan jön létre (eredetileg 42 m<sup>2</sup>). A csatolások megtörténtek a változási vázrajzok záradékolt példányaival a BFKH Földhivatali Főosztály 2024. december 19. napján nyilvántartásba vette (4. számú melléklet). Vevők a vételárat a társasház részére megfizették.

Az alapító okirat módosításra megküldött iratokat, adás-vételi szerződéseket, alapító okirat módosítás tervezetét (5. számú melléklet) a JGK átnézte, amelyek a szükséges javítások elvégzését követően hiánytalanul 2025. július 10. napján érkeztek vissza a JGK-hoz.

Az alapító okirat módosításában foglalt felsorolt módosítások közös tulajdoni hányad változást érintenek minden albetétnél, a társasházban található külön tulajdon összes alapterülete 1.820 m<sup>2</sup>-ről 1.850 m<sup>2</sup>-re emelkedik. Az értékesítés esetén a Társasházban lévő önkormányzati tulajdon aránya az ingatlan-nyilvántartási bejegyzést követően csökkenni fog, 754/10.000 tulajdoni hányadról 742/10.000 tulajdoni hányadra módosul (6. számú melléklet).

A vételárból a Társasházban elvégzendő közös tulajdonban álló méretlen villamos fővezeték teljes felújítását tervezi a társasház, önrész hozzáadásával.

Az önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanvagyonnal kapcsolatos vagyongazdálkodási- és vagyonkezelési feladatok ellátásáról szóló, éves közszolgáltatási szerződésben foglaltakra figyelemmel, az alapító okirat módosítására vonatkozó közgyűlésen a JGK az Önkormányzat képviseletében nem szavazhat mindaddig, amíg a Tisztelt Bizottság erre vonatkozó döntést nem hoz.

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. tv. (a továbbiakban: Thtv.) 10. § (2) - (3) bekezdése szerint a közös tulajdon értékesítéséhez és a kapcsolódó alapító okirat módosításához a tisztelt bizottság döntése szükséges.

A fentiek alapján javaslom, hogy az Önkormányzat a tárgyban meghirdetésre kerülő közgyűlésekre adjon felhatalmazást a támogató szavazat leadására, 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 költség fizetési kötelezettség az alapító okirat módosítás ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének napjától csökken. Az alapító okirat módosításának valamennyi költsége a Vevőkre hárul, az Önkormányzatot pénzügyi kiadás nem terheli.

## III. Jogszábeli 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. § (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 ingatlanrészrel 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. (VIII. 19.) számú határozata**

**hozzájárulás megadásáról a Budapest VIII. kerület, Baross utca 94. szám alatti társasház közös tulajdonában álló területrészek eladásához és az alapító okirat módosításához**

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

1. a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonosi jogait gyakorolva **hozzájárul** a Budapest VIII. kerület, Baross utca 94. szám (35524 hrsz.) szám alatti Társasházban a közös tulajdonrészek eladása miatt szükségessé váló alapító okirat módosításhoz;
2. **felhatalmazza** a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonos nevében és képviselőtestületében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t, hogy a Budapest VIII. kerület, Baross utca 94. szám alatti társasház közös képviselője által, a társasházban a közös tulajdonban álló területrészek eladása és az alapító okirat módosítása kapcsán meghirdetett napirendi pontok esetében (a társasház közgyűlésein vagy írásos szavazásain) a tulajdonos nevében támogató szavazatot tegyen;
3. **felkéri** a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonos nevében és képviselőtestületében eljárva a 2. pont szerint az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéshez szükséges adásvételi szerződés, a módosított alapító okirat és a kapcsolódó dokumentumok aláírására.

Felelős: polgármester

Határidő: 1. pont esetében: 2025. augusztus 19.; 2. pont esetében: a közgyűlés időpontja; 3. pont esetében: az iratok aláírásra történő benyújtását követő 5 munkanap.

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

Budapest, 2025. augusztus 12.

  
**Sátyl Balázs**  
alpolgármester

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: JAKABNÉ KISS ILDIKÓ REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL: 

JOGI KONTROLL: 

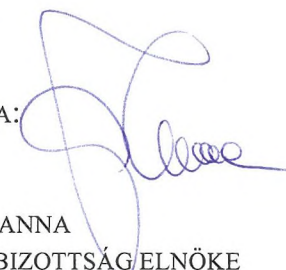
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
**DR. BOJSZA KRISZTINA**  
ALJEGYZŐ

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:

  
**DR. TÖRÖCSIK EDIT JULIANNA**  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

  
**GUTJAHR ZSUZSANNA**  
A PÉNZÜGYI ÉS TULAJDONOSI BIZOTTSÁG ELNÖKE



URBS

Társasházakat képviselő  
Épületfenntartó és  
Ingatlanforgalmazó KFT

Budapest, VII. ker.  
Wesselényi u. 41.

JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT  
POLGÁRMESTERI HIVATAL

|                  |                |          |
|------------------|----------------|----------|
| É. 1997 FEBR 10. | Szám: 1804/97. |          |
| Melléklet:       | Osztály:       | Előszám: |

## TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

Cím: Bpest, VIII. ker. Baross u. 94. sz.

Hrsz.: 35524

Tlsz.: 933

1864/95

Tartalom: Alapító okirat: 20 lap

Műszaki leírás: 14 lap

Tervrajzok: 1 - 6 -ig

K. M. E.

Budapest, VIII. ker. Baross u. 94. sz. alatti ingatlan

TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPITO OKIRATA

I

Általános rendelkezések

A Budapest Főváros Józsefvárosi önkormányzat / Budapest, VIII. ker. Baross u. 65 - 67. / megbízása alapján az URBS Társasházakat Képviselő, Épületfenntartó és Ingatlanforgalmazó Kft / 1077 Budapest, Wesselényi u. 41. sz. / mint megbízott a 1993. évi LXXVIII. tv. továbbiakban lakás tv., az 1994. évi XVII. tv. kiegészítésével és 23/1994.(VI.14.) sz. önkormányzati rendeletben foglaltak alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a Bp., VIII. ker. 933 tulajdoni lapon 35524 helyrajzi szám alatt nyilvántartott 801 nm alapterületű, a természetben a Budapest, VIII. ker. Baross u. 94. sz. alatti a Józsefvárosi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló és a Vagyonkezelő KFT ( Budapest, Ör u. 8. ) kezelésében lévő lakóházingatlant a mellékelt tervrajz és műszaki leírása szerint

társasházzá alakítja át.

A társasházzá történő alakításra az 1977. évi 11. sz. tvr. előírásai alapján, valamint a jelen alapító okirat rendelkezései szerint kerül sor.

A társasház külön tulajdonú ingatlanai a közös tulajdonba utalt ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt a vevőkkel megkötni tervezett adás - vételi szerződések létrejöttéig önkormányzati tulajdonban maradnak.

II.

Közös és külön tulajdon

A./ Közös tulajdon

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

- I. Az ingatlanhoz tartozó földrészlet 801 nm területtel, a beépítetlen részen lévő térburkolattal együtt.

 7

- II. Alapozás, felmenőfalak, a külső homlokzat és lábazatok, pillérek, közbenső földem, záróföldem burkolattal, kiváltások, kémények, szigetelések, tetőzet és egyedi közös rendeltetésű szerkezetek.
- III. Bejárati kapu.
- IV. Lépcsőház lépcsőzettel, függőfolyosók és egyéb közlekedő folyosók szerkezetei.
- V. Az épületben lévő közművezetékek:
- elektromos hálózat, a közműbekötéstől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztásmérőjéig,
  - gázvezeték hálózat, a közműbekötéstől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztó berendezéséig,
  - vízvezeték hálózat, az ingatlan fogyasztásmérőjétől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig,
  - szennyvízcsatorna hálózat, a közművezeték rákötéstől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig,
  - a közös tulajdonú helyiségek teljes közműhálózata.

PINCE:

|        |              |          |
|--------|--------------|----------|
| VI.    | Pince lépcső | 2,10 nm  |
| VII.   | Tároló       | 2,95 nm  |
| VIII.  | Rekesz       | 5,13 nm  |
| IX.    | Tároló       | 5,72 nm  |
| X.     | Folyosó      | 4,62 nm  |
| XI.    | Rekeszek     | 52,39 nm |
| XII.   | Folyosó      | 24,34 nm |
| XIII.  | Rekeszek     | 45,14 nm |
| XIV.   | Folyosó      | 16,16 nm |
| XV.    | Folyosó      | 25,13 nm |
| XVI.   | Rekeszek     | 58,06 nm |
| XVII.  | Rekeszek     | 1,04 nm  |
| XVIII. | Folyosó      | 5,57 nm  |
| XIX.   | Rekeszek     | 15,74 nm |

Összesen:

274,09 nm / 274,00 nm /

 8

FÖLDSZINT:

---

|        |                 |           |
|--------|-----------------|-----------|
| XX.    | Kapualj         | 13,59 nm  |
| XXI.   | Lépcsőház       | 21,70 nm  |
| XXII.  | Tároló          | 2,60 nm   |
| XXIII. | Udvar           | 181,75 nm |
| XXIV.  | Melléklépcsőház | 9,66 nm   |
| XXV.   | Közös wc        | 8,48 nm   |
| XXVI.  | Mosókonyha      | 9,11 nm   |
| XXVII. | Világítóudvar   | 10,04 nm  |

---

Összesen: 256,93 nm / 257,00 nm /

I. EMELET:

---

|         |                 |          |
|---------|-----------------|----------|
| XXIV.   | Melléklépcsőház | 9,66 nm  |
| XXVIII. | Lépcsőház       | 24,30 nm |
| XIX.    | Közös wc        | 5,00 nm  |
| XXX.    | Elötér          | 1,94 nm  |
| XXXI.   | Világítóudvar   | 3,90 nm  |
| XXXII.  | Világítóudvar   | 1,70 nm  |
| XXXIII. | Világítóudvar   | 1,70 nm  |
| XXIV.   | Függőfolyosó    | 56,92 nm |

---

Összesen: 105,12 nm / 105,00 nm /

II. EMELET:

---

|         |                 |          |
|---------|-----------------|----------|
| XXIV.   | Melléklépcsőház | 9,66 nm  |
| XXVIII. | Lépcsőház       | 24,30 nm |
| XIX.    | Közös wc        | 5,00 nm  |
| XXX.    | Elötér          | 1,94 nm  |
| XXIV.   | Függőfolyosó    | 56,92 nm |
| XXXV.   | Elötér          | 2,40 nm  |

---

Összesen: 100,22 nm / 100,00 nm /

  
9

III. EMELET:

|         |                 |          |
|---------|-----------------|----------|
| XXIV.   | Melléklépcsőház | 9,66 nm  |
| XXVIII. | Lépcsőház       | 24,30 nm |
| XIX.    | Közös wc        | 5,00 nm  |
| XXX.    | Előtér          | 1,94 nm  |
| XXIV.   | Függőfolyosó    | 56,92 nm |

Összesen: 97,82 nm / 98,00 nm /

PADLÁSTÉR:

|         |                                                          |                                          |
|---------|----------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| XXXVI.  | Padlás feljáró                                           | 5,48 nm                                  |
| XXXVII. | Padlástér<br>/ teljes alapterület van<br>a számításban / | 620,12 nm / 1,90 m felett<br>481,88 nm / |

Összesen: 625,60 nm / 626,00 nm /

Az osztatlan közös tulajdon 10.000 / 10.000-ed, azaz tizezred / tizezred eszmei hányadból áll.

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

Jelen alapító okirat a tulajdoni arányok számításánál a loggiák, garázsok, alagsori helyiségek alapterületét 0,5-ös, a pince szinten lévő helyiségeket 0,4-es, a fedett, de nyitott erkélyeket és teraszokat 0,3-as, a nyitott erkélyeket és teraszokat 0,2-es szorzóval veszi figyelembe.

Az egyes helyiségegyüttesek összes alapterülete nm-re kerekített.

B./ Külön tulajdon

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

  
10

- 1./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 1./ számmal jelölt, a természetben a " földszint 1. sz." alatti SZOLGÁLATI LAKÁS: 1 szoba, konyha helyiségekből álló öröklakás 29 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

169 / 10.000 hányad

- 2./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 2./ számmal jelölt, a természetben a " földszint 4. sz." alatti 1 szoba, konyha helyiségekből álló öröklakás 44 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

254 / 10.000 hányad

- 3./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 3./ számmal jelölt, a természetben a " földszint 5. sz." alatti 1 szoba, félszoba, konyha, fürdőszoba, wc helyiségekből álló öröklakás 39 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

224 / 10.000 hányad

- 4./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 4./ számmal jelölt, a természetben a " földszint 6. sz." alatti 1 szoba, konyha, fürdőszoba, wc helyiségekből álló öröklakás 28 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

163 / 10.000 hányad

- 5./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 5./ számmal jelölt, a természetben a " földszint 7. sz." alatti 1 szoba, konyha helyiségekből álló öröklakás 27 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

159 / 10.000 hányad

- 6./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 6./ számmal jelölt, a természetben a " földszint 8. sz." alatti 1 szoba, konyha, fürdőszoba, kamra, helyiségekből álló öröklakás 39 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

229 / 10.000 hányad



- 7./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 7./ számmal jelölt, a természetben a " földszint 9. sz." alatti  
1 szoba, konyha, wc  
helyiségekből álló öröklakás 31 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

178 / 10.000 hányad

- 8./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 8./ számmal jelölt, a természetben a " földszint 10. sz." alatti  
1 szoba, konyha, kamra  
helyiségekből álló öröklakás 32 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

187 / 10.000 hányad

- 9./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 9./ számmal jelölt, a természetben a " I. emelet 11. sz." alatti  
2 szoba, félszoba, konyha, fürdőszoba, kamra, előszoba  
előtér, wc, hall, erkély  
helyiségekből álló öröklakás 111 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

647 / 10.000 hányad

- 10./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 10./ számmal jelölt, a természetben a " I. emelet 11/a. sz." alatti  
1 félszoba, konyha, fürdőszoba, hall  
helyiségekből álló öröklakás 26 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

154 / 10.000 hányad

- 11./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 11./ számmal jelölt, a természetben a " I. emelet 12. sz." alatti  
2 szoba, kamra, fürdőszoba, konyha, előszoba, wc, előtér  
helyiségekből álló öröklakás 80 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

467 / 10.000 hányad

- 12./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 12./ számmal jelölt, a természetben a " I. emelet 13. sz." alatti  
1 szoba, félszoba, konyha, kamra  
helyiségekből álló öröklakás 42 nm alapterülettel valamint a közös tulajdonból

241 / 10.000 hányad



- 13./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 13./ számmal jelölt, a természetben a " I. emelet 14. sz." alatti  
1 szoba, konyha, kamra  
helyiségekből álló öröklakás 34 nm alapterülettel valamint  
a közös tulajdonból

197 / 10.000 hányad

- 14./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 14./ számmal jelölt, a természetben a " I. emelet 15. sz." alatti  
2 szoba, konyha, kamra, zuhanyzó  
helyiségekből álló öröklakás 51 nm alapterülettel valamint  
a közös tulajdonból

299 / 10.000 hányad

- 15./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 15./ számmal jelölt, a természetben a " I. emelet 16. sz." alatti  
1 szoba, félszoba, konyha, wc  
helyiségekből álló öröklakás 40 nm alapterülettel valamint  
a közös tulajdonból

232 / 10.000 hányad

- 16./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 16./ számmal jelölt, a természetben a " I. emelet 17. sz." alatti  
1 szoba, konyha, előtér, fürdőszoba  
helyiségekből álló öröklakás 28 nm alapterülettel valamint  
a közös tulajdonból

161 / 10.000 hányad

- 17./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 17./ számmal jelölt, a természetben a " II. emelet 18. sz." alatti  
1 szoba, konyha, kamra, fürdőszoba, wc, hall, előszoba  
helyiségekből álló öröklakás 62 nm alapterülettel valamint  
a közös tulajdonból

360 / 10.000 hányad

- 18./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 18./ számmal jelölt, a természetben a " II. emelet 18/a. sz." alatti  
1 szoba, konyha, kamra, fürdőszoba, wc, hall, előszoba  
helyiségekből álló öröklakás 42 nm alapterülettel valamint  
a közös tulajdonból

246 / 10.000 hányad



- 19./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 19./ számmal jelölt, a természetben a " II. emelet 19. sz." alatti  
2 szoba, konyha, 2 kamra, fürdőszoba, wc, előtér, hall,  
előszoba  
helyiségekből álló öröklakás 103 nm alapterülettel valamint  
a közös tulajdonból

597 / 10.000 hányad

- 20./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 20./ számmal jelölt, a természetben a " II. emelet 20. sz." alatti  
1 szoba, félszoba, konyha, fürdőszoba  
helyiségekből álló öröklakás 43 nm alapterülettel valamint  
a közös tulajdonból

251 / 10.000 hányad

- 21./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 21./ számmal jelölt, a természetben a " II. emelet 21. sz." alatti  
1 szoba, konyha, kamra  
helyiségekből álló öröklakás 35 nm alapterülettel valamint  
a közös tulajdonból

206 / 10.000 hányad

- 22./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 22./ számmal jelölt, a természetben a " II. emelet 22. sz." alatti  
2 szoba, konyha, zuhanyzó  
helyiségekből álló öröklakás 54 nm alapterülettel valamint  
a közös tulajdonból

313 / 10.000 hányad

- 23./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 23./ számmal jelölt, a természetben a " II. emelet 23. sz." alatti  
1 szoba, félszoba, konyha, zuhanyzó  
helyiségekből álló öröklakás 42 nm alapterülettel valamint  
a közös tulajdonból

244 / 10.000 hányad

- 24./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 24./ számmal jelölt, a természetben a " II. emelet 24. sz." alatti  
1 szoba, félszoba, konyha, zuhanyzó  
helyiségekből álló öröklakás 41 nm alapterülettel valamint  
a közös tulajdonból

240 / 10.000 hányad



- 25./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 25./ számmal jelölt, a természetben a " III. emelet 25. sz." alatti  
TÁRSBÉRELET: 3 szoba, konyha, 2 kamra, előszoba, előtér,  
fürdőszoba, wc  
helyiségekből álló öröklakás 109 nm alapterülettel valamint  
a közös tulajdonból

636 / 10.000 hányad

- 26./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 26./ számmal jelölt, a természetben a " III. emelet 26. sz." alatti  
3 szoba, konyha, kamra, előszoba, étkező, előtér, wc,  
fürdőszoba  
helyiségekből álló öröklakás 104 nm alapterülettel valamint  
a közös tulajdonból

603 / 10.000 hányad

- 27./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 27./ számmal jelölt, a természetben a " III. emelet 27. sz." alatti  
1 szoba, félszoba, konyha, zuhanyzó  
helyiségekből álló öröklakás 42 nm alapterülettel valamint  
a közös tulajdonból

242 / 10.000 hányad

- 28./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 28./ számmal jelölt, a természetben a " III. emelet 28. sz." alatti  
1 szoba, félszoba, konyha, zuhanyzó  
helyiségekből álló öröklakás 42 nm alapterülettel valamint  
a közös tulajdonból

241 / 10.000 hányad

- 29./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 29./ számmal jelölt, a természetben a " III. emelet 29. sz." alatti  
2 szoba, konyha, kamra  
helyiségekből álló öröklakás 55 nm alapterülettel valamint  
a közös tulajdonból

317 / 10.000 hányad

- 30./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 30./ számmal jelölt, a természetben a " III. emelet 30. sz." alatti  
1 szoba, konyha, fürdőszoba  
helyiségekből álló öröklakás 36 nm alapterülettel valamint  
a közös tulajdonból

208 / 10.000 hányad



- 31./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 31./ számmal jelölt, a természetben a " III. emelet 31. sz." alatti  
1 szoba, félszoba, konyha, kamra  
helyiségekből álló öröklakás 42 nm alapterülettel valamint  
a közös tulajdonból

246 / 10.000 hányad

- 32./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 32./ számmal jelölt, a természetben a " földszint 32. sz." alatti  
üzlettér  
helyiségből álló üzlet 10 nm alapterülettel valamint  
a közös tulajdonból

58 / 10.000 hányad

- 33./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 33./ számmal jelölt, a természetben a " földszint 33. sz." alatti  
üzlettér  
helyiségből álló üzlet 26 nm alapterülettel valamint  
a közös tulajdonból

153 / 10.000 hányad

- 34./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 34./ számmal jelölt, a természetben a " földszint 34. sz." alatti  
üzlettér  
helyiségből álló üzlet 21 nm alapterülettel valamint  
a közös tulajdonból

124 / 10.000 hányad

- 35./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 35./ számmal jelölt, a természetben a " földszint 35. sz." alatti  
üzlettér, fejmosó, öltöző, előtér, wc  
helyiségből álló üzlet 64 nm alapterülettel valamint  
a közös tulajdonból

369 / 10.000 hányad

- 36./ Az önkormányzat tulajdonába kerül a terveken 36./ számmal jelölt, a természetben a " pince 36. sz." alatti  
4 műhely, 2 raktár, iroda, feljáró  
helyiségből álló üzlet 166 nm alapterülettel valamint  
a közös tulajdonból

385 / 10.000 hányad



III.

Ingtatlannyilvántartásra vonatkozó rendelkezések

Alulírott a Budapest Főváros Józsefvárosi önkormányzat megbízásából a Földhivataltól kéri, hogy a társ tulajdon alapítását a Földhivatal az ingatlannyilvántartásba a - 27/1972. / XII. 31. / MÉM sz. rendelet 53 - 56. paragrafusa értelmében - jegyezze be. Ennek során az A. / fejezetben foglaltaknak megfelelően a társasházi közösségben maradó építményrészeit, berendezéseit és felszereléseit a társasház törzslapján, míg a B. / fejezetben felsorolt egyes öröklakásokat, és a törzslapon nyilvántartott ingatlanból az egyes lakások mindenkori tulajdonosait a B. / fejezet szerint megillető hányadrészt a társasházi különlapon tüntesse fel az ingatlannyilvántartásban.

Az URBS Kft. / Budapest, Wesselényi u. 41. / kéri, hogy a Földhivatal az egyes társasházi különlapokon nyilvántartott öröklakásokra a tulajdonjogot a társasház alapítással egyidejűleg a Budapest Főváros Józsefvárosi önkormányzat javára jegyezze be, azaz, hogy a kezelőjük a Vagyonkezelő KFT ( Budapest, VIII. ker. Ör u. 8. )

IV.

A tulajdonostársak egymásközi jogviszonya

- a./ A tulajdonost a külön tulajdonú ingatlanra megilleti a birtoklás, használat és rendelkezés joga.

A tulajdonos az ingatlan használatát bérlet útján vagy egyéb módon másnak is átengedheti, a társasház tulajdonostársaival szemben a hatályos jogszabályok és az alapító okirat szerinti kötelezettsége azonban ekkor is változatlanul fennáll.

- b./ Az ingatlan kizárólag rendeltetésének megfelelően használható illetőleg hasznosítható. A rendeltetésszerű használatától eltérni csak valamennyi tulajdonostárs előzetes hozzájárulásával szabad.
- c./ A tulajdonos köteles az ingatlant jókarban tartani, rendeltetés-szerű használhatóságát fenntartani.

  
17

Ha valamelyik tulajdonostárs az ingatlant nem tartja karban, vagy karbantartási, felújítási kötelezettségét nem teljesíti és ebből bármely más tulajdonostársra / szomszédjog / vagy közösségre kár hárul, írásbeli figyelmeztetés után a szükséges munkákat helyette, költségére és veszélyére elvégezheti másik tulajdonostárs vagy a közösség.

- d./ Ha a tulajdonos az ingatlanában olyan változást, illetőleg építési munkát kíván elvégezni, amely a társasház más tulajdonosának jogát, vagy jogos érdekét érinti, ki kell kérnie az érdekelt tulajdonostársak hozzájárulását.

Ha a tulajdonos ingatlanát műszakilag megosztani, más külön tulajdonú ingatlannal műszakilag egyesíteni, közös tulajdonú ingatlanrész, vagy más külön tulajdonú ingatlan terhére bővíteni kívánja, az építési munka - az érdekelt tulajdonosok hozzájárulásán túlmenően - valamennyi tulajdonostárs előzetes hozzájárulásával végezhető el. Ezzel összefüggésben a szükséges alapító okirat módosítás csak a vonatkozó használatbavételi engedély birtokában végezhető el. A költségek az építtetőt terhelik.

A tulajdonostársak kölcsönösen kötelezettséget vállalnak arra, hogy - a halasztást nem tűrő hibaelhárítási munkák kivételével - a tervezett építési munkáról a közös képviselőt az értesítés átvételét követő 8 napon belül kifogást ad elő a tulajdonos a közgyűlés jóváhagyó határozatáig az építkezést nem kezdheti meg. Ilyen esetben a közös képviselő köteles a közgyűlést a kifogás megtételét követő 15 napon belül összehívni. Ezen előírást be nem tartó tulajdonos az építkezésével kapcsolatos minden kárért felelős.

- e./ Az épülethez tartozó telek és a közös tulajdonban álló épületrészek birtoklására és használatára - a jogszabályi és hatósági rendelkezések illetve a közgyűlés határozatainak keretei között - a tulajdonostársak mindegyike jogosult, e jogát azonban egyik sem gyakorolhatja a többiek jogának, vagy jogos érdekeinek sérelmére.
- f./ A használat tárgyában a tulajdonostársak - közgyűlési többségi határozattal - ettől eltérően is megállapodhatnak. A telekrész, vagy valamely épületrész kizárólagos használata azonban nem változtathat a vagyonrészek közös tulajdoni jellegén.



Ha valamely kizárólagos használatba adható ingatlanrész használati joga valamennyi tulajdonostárs részére tulajdoni illetőségének megfelelő mértékben biztosítható, és arról a közgyűlés döntött, akkor ennek kizárólagos használatáért a tulajdonostársak terhére külön használati díjat nem kötelező kikötni.

Bármely kizárólagos használatba adható ingatlanrész bérbeadása esetében a tulajdonostársakat előbérleti jog illeti meg. Ha két vagy több tulajdonostárs kíván élni előbérleti jogával - azonos bérbevételi ajánlat esetén - az érdekelt tulajdonostársak a társasház közgyűlésen többségi határozattal meghatározott sorrendben élhetnek előbérleti jogukkal.

- g./ A közös tulajdonú ingatlanrészek fenntartásával, hasznosításával kapcsolatos költségek a tulajdonostársakat közös tulajdoni illetőségük mértéke arányában terhelik, valamint illetik meg.
- h./ A közös tulajdonú ingatlanrészek fenntartásával kapcsolatos költségek fedezetére - a társasházi közgyűlés határozatának megfelelően - a tulajdonostársak közös tulajdoni illetőségüknek megfelelő mértékben kötelesek előleget fizetni.

A tulajdonostársak közgyűlési határozattal dönthetnek a felújítási alap mértékéről, az erre vonatkozó érvényes rendeletek figyelembe vételével. A felújítási alpból a hatályos jogszabályok előírásainak betartásával a társasházi közgyűlés által meghatározott és közös tulajdonú ingatlanrészekkel kapcsolatos felújítási, beruházási, korszerűsítési munka igazolt költsége fizethető ki.

Azzal a tulajdonossal szemben, aki közös költség fizetési kötelezettségének nem tesz eleget, a mindenkori hátralék után - a rendeletben meghatározott mértékű kamatot lehet felszámítani.

- i./ A közös tulajdonú ingatlanrészek fenntartási költségének fedezetére hitel csak előzetes közgyűlési határozat alapján vehető fel, a közös tulajdon terhére jelzálog bejegyzési hozzájárulás kizárólag egyhangú közgyűlési határozat alapján adható.

  
19

V.

A társasház szervei, hatáskörök, működési rendjük

A./ A társasház közösség szervei és azok hatásköre

- a./ a közgyűlés
- b./ a közös képviselő
- c./ a számvizsgáló bizottság

A felsorolt szervek tevékenysége a társasházban a közös tulajdonban álló ingatlanrészek kezelésével kapcsolatos ügyekben - a hatályos jogszabályok / és az alapító okirat előírásai betartásával - a kötelezettségek teljesítése és a jogok gyakorlása, valamint az egyéb közös feladatok elvégzése során a tulajdonosközösségi érdekek érvényesülését biztosító célszerű megoldások meghatározása és gyakorlati alkalmazására terjed ki.

a./ A közgyűlés hatáskörébe tartozik:

- 1./ A közös képviselő megválasztása, díjazásának meghatározása, visszahívása, lemondásának elfogadása.
- 2./ A számvizsgáló bizottság elnökének és tagjainak megválasztása, díjazásuk megállapítása, lemondásának elfogadása.
- 3./ A felújítási alapképzés mértékének megállapítása.
- 4./ A közös tulajdonú ingatlanrészekből kizárólagos használatba adható ingatlanrészekkel kapcsolatban
  - a tulajdonosok részére használati díjtérítés nélkül bérbeadható ingatlanrészek meghatározása,
  - a hasznosítás feltételeinek meghatározása a bérbeadható, vagy más módon hasznosítható ingatlanrészek esetében.
- 5./ A tárgyévi költségvetés, a felújítási alapképzés és üzemeltetési költség évenkénti jóváhagyása, a tárgyévet megelőző évre vonatkozó zárszámadás elfogadása.
- 6./ A felújítási alap terhére elvégezhető és egyéb építési munkák meghatározása.
- 7./ Felhatalmazás adása a hitel felvételére.
- 8./ Jelzálogjog bejegyzését lehetővé tevő megállapodás előzetes jóváhagyása.
- 9./ Alapító okirat módosítását szükségessé tevő intézkedések előzetes jóváhagyása.

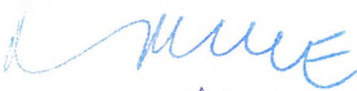
  
20

- 10./ Az alapító okirat szerint a közgyűlés hatáskörébe utalt vagy közgyűlési döntés alapján hatáskörében fenntartott ügyekben határozathozatal.
- 11./ A közös képviselő vagy a számvizsgáló bizottság tevékenységével kapcsolatban felmerült panasz tárgyában döntéshozatal.

b./ A közös képviselő hatásköréhez, feladataihoz tartozik:

---

- 1./ A tulajdonosközösség érdekei érvényesítését lehetővé tevő intézkedés megtétele vagy álláspont kialakítása a közgyűlés hatáskörébe nem tartozó kérdésekben.
- 2./ Eljár harmadik személyekkel szemben, képviseli a társasházközöséget bíróságok, hatóságok és más szervek előtt.
- 3./ Elkészíti és a nem selejtezhető iratok között megőrzi a közgyűlési jegyzőkönyveket.
- 4./ Megszervezi és folyamatosan végzi az üzembentartási és egyéb fenntartási feladatokat.
- 5./ A fenntartási feladatokhoz igazodva a költségvetés keretei között beszerzi a szükséges eszközöket, munkavállalókat alkalmaz, szerződéseket köt.
- 6./ Ellátja a társasház közösség gazdálkodásával összefüggő számviteli és egyéb nyilvántartási feladatokat, az azokkal összefüggő bizonylatokat, iratokat rendezetten megőrzi.
- 7./ Gondokodik a társasházközösségi vagyon rendeltetésszerű használatáról, hasznosításáról, felhasználásáról, illetve előírásszerű védelméről.
- 8./ Elkészíti és a közgyűlés elé terjeszti jóváhagyásra a
  - zárszámadást,
  - költségvetési, felújítási alap képzési javaslatot,
  - a fenntartási előlegfizetési kötelezettségre vonatkozó javaslatot.
- 9./ A számvizsgáló bizottság részére biztosítja a nyilvántartásokba való betekintést, szükség szerint lehetővé teszi egyes iratokról a másolatkészítést.
- 10./ A tulajdonostársak részére a társasházközösség gazdálkodásáról - szükség szerint - információt ad, saját folyószámlájuk tekintetében lehetővé teszi a betekintést és a másolatkészítést.
- 11./ A közös képviselő a közgyűlésnek köteles elszámolni.

  
21

c./ A számvizsgáló bizottság hatáskörébe tartozik:

---

- 1./ A közös képviselő tevékenységének ellenőrzése, betekintés bármely iratba, szükség szerint azokról másolat készítése.
- 2./ Az ellenőrzés során feltárt kisebb hiányosság kiküszöbölése céljából a közös képviselő felhívása a megfelelő intézkedés megtételére.
- 3./ Az ellenőrzés során a társasházközösség érdekeit sértő hiányosság feltárása esetén kezdeményezheti a közgyűlés összehívását, előterjesztést tehet a szükséges intézkedések megtételére.

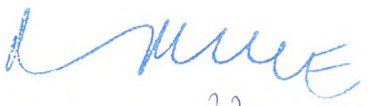
B./ A társasházközösség szerveinek működési rendje

---

a./ A közgyűlés

---

- 1./ A közgyűlést a szükségeshez képest, de legalább évente egyszer kell tartani.
- 2./ A közgyűlést általában a közös képviselő hívja össze.  
A közgyűlést jogosult összehívni:
  - a számvizsgáló bizottság elnöke, ha a közös képviselő tevékenységének ellenőrzése során a társasházközösség érdekeit sértő hiányosságot állapít meg.
  - A tulajdonostársak legalább egyharmada által megbízott személy, ha a közös képviselő nem teljesíti a bármely tulajdonostárs által fontos okból kezdeményezett rendkívüli közgyűlés összehívására vonatkozó kérelmet.
- 3./ A közgyűlési meghívót a napirendi pontok feltüntetésével - indokolt esetben az egyes napirendi pontokra vonatkozó előterjesztés csatolása mellett - a közgyűlés időpontját megelőzően 8 nappal közzé kell tenni. ( Ennek módjáról közgyűlés határoz )
- 4./ A közgyűlésről jegyzőkönyvet és jelenléti ívet kell készíteni.  
A jelenléti ívet a tulajdonostársak - vagy meghatalmazottjuk - kötelesek aláírni. A jelenléti ív a közgyűlési jegyzőkönyv kötelező melléklete. A közgyűlésen bármely tulajdonos meghatalmazottja útján is képviseltetheti magát.
- 5./ A közgyűlés határozatképességéhez a tulajdonostársak tulajdoni illetőségük arányában számított legalább két harmadának jelenléte szükséges.

  
22

Ha a közgyűlés határozatképtelen volt, a 8 napon belül azonos napirendi pontokkal megismételt közgyűlés - a jelenlévő tulajdonostársak arányától függetlenül - határozatképes.

6./ A közgyűlésen megjelent tulajdonostársak a közgyűlés levezetésére elnököt kötelesek választani. Az elnök a megjelent tulajdonostársak közül két személy jegyzőkönyv hitelesítőre tesz javaslatot. A közgyűlésen a határozatképességet meg kell állapítani a jelenléti ív alapján.

7./ A közgyűlés határozatait általában szavazat többséggel hozza. A szavazati jog a tulajdonostársakat tulajdoni illetőségük arányában illeti meg, szavazategyenlőség esetén a közgyűlési elnök szavazata dönt.

Ha az alapító okiratban tételesen meghatározott valamely ügyben minden tulajdonos hozzájárulása szükséges, akkor erre a körülményre a napirendi pont megtárgyalása előtt a közgyűlésen megjelentek figyelmét külön fel kell hívni.

8./ Az egyes napirendi pontokat a napirend sorrendjében, külön - külön kell lebonyolítani

- az előterjesztés lehet szóbeli vagy előre kiküldött írásos, melyhez szóbeli kiegészítés is fűzhető,
- a megjelentek esetleges kérdéseit közvetlenül az előterjesztés után kell meghallgatni.
- a kérdésekre az előterjesztő szükség szerint válaszolhat
- a megjelentek észrevételeit jelentkezésük sorrendjében kell meghallgatni, az elnök a felszólítási időt korlátozhatja, az időhatárt túllépő felszólalótól a szót megvonhatja.
- a felszólalásokat követően az előterjesztő az észrevételekre válaszolhat, határozati javaslatát kiegészítheti illetve módosíthatja.
- a felmerült határozati javaslatokat az elnök tételesen bocsátja szavazásra.
- a szavazás eredménye alapján az elfogadott határozati javaslatot határozatként rögzíteni kell.

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

9./ A jegyzőkönyvet annak elkészítője és a jegyzőkönyvi hitelesítők kötelesek aláírni.

10./ A jegyzőkönyveket és mellékleteit a tulajdonosok részére közzé kell tenni.

 23

b./ A közös képviselő

- 1./ A közös képviselő tevékenységét meghatározott időtartamú megbízása lejáratáig, illetőleg visszahívásáig látja el, max. 3 évig.
- 2./ Tevékenységi köre ellátása során a közgyűlés hatáskörében fenn nem tartott valamennyi ügyben jogosult dönteni.
- 3./ A tulajdonostársak nevében a társasház közös tulajdona tekintetében jogokat szerezhet és kötelezettségeket vállalhat. Harmadik személyekkel szemben, bíróságok, hatóságok és más szervek előtt képviseli a társasházközösséget.  
E jogkörének korlátozása harmadik személyekkel szemben hatálytalan.
- 4./ Ellátja a tevékenységi körébe tartozó feladatokat, gondoskodik a kötelezettségek teljesítéséről, a jogok illetőleg jogigények érvényesítéséről.
- 5./ Köteles a közgyűléseket szükség szerint és szabályszerűen összehívni.

c./ A számvizsgáló bizottság

- 1./ A számvizsgáló bizottság megválasztásától megbízása meghatározott időtartamának lejáratáig, illetőleg lemondásának elfogadásáig, vagy visszahívásáig jogosult és köteles tevékenységét ellátni.
- 2./ A közgyűlésen a számvizsgáló bizottságot az elnök képviseli. Az elnök jogosult a rendkívüli közgyűlés összehívására, és az ellenőrzés során megállapított hiányosságok kiküszöbölésére a közös képviselő figyelmét felhívni.
- 3./ Évente legalább két alkalommal köteles ülést tartani. Működését a számvizsgáló bizottság elnöke szervezi meg.
- 4./ A közös képviselő ügyintézését bármikor ellenőrizheti, az iratokba betekinthet, azokról másolatot készíthet.
- 5./ A közgyűlés által tételesen előre meghatározott ellenőrzési kötelezettség teljesítését a vonatkozó ügyiraton a számvizsgáló bizottság elnöke aláírásával igazolja.
- 6./ A társasházközösség gazdálkodása körébe tartozó valamennyi ügyben észrevételeit, kiegészítő és módosító javaslatait, álláspontját köteles rögzíteni, a társasházközösség érdekeit sértő hiányosság feltárása esetén arról a közgyűlésen jelentést tenni, az előző közgyűlés óta végzett ellenőrzésekről beszámolni.

 24

VI.

EGYÉB RENDELKEZÉSEK

1./ Társasházi közös tulajdon megszüntetése

---

A tulajdonostársak közös célja, hogy a jelen alapítóokiratban megalapított feltételek mellett a társasház fenntartása érdekében megfelelő együttműködésben járjanak el. Ha valamelyik tulajdonostárs ismételten súlyosan sértő magatartást tanúsít, a társasházközösség érdekei, az egyes tulajdonostársak érdekei, személye ellen vagy a társasházközösséggel szemben fennálló kötelezettségeit következetesen nem teljesíti, a tulajdonostársak többsége kezdeményezheti a társasházi közös tulajdon megszüntetését.

2./ Az alapító okirat joghatálya

---

A jelen alapító okiratba foglalt rendelkezések valamennyi tulajdonostársra és azok jogutódjára egyaránt érvényesek. Az alapító okirat módosításához minden tulajdonos hozzájárulása szükséges.

3./ Bírósági hatáskör és illetékesség

---

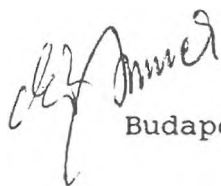
A tulajdonostársak ezen okiratban megállapított társasház tulajdoni viszonyból felmerülő viták eljárás útján történő eldöntésére kikötik az ingatlan fekvése szerint illetékes kerületi bíróság kizárólagos illetékességét.

  
25

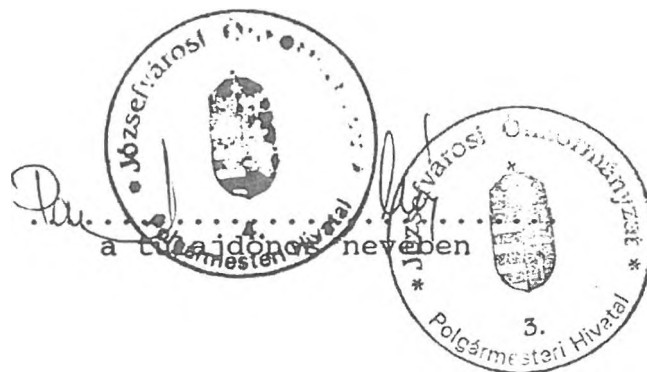
4./ Házfelügyelő / gondnok /

---

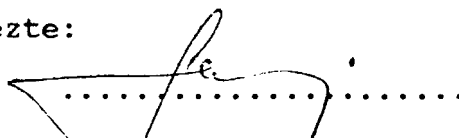
Amennyiben házfelügyelőt vagy gondnokot alkalmaz a társasház, a munkáltatói jogokat a közös képviselő ( intéző bizottság ) gyakorolja, a munkáltatója pedig a társasház lesz.



Budapest, 1995. január



Ellenjegyezte:



**Dr. Somogyi Ernő**  
ügyvéd  
1055 Bp., Szalay u. 13.  
Tel.: 1111-076, fax: 131-15-74



## Helyszínrajz

Megr. sorsz.: 2100/1994

Példányszám: 3

VIII ker. BAROSS U 94

(cím)

Jelmagyarázat:

Helyrajzi szám: 35524

Terület: 801 m<sup>2</sup>

Övezet: 11

Szelvényszám: 303/0

(magyarázat a túloldalon)

Méretarány = 1 : 1000

A helyszínrajz a keletkezés időpontjában fennállott állapotot tünteti fel a nyilvántartás adatai alapján, s kiadása nem szünteti meg az építésügyi hatóság jogát a városrendezési előírások (övezet, beépítés, stb.) megváltoztatására.

A helyszínrajz a kiadás keltétől számított 90 napig, az első fokú építésügyi hatósági eljárás beadványának mellékleteként 180 napig érvényes. A telket érintő rendezési terv hatósági tárgyalás előtt áll, még nem készült.

A telek szabályozása, rendezése ~~megkezdett~~ - nem történt meg.

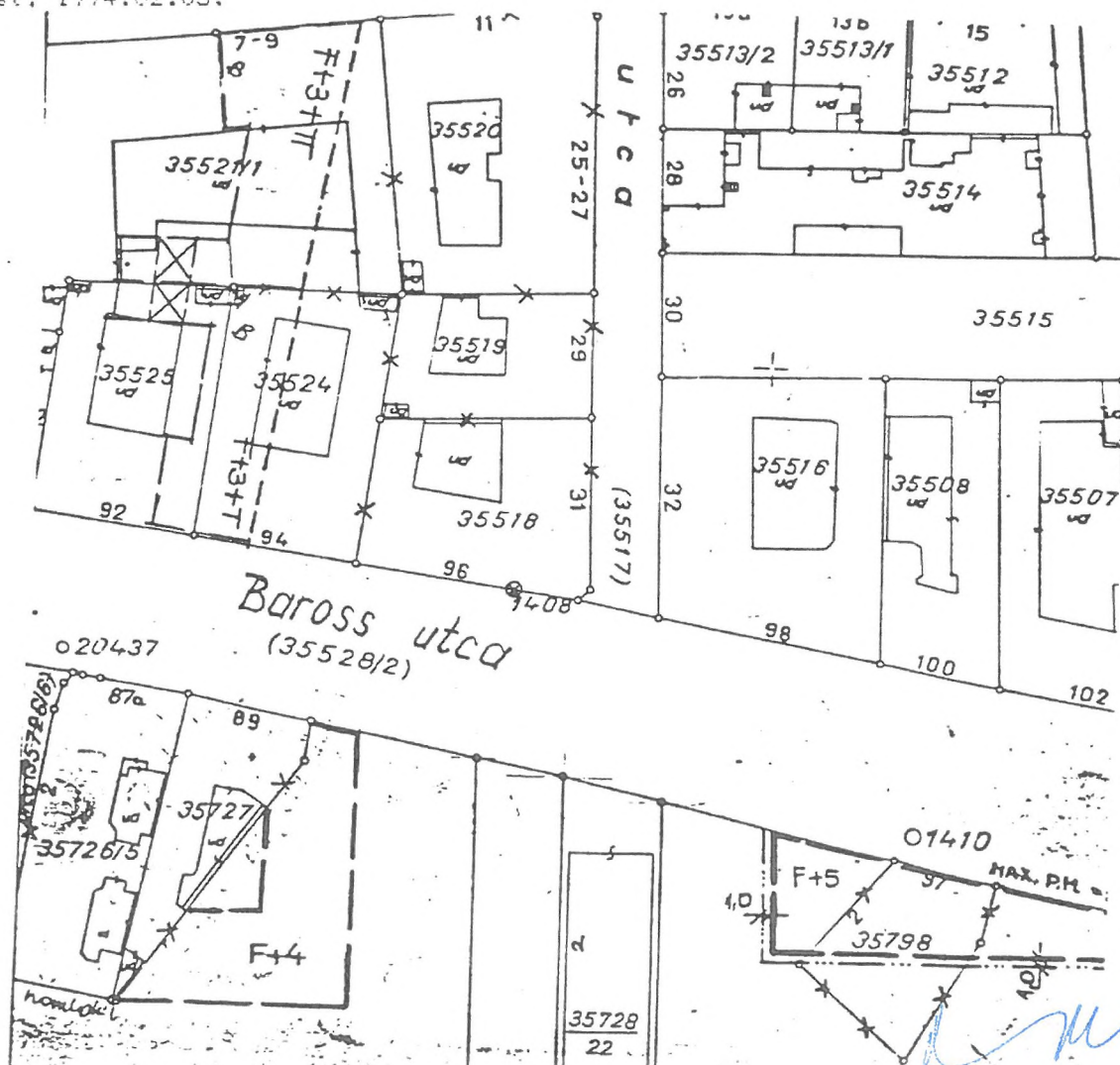
|                                    |       |
|------------------------------------|-------|
| telekhatár                         | ----- |
| szertinti új telekhatár            | ----- |
| megszűnő telekhatár                | ----- |
| szertint javasolt telekhatár       | ----- |
| megszűntetésre javasolt telekhatár | ----- |
| szabályozási vonal                 | ----- |
| kötelező előkert                   | ----- |
| tervezett beépítés                 | ----- |
| bontandó épület                    | ----- |
| egyéb                              | ----- |
| bel-külső terület határa           | ----- |
| övezethatár                        | ----- |



csoportvezető

A telket érintő építésügyi hatósági intézkedés:

Budapest, 1994.02.03.



BUDAPEST VIII. KER.

község (város)

BELTERÜLET

BAROSS

UTCA

94

TULAJDONI LAP I. RÉSZ

1991 DECEMBER

933

35524

53

| Alf. Min. oszt. | A földreszlet<br>mivelési oszt. nyilvántartás<br>megnevezése | földreszlet        |                            | A földreszlet |        | Tulajdoni<br>jelölés |
|-----------------|--------------------------------------------------------------|--------------------|----------------------------|---------------|--------|----------------------|
|                 |                                                              | területe<br>hektár | területe<br>m <sup>2</sup> | koronó        | hektár |                      |
| -               | LAKOHAZ UDVAR                                                |                    | 801                        |               |        |                      |

# TULAJDONI LAP II. RÉSZ

hírsz.: 35524

933

tulajdoni lap száma

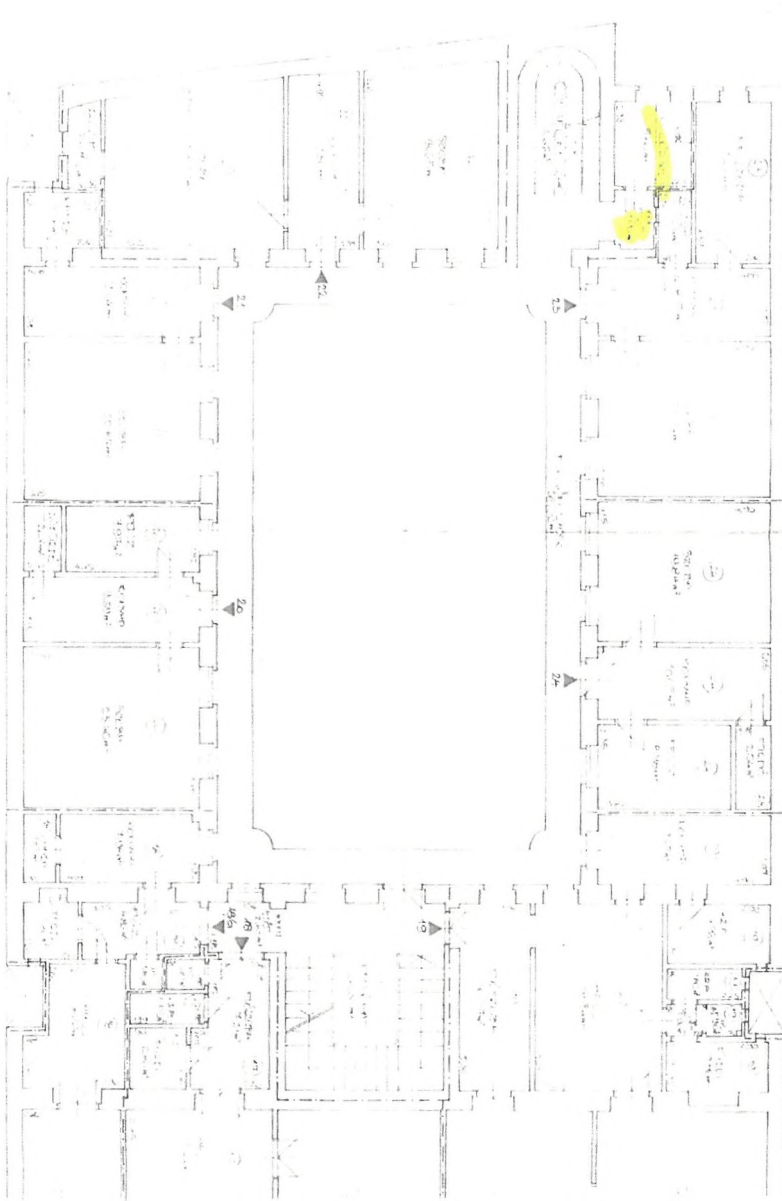
| Sor-<br>szám | logcím<br>határozat száma<br>értékeztési idő       | A tulajdonos (kezelő, használó termelőszövetkezet)                                      |           |           | Tulajdoni<br>hányad | Utalt<br>a változás<br>sor-<br>számára | Jegyzet<br>(széllégy, utalt<br>a III. rész<br>sorszámára stb.) |
|--------------|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|---------------------|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
|              |                                                    | neve, lakóhelye (székhelye)                                                             | szül. éve | anya neve |                     |                                        |                                                                |
| 1            | 2                                                  | 3                                                                                       | 4         | 5         | 6                   | 7                                      | 8                                                              |
| 1            | Államosítás<br>4/1952. tvr.<br>4741/1952./III.28./ | MAGYAR ÁLLAM                                                                            |           |           | 1/1                 |                                        | 1974. II. 27.                                                  |
| 2            | 10085/1974./I.18./                                 | Kezelő: VIII. ker. Ingatlankeze-<br>16 Vállalat,<br>Bp., VIII. ker. Baross u.<br>65-67. |           |           |                     |                                        | 29                                                             |

182

2.22. weller



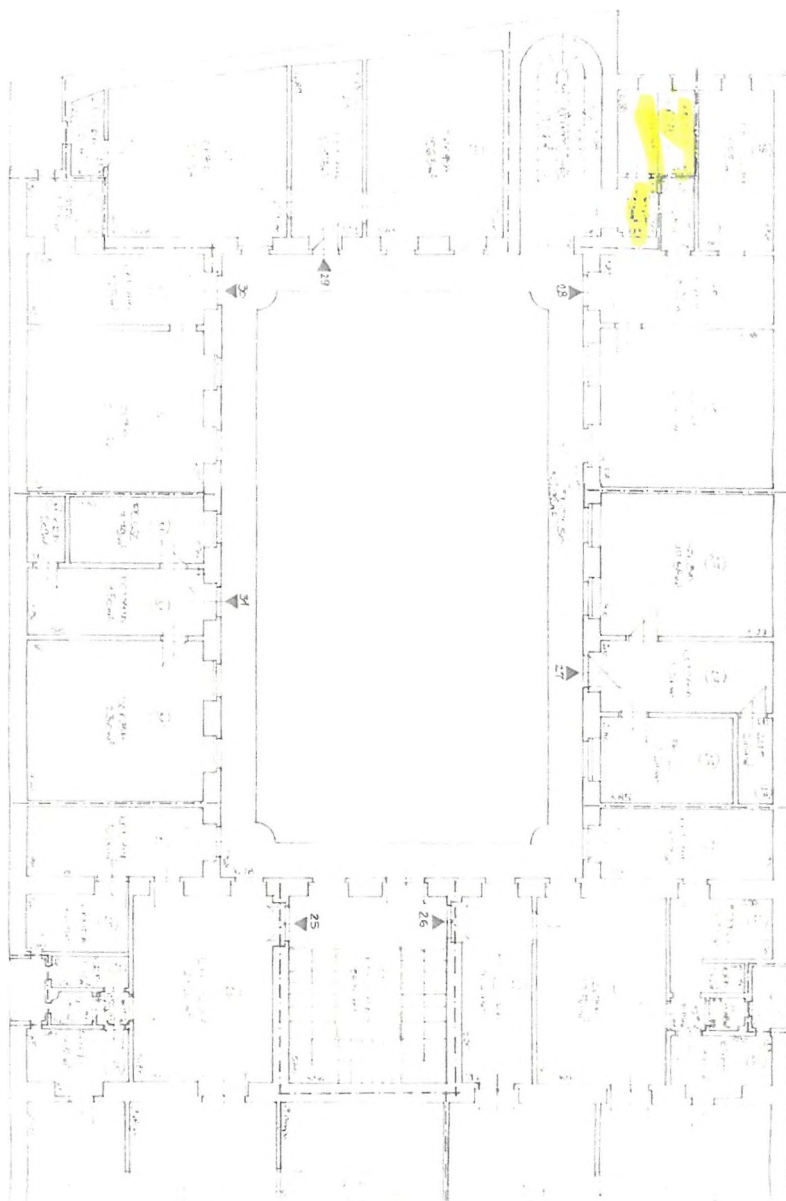
11. em



11. em

11. em

III. cm



# ÍRÁSBELI SZAVAZÁS ÉRTÉKELO JEGYZÖKÖNYV

A mai napon összesítésre került a Bp. VIII.Baross u.94. Társasház írásbeli szavazásának szavazólapjai.

Jelen vannak:

- Tibor Tamás, BAROSS 88 Kft.
- Varga Jánosné BAROSS 88 Kft



Határozati javaslat:

1.) A Budapest, VIII.Baross u.94. sz. alatti Társasház tulajdonosai az írásbeli szavazás eredményéről készült összesítő jegyzőkönyv aláírására a Baross 88 Kft. közös képviselet részéről felhatalmazza Tibor Tamást, valamint Varga Jánosnét a tulajdonosok részéről

Számvizsgáló Bizottsági tagokat.

IGEN 9175/10.000 th.  
NEM 0/10.000 th.  
TARTÓZKODÁS 0/10.000 th.  
Nem szavazott 825/10.000 th.

|                    |                   |
|--------------------|-------------------|
| érkeztetési dátum: | érkeztetési szám: |
| iktatás dátuma:    | iktatós szám:     |
| 2022 MÁRC 07.      | TK/91-3/2022      |
| ügyintéző          |                   |
| mellet             |                   |

A szavazás érvényes az 1. határozat elfogadásra került.

2.) A Bp.VIII. Baross u.94.sz.Társasház tulajdonosai eladják a Társasház Alapító Okirat II. rész A. pont osztatlan közös tulajdonban álló helyiségeket az alábbiakban részletezett áron:

II.emelet

XXIX-XXX. 6,94 m2.közös WC és előtér 181.600.-Ft/m2

III. emelet

XXIX-XXX. 6,94 m2.közös WC és előtér

181.600.-Ft/m2

Földszint

XXV-XXVI 18,59 m2 közös WC és mosókonyha 163.440.-Ft/m2

Frissítésre került az értékbecslés, amely az emeleti közös WC-k esetében 181.600.-Ft/m2, a fsz-i közös WC és mosókonyha esetében 163.440.-Ft/m2 árat határozott meg.

Az adás-vételi szerződés aláírására felhatalmazza Tibor Tamást és /vagy Szatványi Attila a Baross 88 Kft. ügyvezetőjét.

Az adás-vételi szerződés és az Alapító Okirat módosítás költségei a vevőket terheli.

Az Alapító Okirat módosítás tervezet elkészítésének határideje legkésőbb az írásbeli szavazás eredményéről készült jegyzőkönyv aláírását követő 90. nap.

IGEN 8421/10.000 th.

NEM 0/10.000 th.

TARTÓZKODÁS 754/10.000 th.

Nem szavazott 825/10.000 th.

A szavazás érvényes, a 2. határozat elfogadásra került

Budapest, 2022.03.02.

.....

Tibor Tamás  
Jegyzőkönyvvezető

Varga Jánosné  
Jegyzőkönyv vezető

.....  
jegyzőkönyv hitelesítő

.....  
jegyzőkönyv hitelesítő

34 

A. n. Melléklet

EXTENZIÓ Plus Kft.  
1029 Budapest, Zsolt fejedelem u. 8.  
Munkaszám: 20230321

BUDAPEST VIII. ker. belterület  
Adatszolg. ikt.sz.: 7206/2663/2023

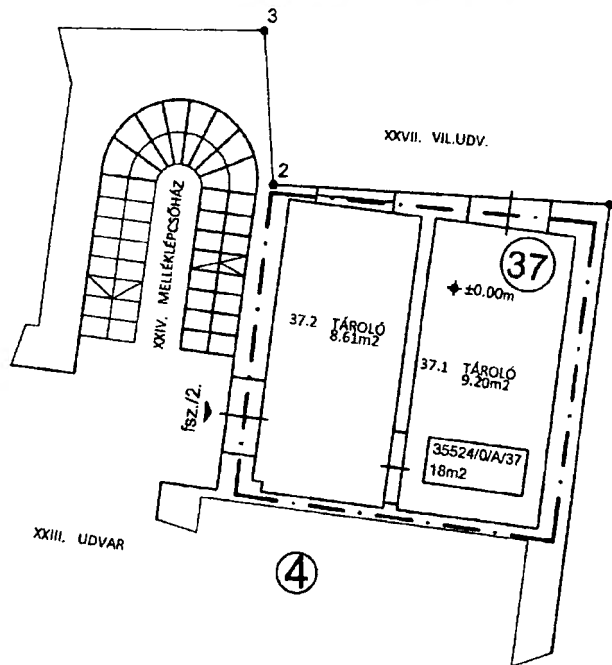
## VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 35524 helyrajzi számú földrészleten lévő épület  
társasházi alapító okiratának módosításához  
a 35524/0/A/37 helyrajzi számú egyéb önálló ingatlanról  
1082 Budapest, Baross u. 94.

FÖLDSZINT  
M = 1 : 100

Lapok száma: 3/1

35524/0/A/37: 18m<sup>2</sup>



BPKH Földhivatali Főosztály  
Budapest XI. Budapesti ut. 59.  
Datum: 2024. December 03.



1077981920002024

ikt.szám

Mellékletek (db):

Aláírás:

| Címkoordináták |        |        |         |                          |
|----------------|--------|--------|---------|--------------------------|
| Psz.           | Y      | X      | pontkód | HRSZ                     |
| 1              | 652432 | 238379 | 5412    | 35524,35524/0/A/23,28,37 |

Hatályon kívül helyezi a 600467/1/2024 iktatószámú változási vázrajzot.

Az alaprajz méretek levételére nem alkalmas.

Budapest, 2024. 12. 02.

Készítő: .....  
Mitnyan Zoltán

Földmérő igazolvány száma: 11523

Minőséget tanúsító: .....  
Giczi Dávid

Ing.rend.min.sz: 2092/2008

Földmérő igazolvány száma: 11294

P.H.

Az alaprajz megfelel a tartalmi követelményeknek.  
Nyilvántartásba véve!

Budapest, 2024. 2024. DEC. 10. nap

Záradékoló: .....  
Lőrincz Gábor

Ing.rend.min.sz: .....  
Ing.rend.min.sz: 2542/2023.

EXTENZIÓ Plus Kft.  
1029 Budapest, Zsolt fejedelem u. 8.  
Munkaszám: 20230321

BUDAPEST VIII. ker. belterület  
Adatszolg. ikt.sz.: 7206/2663/2023

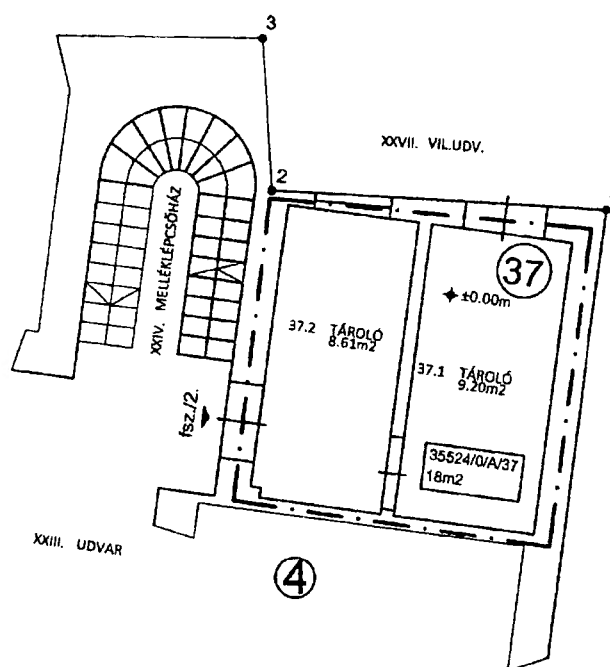
## VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 35524 helyrajzi számú földrészleten lévő épület  
társasházi alapító okiratának módosításához  
a 35524/0/A/37 helyrajzi számú egyéb önálló ingatlanról  
1082 Budapest, Baross u. 94.

FÖLDSZINT  
M = 1 : 100

Lapok száma: 3/1

35524/0/A/37: 18m<sup>2</sup>



BKKH Földhivatali Főosztály  
Budapest XI. Budaloki út 59.  
Datum: 2024. December 03.



1077981920002024

ikt. szám

Műleltétek (db)

Aláírás

60533612

| Címkoordináták |        |        |         |                          |
|----------------|--------|--------|---------|--------------------------|
| Psz.           | Y      | X      | pontkód | HRSZ                     |
| 1              | 652432 | 238379 | 5412    | 35524,35524/0/A/23,28,37 |

Hatályon kívül helyezi a 600467/1/2024 iktatószámú változási vázrajzot.

Az alaprajz méretek levételére nem alkalmas.

Budapest, 2024.12.02. EXTENZIÓ PLUS KFT.  
1029 Budapest, Zsolt fejedelem u. 8.  
Adatszolg. ikt.sz.: 7206/2663/2023

Készítő: .....  
Mitnyán Zoltán  
Földmérő igazolvány száma: 11523

Minőséget tanúsító: .....  
Giczi Dávid  
Ing.rend.min.sz: 2092/2008  
Földmérő igazolvány száma: 11294

P.H.

Az alaprajz megfelel a tartalmi követelményeknek.  
Nyilvántartásba véve!

Budapest, 2024. hó nap

Záradékoló: .....

Ing.rend.min.sz: .....





BUDAPEST VIII. ker. belterület  
Adatszolg. ikt.sz.: 7206/2663/2023

EXTENZIÓ Plus Kft.  
1029 Budapest, Zsolt fejedelem u. 8.  
Munkaszám: 20230321

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ  
a 35524 helyrajzi számú földrészeleten lévő épület társasházi alapító okiratának módosításához  
2. EMELET  
1082 Budapest, Baross u. 94.  
M = 1 : 100  
Lapok száma: 3/2

EFK14 Földhivatali Földrajzi  
Tudatviszonyok  
Budapest, 2024. Decem. 03.



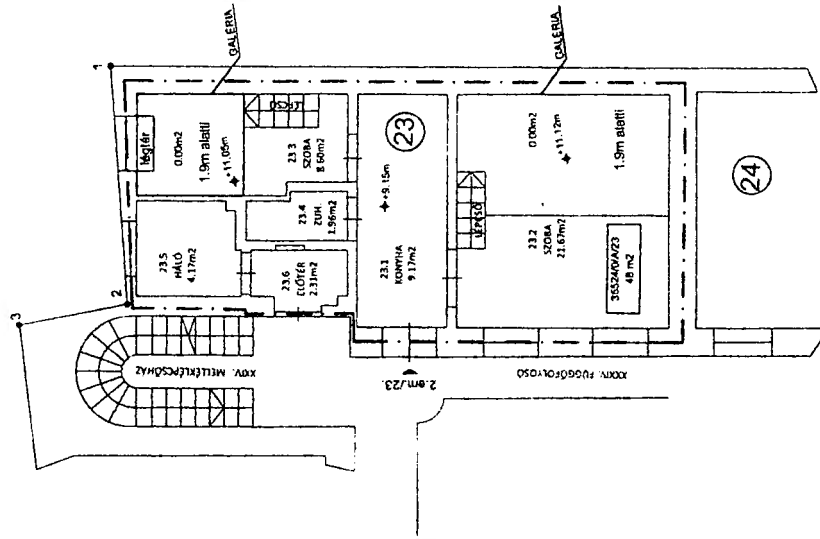
1077981370903021

1077981370903021

605338

Alaprajz

35524/0/A/23: 48m<sup>2</sup>



Helytől kinyitott helyre 6 600467/1/2024. Iktatási számú változási vázrajzot.

Az alaprajz mármint levétele nem alkalmas.

Budapest, 2024. 12. 02.

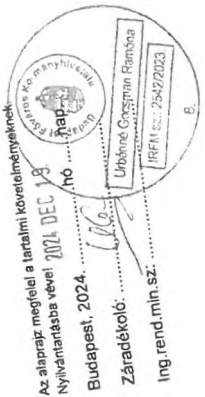
Készítők: Minyán Zoltán

Földmérő igazolvány száma: 11523

Minőségét tanúsító: Giczi Dávid

Ing. rend. min. sz.: 2092/2008

Földmérő igazolvány száma: 11294



P.H.

BUDAPEST VIII. ker. belterület  
Adatszolg. ikt.sz.: 7206/2663/2023

EXTENZIÓ Plus Kft.  
1029 Budapest, Zsolt fejedelem u. 8.  
Munkaszám: 20230321

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ  
a 35524/0/A/28 helyrajzi számú földrésztelen lévő épület társasházi alapító okiratának módosításához  
a 35524/0/A/28 helyrajzi számú egyéb önálló ingatlanról  
1082 Budapest, Baross u. 94.  
3. EMELET  
M = 1 : 100  
Lapok száma: 3/3

DEK H Földmérési és Tervezési  
Budapesti Kft. Budapesti utca 59  
Budapest, 2024. Decembertől 03

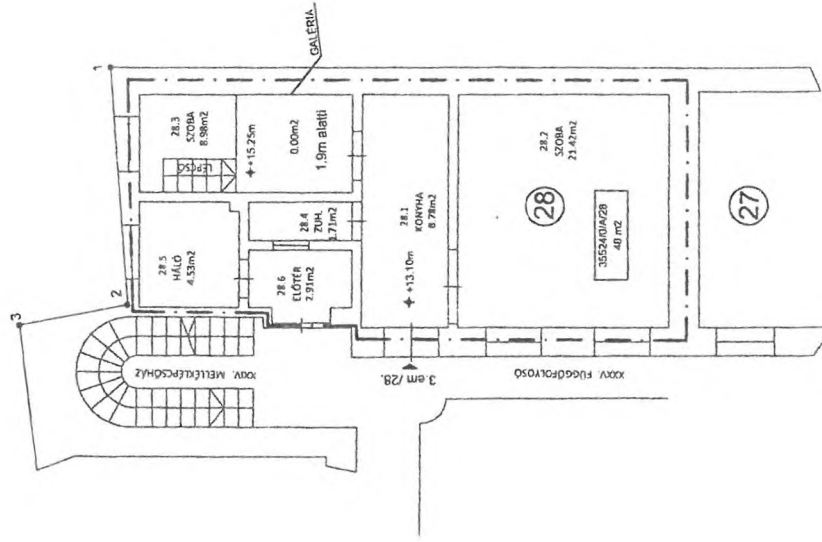


1077061920002024

35524/0/A/28: 48m<sup>2</sup>

6053392

IKT. SZÁM: 7206/2663/2023  
A/28: 48m<sup>2</sup>  
A/28: 48m<sup>2</sup>



Hatályon kívül helyezi a 600467/2024. Iktatás számú változási vázrajzot.

Az alaprajz méreteinek javítására nem alkalmas.

Budapest, 2024.12.02.  
Készítő: Máttyán Zoltán  
Földmérő igazolvány száma: 11523

Minőséget tanúsító: Giczi Dávid  
Ing. rend. min. sz. 2092/2008

Földmérő igazolvány száma: 11294

P.H.



EXTENZIÓ Plus Kft.  
1029 Budapest, Zsolt fejedelem u. 8.  
Munkaszám: 20230321

BUDAPEST VIII. ker. belterület  
Adatszolg. ikt.sz.: 7206/2663/2023

## VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 35524 helyrajzi számú földrészielen lévő épület társasházi alapító okiratának módosításához  
a 35524/0/A/28 helyrajzi számú egyéb önálló ingatlanról  
1082 Budapest, Baross u. 94.

3. EMELET  
M = 1 : 100

Lapok száma: 3/3

FKKH Földhivatali Főosztály  
Budapest XI. Budapesti ut 59  
Datum: 2024. December 03.



Ikt. szám: 60 5 3 3 9 / 2  
107798192002024

Modelltervek (db):  
Alaprajz

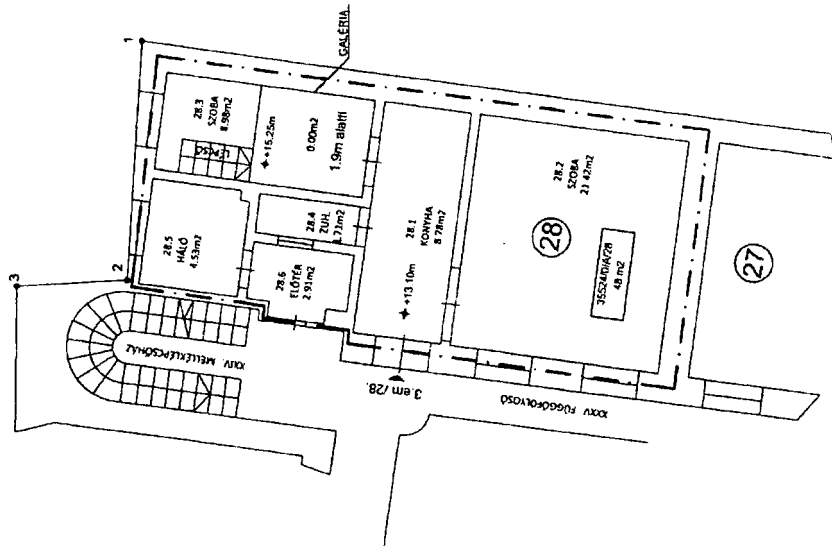
35524/0/A/28: 48m2

Hatályon kívül helyezi a 6004671/2024. Iktalószámú változási vázrajzot.

Az alaprajz méretei levételre nem alkalmas.

Budapest, 2024.12.02.  
Készítő: Máté Kovács Kft.  
Mintyán Zoltán  
Földmérő igazolvány száma: 11523  
Minőséget tanúsító: Gizi David

Ing.rend.min.sz: 2092/2008  
Földmérő igazolvány száma: 11294



## Társasháztulajdont Alapító Okirat 2. sz. módosítás

A Társasház tulajdonosainak közössége (továbbiakban: Közösség) a 2025. év ..... hó ..... napján megtartott közgyűlésen .... /10.000-ed tulajdoni hányad igen szavazattal hozott ..... /sz. határozatával az 1995. január hó 1. napján kelt Társasháztulajdont Alapító Okiratot az alábbiak szerint módosította:

### I.

#### Általános rendelkezések

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat (1082 Budapest, Baross utca 63–65.) megbízása alapján az URBS Társasházakat Képviselő, Épületfenntartó és Ingatlanforgalmazó Kft. (1077 Budapest, Wesselényi utca 41.) mint megbízott a **Budapest, VIII. kerület, belterület 35524 hrsz.** alatt nyilvántartott, a természetben **Budapest, VIII. Baross utca 94.** szám alatti, a helyi Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező lakóház ingatlant, a mellékelt tervrajz és műszaki leírás szerint

#### T á r s a s h á z z á

alakította (továbbiakban: Társasház).

**A Társasház címe: 1082 Budapest, VIII. Baross utca 94.**

A Társasház hivatkozott lakásai és nem lakás céljára szolgáló helyiségei a jelen Társasháztulajdont Alapító Okirat rendelkezéseinek megfelelően, –a közös tulajdonban maradó telek, épületrész, épület berendezések és felszerelések, valamint lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiség közös használatának jogával, a kijelölt ingatlan-elidegenítő szerv útján értékesítve– a vevők tulajdonába kerültek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát a hatályos jogszabályok, a Társasháztulajdont Alapító Okiratban foglaltak, –a módosításokat követően–, az alábbiak szerint szabályozzák.

A Társasház Szervezeti és Működési Szabályzatát az ingatlan-nyilvántartási iratokhoz csatolta.

1. oldal

Ellenjegyzem

dr. Zeller Mária  
ügyvéd  
KASZ: 36071677  
Budapest, 2025. ....



## II.

### A közös és külön tulajdon

#### A. Közös tulajdon

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

- I. Az ingatlanhoz tartozó földrészlet 801 m<sup>2</sup> területtel, a beépítetlen részen lévő térburkolattal együtt.
- II. Alapozás, felmenőfalak, a külső homlokzat és lábazatok, pillérek, közbenső földem, záróföldem burkolattal, kiváltások, kémények, szigetelések, tetőzet és egyedi közös rendeltetésű szerkezetek.
- III. Bejárat kapu.
- IV. Lépcsőház lépcsőzettel, függőfolyosók és egyéb közlekedő folyosók szerkezetei.
- V. Az épületben lévő közművezetékek:
  - elektromos hálózat, a közműbekötéstől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztásmérőjéig,
  - gázvezeték hálózat, a közműbekötéstől a külön tulajdonú ingatlanok fogyasztó berendezéséig,
  - vízvezeték hálózat, az ingatlan fogyasztásmérőjétől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig,
  - szennyvízcsatorna hálózat, a közművezeték rákötéstől a külön tulajdonú ingatlanok lecsatlakozó vezetékéig,
  - a közös tulajdonú helyiségek teljes közműhálózata.

2.oldal

---

Ellenjegyzem

dr. Zeller Mária  
ügyvéd  
KASZ: 36071677  
Budapest, 2025. ....

42 

**Pince:**

|           |              |                       |
|-----------|--------------|-----------------------|
| VI.       | Pince lépcső | 2,10 nm               |
| VII.      | Tároló       | 2,95 nm               |
| VIII.     | Rekesz       | 5,13 nm               |
| IX.       | Tároló       | 5,72 nm               |
| X.        | Folyosó      | 4,62 nm               |
| XI.       | Rekeszek     | 52,39 nm              |
| XII.      | Folyosó      | 24,34 nm              |
| XIII.     | Rekeszek     | 45,14 nm              |
| XIV.      | Folyosó      | 16,16 nm              |
| XV.       | Folyosó      | 25,13 nm              |
| XVI.      | Rekeszek     | 58,06 nm              |
| XVII.     | Rekeszek     | 1,04 nm               |
| XVIII.    | Folyosó      | 5,57 nm               |
| XIX.      | Rekeszek     | 15,74 nm              |
| Összesen: |              | 274,09 nm (274,00 nm) |

**Földszint:**

|           |                 |                       |
|-----------|-----------------|-----------------------|
| XX.       | Kapualj         | 13,59 nm              |
| XXI.      | Lépcsőház       | 21,70 nm              |
| XXII.     | Tároló          | 2,60 nm               |
| XXIII.    | Udvar           | 181,75 nm             |
| XXIV.     | Melléklépcsőház | 9,66 nm               |
| XXVII.    | Világítóudvar   | 10,04 nm              |
| Összesen: |                 | 239,34 nm (239,00 nm) |

**I.emelet:**

|           |                 |                        |
|-----------|-----------------|------------------------|
| XXIV.     | Melléklépcsőház | 9,66 nm                |
| XXVIII.   | Lépcsőház       | 24,30 nm               |
| XIX.      | Közös wc        | 5,00 nm                |
| XXX.      | Előtér          | 1,94 nm                |
| XXXI.     | Világítóudvar   | 3,90 nm                |
| XXXII.    | Világítóudvar   | 1,70 nm                |
| XXXIII.   | Világítóudvar   | 1,70 nm                |
| XXIV.     | Függőfolyosó    | 56,92 nm               |
| Összesen: |                 | 105,12 nm (105, 00 nm) |

3.oldal

Ellenjegyzem

dr. Zeller Mária  
ügyvéd  
KASZ: 36071677  
Budapest, 2025. ....

43 

**II. emelet:**

|           |                 |                     |
|-----------|-----------------|---------------------|
| XXIV.     | Melléklépcsőház | 9,66 nm             |
| XXVIII.   | Lépcsőház       | 24,30 nm            |
| XXIV.     | Függőfolyosó    | 56,92 nm            |
| XXXV.     | Előtér          | 2,40 nm             |
| Összesen: |                 | 93,28 nm (93,00 nm) |

**III. emelet:**

|           |                 |                     |
|-----------|-----------------|---------------------|
| XXIV.     | Melléklépcsőház | 9,66 nm             |
| XXVIII.   | Lépcsőház       | 24,30 nm            |
| XXIV.     | Függőfolyosó    | 56,92 nm            |
| Összesen: |                 | 90,88 nm (91,00 nm) |

**Padlástér:**

|           |                                                        |                                     |
|-----------|--------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| XXXVI.    | Padlás feljáró                                         | 5,48 nm                             |
| XXXVII.   | Padlástér<br>(teljes alapterület van a<br>számításban) | 620,12 nm (1,90 m felett 481,88 nm) |
| Összesen: |                                                        | 625,60 nm (626,00 nm)               |

Az osztatlan közös tulajdon 10.000/10.000-ed, azaz tízezred/tízezred eszmei hányadból áll.

A társasházhoz összesen 37 darab. külön tulajdonú ingatlan tartozik.

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

Jelen alapító okirat a tulajdoni arányok számításánál a pince szinten lévő helyiség alapterületét 0,4-es szorzóval veszi figyelembe.

Az egyes helyiségegyüttesek összes alapterülete nm-re kerekített.

4. oldal

Ellenjegyzem

dr. Zeller Mária  
ügyvéd  
KASZ: 36071677  
Budapest, 2025. ....

44 

## B. Külön tulajdon

Az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek a következő, természetben megosztott helyiségegyüttesek azok tartozékaival, továbbá a közös tulajdonú ingatlanrészekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt.

1. Az 1. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik a **35524/0/A/1 hrsz. alatti**, a terveken 1. számmal jelölt, természetben **Budapest, VIII. Baross utca 94. földszint 1. alatti**, 29 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 szobából valamint konyhából álló **lakás** és a **közös tulajdonból 166/10.000-ed hányad**. (Eredetileg 169/10.000-ed tulajdoni hányad.)

Az ingatlan **1/1 arányú tulajdonosa**

2. A 2. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik a **35524/0/A/2 hrsz. alatti**, a terveken 2. számmal jelölt, természetben **Budapest, VIII. Baross utca 94. földszint 4. alatti**, 44 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 szobából valamint konyhából álló **lakás** és a **közös tulajdonból 251/10.000-ed hányad**. (Eredetileg 254/10.000-ed tulajdoni hányad.)

Az ingatlan **1/1 arányú tulajdonosa**

3. A 3. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik a **35524/0/A/3 hrsz. alatti**, a terveken 3. számmal jelölt, természetben **Budapest, VIII. Baross utca 94. földszint 5. alatti**, 39 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 szobából, 1 félszobából valamint konyhából, fürdőszobából és WC. helyiségből álló **lakás** és a **közös tulajdonból 223/10.000-ed hányad**. (Eredetileg 224/10.000-ed tulajdoni hányad.)

Az ingatlan egymás között **1/2–1/2-ed részarányú tulajdonosai**

valamint

4. A 4. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik a **35524/0/A/4 hrsz.- alatti**, a terveken 4. számmal jelölt, természetben **Budapest, VIII. Baross utca 94. földszint 6. alatti**, 28 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 szobából valamint konyhából, fürdőszobából és WC. helyiségből álló **lakás** és a **közös tulajdonból 160/10.000-ed hányad**. (Eredetileg: 163/10.000-ed tulajdoni hányad.)

Az ingatlan **1/1 arányú tulajdonosa**

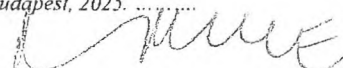
5.oldal

Ellenjegyzem

dr. Zeller Mária  
ügyvéd

KASZ: 36071677

Budapest, 2025. ....



45

5. Az 5. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik a **35524/0/A/5 hrsz. alatti**, a terveken 5. számmal jelölt, természetben **Budapest, VIII. Baross utca 94. földszint 7. alatti**, 27 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 szobából valamint konyhából álló **lakás** és a **közös tulajdonból 154/10.000-ed hányad**. (Eredetileg 159/10.000-ed tulajdoni hányad.)

Az ingatlan **1/1 arányú tulajdonosa**

6. A 6. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik a **35524/0/A/6 hrsz. alatti**, a terveken 6. számmal jelölt, természetben **Budapest, VIII. Baross utca 94. földszint 8. alatti**, 39 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 szobából valamint konyhából, fürdőszobából és kamrából álló **lakás** és a **közös tulajdonból 223/10.000-ed hányad**. (Eredetileg 229/10.000-ed tulajdoni hányad.)

Az ingatlan **1/1 arányú tulajdonosa**

7. A 7. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik a **35524/0/A/7 hrsz. alatti**, a terveken 7. számmal jelölt, természetben **Budapest, VIII. Baross utca 94. földszint 9. alatti**, 31 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 szobából valamint konyhából és WC. helyiségből álló **lakás** és a **közös tulajdonból 177/10.000-ed hányad**. (Eredetileg 178/10.000-ed tulajdoni hányad.)

Az ingatlan egymás között **1/2–1/2-ed részarányú tulajdonosai**

valamint [REDACTED] (szül. né

Az ingatlant – [REDACTED] tulajdoni hányadára–

**javára holtig tartó haszonélvezeti jog terheli.**

8. A 8. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik a **35524/0/A/8 hrsz. alatti**, a terveken 8. számmal jelölt, természetben **Budapest, VIII. Baross utca 94. földszint 10. alatti**, 32 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 szobából valamint konyhából és kamrából álló **lakás**, és a **közös tulajdonból 183/10.000-ed hányad**. (Eredetileg 187/10.000-ed tulajdoni hányad.)

Az ingatlan **1/1 arányú tulajdonosa**

9. A 9. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik a **35524/0/A/9 hrsz. alatti**, a terveken 9. számmal jelölt, természetben **Budapest, VIII. Baross utca 94. I. emelet 11. alatti**, 111 m<sup>2</sup> alapterületű,

6. oldal

Ellenjegyzem

dr. Zeller Mária  
ügyvéd

KASZ. 36071677

Budapest, 2025. ....

letű, 2 szobából, 1 félszobából valamint konyhából, előszobából, előtérből, hallból, fürdőszobából, kamrából, WC. helyiségből és erkélyből álló **lakás** és a **közös tulajdonból 635/10.000-ed hányad.** (Eredetileg 647/10.000-ed tulajdoni hányad.)

Az ingatlan **1/1 arányú tulajdonosa**

Az ingatlant

**javára holtig tartó ha-**

**szonélvezeti jog terheli.**

10. A 10. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik a **35524/0/A/10 hrsz. alatti**, a terveken 10. számmal jelölt, természetben **Budapest, VIII. Baross utca 94. I. emelet 11. A. alatti**, 26 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 félszobából valamint hallból, konyhából és fürdőszobából álló **lakás** és a **közös tulajdonból 149/10.000-ed hányad.** (Eredetileg 154/10.000-ed tulajdoni hányad)

Az ingatlan **1/1 arányú tulajdonosa**

Az ingatlant

**javára holtig tartó haszonélvezeti jog terheli.**

11. A 11. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik a **35524/0/A/11 hrsz. alatti**, a terveken 11. számmal jelölt, természetben **Budapest, VIII. Baross utca 94. I. emelet 12. alatti**, 80 m<sup>2</sup> alapterületű, 2 szobából valamint konyhából, előszobából, előtérből, fürdőszobából, kamrából és WC. helyiségből álló **lakás**, és a **közös tulajdonból 460/10.000-ed hányad.** (Eredetileg 467/10.000-ed tulajdoni hányad.)

Az ingatlan **1/1 arányú tulajdonosa**

Az ingatlant

**javára holtig tartó haszonélvezeti jog terheli.**

12. A 12. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik a **35524/0/A/12 hrsz. alatti**, a terveken 12. számmal jelölt, természetben **Budapest, VIII. Baross utca 94. I. emelet 13. alatti**, 42 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 szobából, egy félszobából valamint konyhából és kamrából álló **lakás**, és a **közös tulajdonból 240/10.000-ed hányad.** (Eredetileg 241/10.000-ed tulajdoni hányad.)

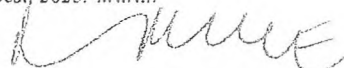
7. oldal

Ellenjegyzem

dr. Zeller Mária  
ügyvéd

KASZ: 36071677

Budapest, 2025. ....





17. A 17. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik a **35524/0/A/17 hrsz. alatti**, a terveken 17. számmal jelölt, természetben **Budapest, VIII. Baross utca 94. II. emelet 18. alatti**, 62 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 szobából valamint konyhából, előszobából, hallból, fürdőszobából, kamrából és WC. helyiségből álló **lakás** és a **közös tulajdonból 355/10.000-ed hányad**. (Eredetileg 360/10.000-ed tulajdoni hányad.)

Az ingatlan **1/1 arányú tulajdonosa**

18. A 18. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik a **35524/0/A/18 hrsz. alatti**, a terveken 18. számmal jelölt, természetben **Budapest, VIII. Baross utca 94. II. emelet 18. A. alatti**, 42 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 szobából valamint konyhából, előszobából, hallból, fürdőszobából, kamrából és WC. helyiségből álló **lakás** és a **közös tulajdonból 240/10.000-ed hányad**. (Eredetileg 246/10.000-ed tulajdoni hányad.)

Az ingatlan egymás között **3/4–1/4-ed részarányú tulajdonosai**

valamint

19. A 19. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik a **35524/0/A/19 hrsz. alatti**, a terveken 19. számmal jelölt, természetben **Budapest, VIII. Baross utca 94. II. emelet 19. alatti**, 103 m<sup>2</sup> alapterületű, 2 szobából valamint konyhából, előszobából, előtérből, hallból, fürdőszobából, 2 kamrából és WC. helyiségből álló **lakás** és a **közös tulajdonból 589/10.000-ed hányad**. (Eredetileg 597/10.000-ed tulajdoni hányad.)

Az ingatlan **1/1 arányú tulajdonosa a**

20. A 20. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik a **35524/0/A/20 hrsz. alatti**, a terveken 20. számmal jelölt, természetben **Budapest, VIII. Baross utca 94. II. emelet 20. alatti**, 43 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 szobából, 1 félszobából valamint konyhából és fürdőszobából álló **lakás**, és a **közös tulajdonból 246/10.000-ed hányad**. (Eredetileg 251/10.000-ed tulajdoni hányad.)

Az ingatlan **1/1 arányú tulajdonosa**

9.oldal

---

Ellenjegyzem

dr. Zeller Mária

ügyvéd

KASZ: 36071677

Budapest, 2025. ....



49

21. A 21. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik a **35524/0/A/21 hrsz. alatti**, a terveken 21. számmal jelölt, természetben **Budapest, VIII. Baross utca 94. II. emelet 21. alatti**, 35 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 szobából valamint konyhából és kamrából álló **lakás** és a **közös tulajdonból 200/10.000–ed hányad**. (Eredetileg 206/10.000–ed tulajdoni hányad.)

Az ingatlan **1/1 arányú tulajdonosa**

22. A 22. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik a **35524/0/A/22 hrsz. alatti**, a terveken 22. számmal jelölt, természetben **Budapest, VIII. Baross utca 94. II. emelet 22. alatti**, 54 m<sup>2</sup> alapterületű, 2 szobából valamint konyhából és zuhanyozóból álló **lakás** és a **közös tulajdonból 309/10.000–ed hányad**. (Eredetileg 313/10.000–ed tulajdoni hányad.)

Az ingatlan **1/1 arányú tulajdonosa**

23. A 23. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik a **35524/0/A/23 hrsz. alatti**, a terveken 23. számmal jelölt, természetben **Budapest, VIII. Baross utca 94. II. emelet 23. alatti**, 48 m<sup>2</sup> alapterületű (eredetileg: 42 m<sup>2</sup>), 1 szobából, 2 félszobából valamint konyhából, előtérből, zuhanyozóból és **galériából** (4,17m<sup>2</sup>+2,31m<sup>2</sup>) álló **lakás** és a **közös tulajdonból 275/10.000–ed hányad**. (Eredetileg 244/10.000–ed tulajdoni hányad.)

Az ingatlan **1/1 arányú tulajdonosa**

24. A 24. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik a **35524/0/A/24 hrsz. alatti**, a terveken 24. számmal jelölt, természetben **Budapest, VIII. Baross utca 94. II. emelet 24. alatti**, 41 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 szobából, 1 félszobából valamint konyhából és zuhanyozóból álló **lakás**, és a **közös tulajdonból 235/10.000–ed hányad**. (Eredetileg 240/10.000–ed tulajdoni hányad.)

Az ingatlan **1/1 arányú tulajdonosa**

25. A 25. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik a **35524/0/A/25 hrsz. alatti**, a terveken 25. számmal jelölt, természetben **Budapest, VIII. Baross utca 94. III. emelet 25. alatti**, 109 m<sup>2</sup> alapterületű, 3 szobából valamint konyhából, előszobából, előtérből, fürdőszobából, 2 kamrából és WC. helyiségből álló **lakás** és a **közös tulajdonból 623/10.000–ed hányad**. (Eredetileg 636/10.000–ed tulajdoni hányad.)

10.oldal

---

Ellenjegyzem

dr. Zeller Mária  
ügyvéd  
KASZ: 36071677  
Budapest, 2025. ....

50 

**Az ingatlan 1/1 arányú tulajdonosa**

26. A 26. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik a **35524/0/A/26 hrsz. alatti**, a terveken 26. számmal jelölt, természetben **Budapest, VIII. Baross utca 94. III. emelet 26. alatti**, 104 m<sup>2</sup> alapterületű, 3 szobából valamint konyhából, étkezőből, előszobából, előtérből, fürdőszobából, kamrából és WC. helyiségből álló **lakás** és a **közös tulajdonból 594/10.000–ed hányad**. (Eredetileg 603/10.000–ed tulajdoni hányad.)

**Az ingatlan 1/1 arányú tulajdonosa**

27. A 27. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik a **35524/0/A/27 hrsz. alatti**, a terveken 27. számmal jelölt, természetben **Budapest, VIII. Baross utca 94. III. emelet 27. alatti**, 42 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 szobából, 1 félszobából valamint konyhából és zuhanyozóból álló **lakás** és a **közös tulajdonból 240/10.000–ed hányad**. (Eredetileg 242/10.000–ed tulajdoni hányad.)

**Az ingatlan 1/1 arányú tulajdonosa**

28. A 28. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik a **35524/0/A/28 hrsz. alatti**, a terveken 28. számmal jelölt, természetben **Budapest, VIII. Baross utca 94. III. emelet 28. alatti**, 48 m<sup>2</sup> alapterületű (eredetileg: 42 m<sup>2</sup>), 1 szobából, 1 félszobából valamint konyhából, előtérből, zuhanyozóból és **galériából** (8,6 m<sup>2</sup>) álló **lakás** és a **közös tulajdonból 275/10.000–ed hányad**. (Eredetileg 241/10.000–ed tulajdoni hányad.)

**Az ingatlan egymás között 1/2–1/2–ed részarányú tulajdonosai**

valamint

29. A 29. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik a **35524/0/A/29 hrsz. alatti**, a terveken 29. számmal jelölt, természetben **Budapest, VIII. Baross utca 94. III. emelet 29. alatti**, 55 m<sup>2</sup> alapterületű, 2 szobából valamint konyhából, és kamrából álló **lakás** és a **közös tulajdonból 314/10.000–ed hányad**. (Eredetileg 317/10.000–ed tulajdoni hányad.)

**Az ingatlan 1/1 arányú tulajdonosa**

11.oldal

Ellenjegyzem

dr. Zeller Mária  
ügyvéd

KASZ: 36071677

Budapest, 2025. ....

51 

30. A 30. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik a **35524/0/A/30 hrsz. alatti**, a terveken 30. számmal jelölt, természetben **Budapest, VIII. Baross utca 94. III. emelet 30. alatti**, 36 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 szobából valamint konyhából, és fürdőszobából álló **lakás** és a **közös tulajdonból 206/10.000–ed hányad**. (Eredetileg 208/10.000–ed tulajdoni hányad.)

Az ingatlan **1/1 arányú tulajdonosa**

31. A 31. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik a **35524/0/A/31 hrsz. alatti**, a terveken 31. számmal jelölt, természetben **Budapest, VIII. Baross utca 94. III. emelet 31. alatti**, 42 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 szobából, 1 félszobából valamint konyhából, és kamrából álló **lakás** és a **közös tulajdonból 240/10.000–ed hányad**. (Eredetileg 246/10.000–ed tulajdoni hányad.)

Az ingatlan **1/1 arányú tulajdonosa**

32. A 32. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik a **35524/0/A/32 hrsz. alatti**, a terveken 32. számmal jelölt, természetben **Budapest, VIII. Baross utca 94. földszint 32. alatti**, 10 m<sup>2</sup> alapterületű **üzlethelyiség** és a **közös tulajdonból 58/10.000–ed hányad**. (Eredetileg 58/10.000–ed tulajdoni hányad.)

Az ingatlan **1/1 arányú tulajdonosa**

33. A 33. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik a **35524/0/A/33 hrsz. alatti**, a terveken 33. számmal jelölt, természetben **Budapest, VIII. Baross utca 94. földszint 33. alatti**, 26 m<sup>2</sup> alapterületű **üzlethelyiség** és a **közös tulajdonból 141/10.000–ed hányad**. (Eredetileg 153/10.000–ed tulajdoni hányad.)

Az ingatlan **1/1 arányú tulajdonosa**

Az ingatlant

valamint

**javára holtig tartó haszonélvezeti jog terheli.**

34. A 34. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik a **35524/0/A/34 hrsz. alatti**, a terveken 34. számmal jelölt, természetben **Budapest, VIII. Baross utca 94. földszint 34. alatti**, 21 m<sup>2</sup> alapterületű **üzlethelyiség** és a **közös tulajdonból 121/10.000–ed hányad**. (Eredetileg 124/10.000–ed tulajdoni hányad.)

12. oldal

---

*Ellenjegyzem*

*dr. Zeller Mária*  
*ügyvéd*

*KASZ: 36071677*

*Budapest, 2025. ....*

52 

### Az ingatlan 1/1 arányú tulajdonosa

35. A 35. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik a **35524/0/A/35 hrsz. alatti**, a terveken 35. számmal jelölt, természetben **Budapest, VIII. Baross utca 94. földszint 35. alatti**, 64 m<sup>2</sup> alapterületű **üzlethelyiség** és a **közös tulajdonból 366/10.000-ed hányad**. (Eredetileg 369/10.000-ed tulajdoni hányad.)

Az ingatlan 1/1 arányú tulajdonosa a **Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat** (székhely: 1082 Budapest, Baross utca 63–67., törzskönyvi azonosító szám: 735638, adószám: 15735715–2–42).

36. A 36. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik a **35524/0/A/36 hrsz. alatti**, a terveken 36. számmal jelölt, természetben **Budapest, VIII. Baross utca 94. pincszint 36. alatti**, 166 m<sup>2</sup> alapterületű 4 műhelyből, 2 raktárból, irodából valamint feljáróból álló **műhely** és a **közös tulajdonból 376/10.000-ed hányad**. (Eredetileg 385/10.000-ed tulajdoni hányad.)

Az ingatlan 1/1 arányú tulajdonosa a **Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat** (székhely: 1082 Budapest, Baross utca 63–67., adószám: 15508009–2–42).

37. A 37. sz. tulajdoni illetőséghez tartozik a **35524/0/A/37 hrsz. alatti**, a terveken 37. számmal jelölt, természetben **Budapest, VIII. Baross utca 94. földszint alatti**, 18 m<sup>2</sup> alapterületű **tároló helyiség** és a **közös tulajdonból 104/10.000-ed hányad**.

Az ingatlan 1/1 arányú tulajdonosa

## III.

### A tulajdonostársak egymás közötti jogviszonya

#### A Társasháztulajdon egysége

1. A Társasházban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek (továbbiakban: helyiségek) a tulajdonostársak külön tulajdonában vannak.

Az épület azon része, továbbá azon berendezései, felszerelései, amelyek nincsenek külön tulajdonban, a tulajdonostársak közös tulajdonában állnak.

Az épület tartószerkezetei, azok részei, az épület biztonságát (állékonyságát), a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrész, épületberendezés és vagyontárgy akkor is közös tu-

13.oldal

Ellenjegyzem

dr. Zeller Mária  
ügyvéd

KASZ: 36071677

Budapest, 2025. ....



lajdonba tartozik, ha az a külön tulajdonban álló lakáson vagy nem lakás céljára szolgáló helyiségen belül van.

A tulajdonostársak közös tulajdonában áll a telek is.

A külön tulajdonban lévő lakás, illetőleg nem lakás céljára szolgáló helyiség a közös tulajdonból a tulajdonostársat megillető tulajdoni hányaddal együtt minősül önálló ingatlantulajdonnak.

A lakásra, nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozó tulajdonjog és a közös tulajdonból az egyes tulajdonostársakat megillető eszmei tulajdoni hányad egységet képez, amely egymástól függetlenül nem ruházható át és nem terhelhető meg.

A tulajdonostársat közös tulajdona tekintetében megilleti a birtoklás, a használat, a hasznok szedése és a rendelkezés joga, a tulajdonostárs e jogait azonban nem gyakorolhatja a többi tulajdonostárs jogai és törvényes érdekei sérelmével.

A Társasház tulajdonostársainak közössége az általa viselt közös név alatt az épület fenntartása és a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézése során jogokat szerezhethet és kötelezettségeket vállalhat, önállóan perelhet és perelhető (jogképesség), gyakorolja a közös tulajdonnal kapcsolatos tulajdonosi jogokat, viseli a közös tulajdon terheit. A perbeli cselekvőképesség a számvizsgáló bizottság elnökét vagy a közös képviselőt illeti meg.

A Társasháznak vagy a tulajdonostársainak ezzel ellentétes rendelkezése harmadik személyekkel szemben hatálytalan.

A közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítés jogát – az épület tartószerkezetei, azok részei, az épület biztonságát (állékonyságát), a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrész, épületberendezés és vagyontárgy kivételével – a közösség gyakorolja, ha az ingatlanrész önálló ingatlanként kialakítható vagy az ingatlanrésszel a meglévő külön tulajdon tárgya bővíthető és az Alapító Okirat módosítással a tulajdonostársak összes tulajdoni hányad szerinti legalább kétharmados többsége egyetért. A közgyűlés határozata ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okirat ha a kisebbségben maradt tulajdonosok a keresetindításról 60 napon belül írásbeli nyilatkozatot nem tesznek, vagy keresetindítási jogukkal nem kívánnak élni, a keresetlevélben nem kérik a közgyűlési határozat végrehajtásának felfüggesztését, a per jogerősen lezárult, de a határozatot nem helyezték hatályon kívül.

A közösség egészét terhelő kötelezettségek teljesítéséért a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk szerint – vagy a Szervezeti és Működési Szabályzatban meghatározott mértékben –, felelnek az egyszerű (sortartásos) kezesség szabályai szerint.

A lakásra vonatkozó rendelkezéseket – eltérő törvényi rendelkezés hiányában – alkalmazni kell a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre is.

14. oldal

Ellenjegyzem

dr. Zeller Mária  
ügyvéd

KASZ: 36071677

Budapest, 2025. ....

2. A közösség szerveit, azok hatáskörét, jogait, kötelezettségeit, a közös költség viselésének szabályait a közgyűlés által elfogadott Szervezeti és Működési Szabályzat tartalmazza, amelyet, illetve annak módosításait az ingatlan-nyilvántartási iratokhoz csatolni kell.

3. Valamennyi tulajdonostárs a külön tulajdonát képező ingatlan rendeltetésszerű használatával összefüggésben a közös tulajdonú ingatlanrészekből közös használatra szolgáló ingatlanrészeket jogosult használni. E jogát egyik tulajdonostárs sem gyakorolhatja a többiek jogainak vagy jogos érdekeinek sérelmére.

4. A közös tulajdonú ingatlanrészekből a külön tulajdonú ingatlanok rendeltetésszerű használatához nem szükséges ingatlanrészek a közgyűlés többségi határozata alapján a külön tulajdonú ingatlanok rendeltetésszerű használhatóságát, illetőleg használatát nem sértő célra és feltételek meghatározásával kizárólagos használatba adható.

Bármely kizárólagos használatba adható ingatlanrész bérbeadás útján, vagy más módon hasznosítható. Ilyen esetben a tulajdonostársakat előbérleti jog illeti meg. Ha két, vagy több tulajdonostárs kíván élni előbérleti jogával – azonos bérbevételi ajánlat esetén – az érdekelt tulajdonostársak a közgyűlésen többségi határozattal meghatározott sorrendben élhetnek előbérleti jogukkal.

5. A telekrész vagy valamely épületrész kizárólagos használata nem változtat a vagyonrészek közös tulajdoni jellegén. A tulajdonostárs által kizárólagosan használt közös tulajdonban lévő rész fenntartási és karbantartási költségei az egyéb megállapodás szerinti esetleges díjakon túlmenően a használó tulajdonostársat terheli.

6. A tulajdonostárs saját tulajdoni hányadával a jogszabály és a többi tulajdonostárs, valamint mások jogainak korlátai között, úgy élők között, mint elhalálozása esetére, szabadon rendelkezhet, azt elidegenítheti és megterhelheti. Élők közötti, vagy halál esetére szóló elidegenítés, illetve jogutódlás esetén az új tulajdonostársat is ugyanazok a jogok és kötelezettségek illetik és terhelik, mint amelyek jelen Alapító Okirat szerint az átruházót, illetve jogelődöt illették és terhelték.

7. A tulajdonostárs köteles fenntartani a külön tulajdonában álló lakást. Tilos azonban olyan változtatást tenni, vagy azzal oly módon bánni, hogy az az építmény állagát, vagy a többi tulajdonostárs érdekét sértse. A társasház külső vagy belső egységes képét a tulajdonostársak többségének hozzájárulása nélkül senki sem változtathatja meg. Az e rendelkezésben foglaltak ellenére eljáró tulajdonostárs a rendelkezések megsértéséből eredő mindennemű kárért felelősséggel tartozik és a jogellenes állapot megszüntetésére peres úton is kényszeríthető.

15.oldal

Ellenjegyzem

dr. Zeller Mária  
ügyvéd

KASZ: 36071677

Budapest, 2025. ....

  
55

A tulajdonos a lakásában tervezett építkezésről köteles értesíteni a közös képviselőt. Az építtető tulajdonostárs a közgyűlés hozzájáruló nyilatkozatának beszerzése nélkül jogosult a lakásában tervezett olyan építkezés elvégzésére amely miatt az Alapító Okiratot nem kell módosítani és amely nem érinti az épület tartószerkezeteit, azok részeit, az épület biztonságát (állékonyságát), a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrészeket, épületberendezéseket és vagyontárgyakat.

8. Az épületet a közösségben maradó felszereléseivel és berendezéseivel együtt tűzkár ellen biztosítani kell. Tűzkár esetén a kártérítési összeget az épület helyreállítására kell fordítani. Ha valamely közösségben maradó építményrész, felszerelés, vagy berendezés megrongálódik, vagy elpusztul, helyreállításukról haladéktalanul gondoskodni kell. Olyan kár megtérítésére, amelyet valamely tulajdonostárs a közös tárgyban vétkesen vagy a rendeltetésellenes használatból okozott, az illető tulajdonostársat terheli.

#### IV.

#### Egyéb rendelkezések

A Társasháztulajdönt Alapító Okirat rendelkezéseinek hatálya kiterjed a Társasház minden egyes tulajdonosára, használójára.

A Társasháztulajdönt Alapító Okirat megváltoztatásához valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges. A változást be kell jelenteni az illetékes földhivatalnak.

Amennyiben a Társasháztulajdönt Alapító Okirattal, illetve annak módosításával a tulajdonosok négyötöde egyetért és a kisebbségben maradt tulajdonostársak a szavazás napjától, illetve írásbeli szavazás esetén a négyötödös szavazási arány elérésétől számított 30 napon belül nem élnek keresetindítási jogukkal, úgy a Társasháztulajdönt Alapító Okirat, illetve annak módosítása hatályba lép.

Az építtető tulajdonostárs a többi tulajdonostárs hozzájáruló nyilatkozatának beszerzése nélkül jogosult a lakásában tervezett építkezés elvégzésére, ha a munka a Társasháztulajdönt Alapító Okiratban közös tulajdonként meghatározott épületrészt nem érint.

Ha ez a – az építésügyi hatóság jogerős és végrehajtható építési engedélye alapján elvégzett - munka olyan lakásmegosztást, illetve lakásösszevonást eredményez, amelynek alapján a többi tulajdonostárs Társasháztulajdönt Alapító Okiratban meghatározott tulajdoni hányada változatlan marad, a közgyűlés az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbségű határozatával a Társasháztulajdönt Alapító Okiratot módosíthatja.

16.oldal

Ellenjegyzem

dr. Zeller Mária  
ügyvéd

KASZ: 36071677

Budapest, 2025. ....

56 

A tulajdonostársak a jelen Társasháztulajdon Alapító Okiratban megállapított társasháztulajdoni jogviszonyból felmerült perek eldöntésére kikötik a Pesti Központi Kerületi Bíróság hatáskörét és kizárólagos illetékességét.

A társasház tulajdonnak a jelen Társasháztulajdon Alapító Okiratban nem szabályozott kérdéseiben a Polgári Törvénykönyv, valamint a Társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény szabályai az irányadóak.

Jelen Társasháztulajdon Alapító Okirat 1.számú módosításának aláírói **meghatalmazzák dr. Zeller Mária egyéni ügyvédet** (székhely: 1119 Budapest, Halmi utca 2. II. 12., KASZ: 36071677), hogy a Társasház Alapító Okiratának 1. számú módosítását elkészítse és azt a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztályához benyújtsa, továbbá a földhivatali eljárásban a Társasház-közösséget az Ügyvédi törvényben meghatározott jogkörben eljárva képviselje.

Budapest, 2025. .... hó .... napján.

35., 36. sz. albetét

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat  
(székhely: 1083 Budapest, Baross utca 63–67. törzskönyvi  
azonosító szám: 735638, adószám: 15735715–2–42, képviseli:  
Pikó András polgármester) megbízásából –bizottsági felhatal-  
mazással– a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084  
Budapest, Ór utca 8.) részéről Borbás Gabriella vezérigazgató

.....

1. sz. albetét

.....

2. sz. albetét

.....

3. sz. albetét

.....

.....

17. oldal

Ellenjegyzem

dr. Zeller Mária  
ügyvéd  
KASZ: 36071677  
Budapest, 2025. ....

  
57

4. sz. albetét

.....

5. sz. albetét

.....

6. sz. albetét

.....

7. sz. albetét

.....

.....

8. sz. albetét

.....

9. sz. albetét

.....

10. sz. albetét

.....

11. sz. albetét

.....

12. sz. albetét

.....

13. sz. albetét

18.oldal

---

Ellenjegyzem

dr. Zeller Mária  
ügyvéd  
KASZ: 36071677  
Budapest, 2025. ....



14. sz. albetét

15. sz. albetét

16. sz. albetét

17. sz. albetét

18. sz. albetét

19. sz. albetét

20. sz. albetét

21. sz. albetét

19. oldal

*Ellenjegyzem*

*dr. Zeller Mária*  
*ügyvéd*  
*KASZ: 36071677*  
*Budapest, 2025. ....*

59 

22. sz. albetét

.....

23. sz. albetét

.....

24. sz. albetét

.....

25. sz. albetét

.....

.....

26. sz. albetét

.....

.....

27. sz. albetét

.....

28. sz. albetét

.....

.....

29. sz. albetét

.....

20.oldal

---

*Ellenjegyzem*

*dr. Zeller Mária*  
*ügyvéd*  
*KASZ: 36071677*  
*Budapest, 2025. ....*

60 

30. sz. albetét

.....

31. sz. albetét

.....

32., 34. sz. albetét

.....

33. sz. albetét

.....

37. sz. albetét

.....

Készítettem és ellenjegyzem:

dr. Zeller Mária  
egyéni ügyvéd  
1119 Budapest, Halmi utca 2. II. 12.

(dr. Zeller Mária)  
ügyvéd  
KASZ: 36071677

Ellenjegyzem: Budapesten, 2025. .... hó .... napján.

21.oldal

Ellenjegyzem

dr. Zeller Mária  
ügyvéd  
KASZ: 36071677  
Budapest, 2025. ....

61 

## **Ingatlan adás-vételi szerződés**

amely létrejött **egyrésről**

**közös tulajdoni hányad: 224/10.000,**

**közös tulajdoni hányad: 163/10.000,**

**közös tulajdoni hányad: 159/10.000,**

**közös tulajdoni hányad: 229/10.000,**

**közös tulajdoni hányad: 178/10.000,**

**közös tulajdoni hányad: 187/10.000,**

*1. oldal*

*Eladók nevében és képviselésében:*

*Vevő:*

*Ügvéd:*

*Tibor Tamás  
meghatalmazott*

*dr. Zeller Mária  
KASZ: 36071677:*

  
62

**közös tulajdoni hányad: 467/10.000,**

**közös tulajdoni hányad: 241/10.000,**

**közös tulajdoni hányad: 197/10.000,**

**közös tulajdoni hányad: 299/10.000,**

**közös tulajdoni hányad: 232/10.000,**

**közös tulajdoni hányad: 161/10.000,**

**közös tulajdoni hányad: 246/10.000,**

---

2. oldal

Eladók nevében és képviselésében:

Vevő:

Ügyvéd:

Tibor Tamás  
meghatalmazott

dr. Zeller Mária  
KASZ 36071677



63

**közös tulajdoni hányad: 597/10.000,**

**közös tulajdoni hányad: 251/10.000,**

**közös tulajdoni hányad: 206/10.000,**

**közös tulajdoni hányad: 313/10.000,**

**közös tulajdoni hányad: 240/10.000,**

**közös tulajdoni hányad: 244/10.000,**

**közös tulajdoni hányad: 636/10.000,**

**közös tulajdoni hányad: 603/10.000,**

**közös tulajdoni hányad: 242/10.000,**

**közös tulajdoni hányad: 241/10.000,**

**közös tulajdoni hányad: 317/10.000,**

**közös tulajdoni hányad: 208/10.000,**

*Eladók nevében és képviselésében:*

*Vevő:*

*3. oldal*  
*Ügyvéd:*

*Tibor Tamás*  
*meghatalmazott*

*dr. Zeller Mária*  
*KASZ 36071677*

  
64

**közös tulajdoni hányad: 58/10.000 valamint 124/10.000,**

**közös tulajdoni hányad: 153/10.000,**

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat** (székhely: 1082 Budapest, Baross utca 65–67., törzskönyvi azonosító szám: 735638, adószám: 15735715–2–42) **közös tulajdoni hányad: 369/10.000 valamint 385/10.000**

**mint eladók** (a továbbiakban: Eladók) képviseli: **Baross 88 Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.**, székhely: 1082 Budapest, Baross utca 86., nyilvántartó bíróság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága, Cg.: 01–09–730079, adószám: 13336925–2–42, statisztikai számjel: 13336925 6832–113–01, képviseli: Tibor Tamás ügyvezető–meghatalmazott, **másrészről**

**mint**

**vevő** (a továbbiakban: Vevő) között alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1. Eladók osztatlan közös tulajdonát képezi az 1995. január hónapban kelt Társasháztulajdon Alapító Okirat II. Fejezet A. Rész „Közös tulajdon” pontjában feltüntetett **Földszint XXV. közös wc** megnevezésű 8,48 m<sup>2</sup> alapterületű valamint **XXVI. Mosókonyha** megnevezésű 9,11 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan, amelyek **együttes alapterülete: 17,59 m<sup>2</sup>**. Az ingatlan a természetben **1082 Budapest, VIII. kerület Baross utca 94. földszinten** található.

Az Eladók írásbeli szavazással, –amelynek eredményét a **2022. március hó 02. napján** felvett „Írásbeli szavazást értékelő jegyzőkönyv” tartalmazza– 9.175/10.000-ed tulajdoni hányad igen szavazatával, (nem szavazott 825/10.000-ed tulajdoni hányad) meghozott **1. számú határozatukkal** döntöttek arról, hogy az osztatlan közös tulajdonukat képező földszinti **17,59 m<sup>2</sup>** alapterületet részére eladják. A 35524/0/A/8 hrsz. alatt nyilvántartott lakás ingatlan 1/1 arányú tulajdonosa **2022. március hó 20. napján** kelt nyilatkozatával bejelentette, hogy az ingatlanra mint tulajdonost megillető elővásárlási jogával élni kíván.

Az **Eladók** eladják, a **Vevő** pedig **1/1** tulajdoni arányban megvásárolja az Eladók fentiekben részletezett osztatlan közös tulajdonát képező **17,59 m<sup>2</sup>** alapterületű ingatlant.

2. Vevő az ingatlant a valóságban megtekintette, jognyilatkozatát annak ismeretében tette meg. Eladók tájékoztatták Vevőt, hogy az ingatlannal kapcsolatosan adóterhek, köztartozások, más akár elismert, akár jogvitával fenyegető tartozások, kötelezettségek nem állnak fenn. Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a birtokbavételt megelőzően keletkezett bármely –jelen pontban nem említett– tartozást megfizetnek.

4. oldal

Eladók nevében és képviseletében:

Vevő:

Ügyvéd:

Tibor Tamás  
meghatalmazott

dr. Zeller Mária  
KASZ 36071677

65 

3. Szerződő felek az **ingatlan vételárát** az írásbeli határozatban foglaltaknak megfelelően **Ft. azaz forint** összegben határozzák meg teljes birtokbavétel mellett.

ásával egyidejűleg **Ft. azaz forintot, mint vételárát** átutal a Társasház (Eladó) OTP Bank Nyrt.-nél vezetett **11708001–20081081** sz. számlájára. Eladók a **vételár** fentiek szerinti átutalását **saját részükre történő teljesítésként** elfogadják ezért a teljes vételár kiegyenlítését a jelen ingatlan adás-vételi szerződés aláírásával egyidejűleg **feltétel nélkül elismerik és nyugtázzák.**

4. Eladók az ingatlant a jelen ingatlan adás-vételi szerződés aláírásával **egyidejűleg** bocsátják Vevő **birtokába**. Vevő a birtokbaadás napjától szedi az ingatlan hasznait, illetve viseli annak terheit, valamint a másra át nem hárítható kárveszélyt.

5. Az ingatlan **helyrajzi száma: 35524/0/A/37, alapterülete: 18 m<sup>2</sup>, megnevezése: tároló.**

A **változási vázrajzot** Mitnyán Zoltán földmérő (földmérő igazolvány szám: 11523) készítette, minőségét Giczi Dávid földmérő mérnök (Ing. rend. min. szám: 2092/2008, földmérő igazolvány száma: 11294) tanusította.

A **változási vázrajzot a BFKH Földhivatali Főosztály (Urbánné Gocsman Ramóna, IRFM szám: 2542/2023.) 605339/2/2024 ügyiratszámom 2024. december hó 19. napján záradékolta.**

6. **Bejegyzési nyilatkozat:** Eladók az ingatlanrészre őket megillető osztatlan közös tulajdonjogukról és birtokukról jelen ingatlan adás-vételi szerződés aláírásával lemondanak, egyidejűleg **feltétlen és visszavonhatatlan** hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az ingatlanra a Vevő **1/1 arányú tulajdonjoga vétel jogcímén** az ingatlan-nyilvántartásba minden további megkérdésük nélkül **bejegyzésre kerüljön.**

7. Eladók és Vevő kijelentik miszerint teljesen cselekvőképes [REDACTED] és [REDACTED] állampolgárok, illetve Magyarországon nyilvántartásba vett jogi személy akik szerződéskötési és tulajdonjog átruházási-, szerzési képességükben korlátozva nincsenek.

Az ingatlan adás-vételi szerződés alapján az igazgatási szolgáltatási díj megfizetésének kötelezettsége Vevőt terheli. Az ügyvédi költségeket Vevő viseli.

8. Jelen ingatlan adás-vételi szerződés aláírásával egyidejűleg szerződő felek **meghatalmazzák dr. Zeller Mária egyéni ügyvédet** (1119 Budapest, Halmi utca 2. II. 12., KASZ: 36071677) a jelen ingatlan adás-vételi szerződés elkészítésével és az ingatlan nyilvántartási eljárásban teljes körű jogi képviseletük ellátásával. Eljáró ügyvéd a meghatalmazást a jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja. Eljáró ügyvéd tájékoztatja feleket, hogy részükre együttesen fejt ki okirat szerkesztési tevékenységet, ezért a jelen ingatlan adás-vételi szerződésből keletkező esetleges jogvitákban egyik fél képviseletét sem láthatja el.

9. Eladók írásbeli szavazással –amelynek eredményét a **2022. március hó 02. napján** felvett „Írásbeli szavazást értékelő jegyzőkönyv” tartalmazza— 9.175/10.000–ed tulajdoni hányad igen szavazatával, (nem szavazott 825/10.000–ed tulajdoni hányad) meghozott **2. számú határozatukkal meghatalmazták** a Baross 88 Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (székhely: 1082 Budapest, Baross utca 86., Nyilvántartó Bíróság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága, Cg.: 01–09–730079, adószám: 13336925–2–42) ügyvezetőjét **Tibor Tamást** (születési név:

5. oldal

Eladók nevében és képviseletében:

Vevő:

Ügyvéd:

Tibor Tamás  
meghatalmazott

dr. Zeller Mária  
KASZ 36071677

66 

Tibor Tamás, szül. hely, idő [REDACTED], anyja neve: [REDACTED],  
adóazonosító jel: [REDACTED], lakik: [REDACTED], hogy az  
ingatlan adás-vételi szerződést nevükben és képviselőjükben aláírja.

10. Szerződő felek tudomásul vették az eljáró ügyvéd tájékoztatását a jelen jogügylettel kapcsolatos adózási és illetékfizetési kötelezettségeikről és az ügyletre vonatkozó egyéb jogszabályok tartalmáról.

A jelen ingatlan adás-vételi szerződést, mint szerződési akaratukat teljeskörűen tartalmazó ügyvédi tényvázlatot írták alá, ezért külön tényvázlat és megbízás felvételét nem kérték. A jelen okiratban foglaltakon túl egyéb kérést, instrukciót az eljáró ügyvéd felé nem közöltek, az okiratban szereplő valamennyi adatot külön is ellenőriztek, továbbá hozzájárultak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd személyi okmányaikról fénymásolatot készítsen, és személyes adataikat kezelje.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt.) szerinti ügyfél átvilágítási kötelezettségének eleget tett. Szerződő felek előadják, hogy az ügylet során saját nevükben és javára járnak el.

Szerződő felek kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd előzetesen tájékoztatta őket a jogügyletek biztonságának erősítése érdekében szükséges törvénymódosításokról szóló 2007. évi LXIV. törvény szerinti személyazonosság ellenőrzés lehetőségéről, céljáról, módjáról és tartalmáról, a közreműködés megtagadásának kötelezettségéről, a bejelentési kötelezettségről és az ellenőrzés során megismert adatok kezeléséről.

Szerződő felek jelen ingatlan adás-vételi szerződést elolvasás és közös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírásukkal látták el.

Jelen ingatlan adás-vételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. megfelelő rendelkezései az irányadók.

Jelen ingatlan adás-vételi szerződés 5 (Öt) egymással szó szerint megegyező 6 (Hat) oldalt és 10 (Tíz) pontot tartalmazó eredeti példányban készült, amelyből egy eredeti példány Eladókat, egy eredeti példány Vevőt, három eredeti példány pedig Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztályát illeti.

Budapesten, 2025. hó . napján

**Eladók:**  
nevében és képviselőjében  
Baross 88 Kft. közös képviselő:

**Vevő:**

(Tibor Tamás)  
ügyvezető/meghatalmazott

**Készítettem és ellenjegyzem:**

(dr. Zeller Mária)  
egyéni ügyvéd

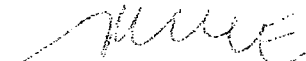
Eladók nevében és képviselőjében:

Vevő:

6. oldal  
Ügyvéd:

Tibor Tamás  
meghatalmazott

dr. Zeller Mária  
KASZ 36071677

67 1. 

1119 Budapest, Halmi utca 2. II. 12.  
KASZ: 36071677  
Ellenjegyzem: Budapesten, 2025.    hó napján.

7. oldal

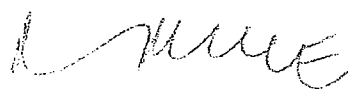
Eladók nevében és képviselésében:

Vevő:

Ügynök:

Tibor Tamás  
meghatalmazott

dr. Zeller Mária  
KASZ 36071677

68 

## **Ingatlan adás-vételi szerződés**

amely létrejött egyrészről

**közös tulajdoni hányad: 169/10.000,**

**közös tulajdoni hányad: 254/10.000,**

**közös tulajdoni hányad: 224/10.000,**

**közös tulajdoni hányad: 163/10.000,**

**közös tulajdoni hányad: 159/10.000,**

**közös tulajdoni hányad: 229/10.000,**

**közös tulajdoni hányad: 178/10.000,**

**közös tulajdoni hányad: 187/10.000,**

**közös tulajdoni hányad: 647/10.000,**

*1. oldal*

---

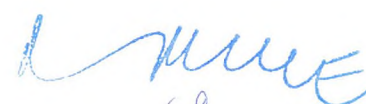
*Eladók nevében és képviselésében:*

*Vevő:*

*Ügyvéd:*

*Tibor Tamás meghatalmazott*

*dr. Zeller Mária*  
*KASZ:361071677*

  
69

**közös tulajdoni hányad: 154/10.000,**

**közös tulajdoni hányad: 467/10.000,**

**közös tulajdoni hányad: 241/10.000,**

**közös tulajdoni hányad: 197/10.000,**

**közös tulajdoni hányad: 299/10.000,**

**közös tulajdoni hányad: 232/10.000,**

**közös tulajdoni hányad: 161/10.000,**

**közös tulajdoni hányad: 246/10.000,**

---

2. oldal

Eladók nevében és képviselésében:

Vevő:

Ügyvéd:

Tibor Tamás  
meghatalmazott

dr. Zeller Mária  
KASZ 36071677

  
70

**közös tulajdoni hányad: 597/10.000,**

**közös tulajdoni hányad: 251/10.000,**

**közös tulajdoni hányad: 206/10.000,**

**közös tulajdoni hányad: 240/10.000,**

**közös tulajdoni hányad: 636/10.000,**

**közös tulajdoni hányad: 603/10.000,**

**közös tulajdoni hányad: 241/10.000,**

**közös tulajdoni hányad: 317/10.000,**

**közös tulajdoni hányad: 208/10.000,**

**közös tulajdoni hányad: 246/10.000,**

---

*Eladók nevében és képviselésében:*

*Vevő:*

*3. oldal*

*Ügyvéd:*

*Tibor Tamás  
meghatalmazott*

*dr. Zeller Mária  
KASZ 36071677*

  
71

**közös tulajdoni hányad: 153/10.000,**

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat** (székhely: 1082 Budapest, Baross utca 65–67., törzskönyvi azonosító szám: 735638, adószám: 15735715–2–42) **közös közös tulajdoni hányad: 369/10.000** valamint **385/10.000**

**mint eladók** (a továbbiakban: Eladók) képviseli: **Baross 88 Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.**, székhely: 1082 Budapest, Baross utca 86., nyilvántartó bíróság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága, Cg.: 01–09–730079, adószám: 13336925–2–42, statisztikai számjel: 13336925 6832–113–01, képviseli: Tibor Tamás ügyvezető–meghatalmazott, **másrészről**

**mint vevő**

(a továbbiakban: Vevő) között alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1. Eladók osztatlan közös tulajdonát képezi az 1995. január hónapban kelt Társasháztulajdon Alapító Okirat II. Fejezet A. Rész „Közös tulajdon” pontjában feltüntetett **II. emelet XXIX. közös wc** megnevezésű 5,00 m<sup>2</sup> alapterületű valamint **XXX. előtér** megnevezésű 1,94 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan, amelyek **együttes alapterülete: 6,94 m<sup>2</sup>**. Az ingatlan a természetben **1082 Budapest, VIII. kerület Baross utca 94. II. emeletén** található.

Az Eladók írásbeli szavazással, –amelynek eredményét a **2022. március hó 02. napján** felvett „Írásbeli szavazást értékelő jegyzőkönyv” tartalmazza– 9.175/10.000–ed tulajdoni hányad igen szavazatával, (nem szavazott 825/10.000–ed tulajdoni hányad) meghozott **1. számú határozatukkal** döntöttek arról, hogy az osztatlan közös tulajdonukat képező II. emeleti **6,94 m<sup>2</sup>** alapterületet Vevő részére eladják.

Az **Eladók** eladják, a **Vevő** pedig **1/1** tulajdoni arányban megvásárolja az Eladók fentiekben részletezett osztatlan közös tulajdonát képező **6.94 m<sup>2</sup>** alapterületű ingatlant.

2. Vevő az ingatlant a valóságban megtekintette, jognyilatkozatát annak ismeretében tette meg. Eladók tájékoztatták Vevőt, hogy az ingatlannal kapcsolatosan adóterhek, köztartozások, más akár elismert, akár jogvitával fenyegető tartozások, kötelezettségek nem állnak fenn. Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a birtokbavételt megelőzően keletkezett bármely –jelen pontban nem említett– tartozást megfizetnek.

3. Szerződő felek az **ingatlan vételárát** az írásbeli határozatban foglaltaknak megfelelően **Ft, azaz forint** összegben határozzák meg teljes birtokbavétel mellett.

Vevő jelen ingatlan adás–vételi szerződés aláírásával egyidejűleg **Ft, azaz forintot, mint vételárát** átutal a Társasház (Eladó) OTP Bank Nyrt.-nél vezetett **11708001–20081081** sz. számlájára.

4. oldal

Eladók nevében és képviseletében:

Vevő:

Ügyvéd:

Tibor Tamás  
meghatalmazott

dr. Zeller Mária  
KASZ 36071677

  
72

Eladók a **vételár** fentiek szerinti átutalását **saját részükre történő** teljesítésként elfogadják ezért a teljes vételár kiegyenlítését a jelen ingatlan adás-vételi szerződés aláírásával egyidejűleg **feltétel nélkül elismerik és nyugtázzák.**

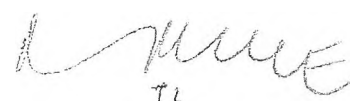
4. Eladók az ingatlant a jelen ingatlan adás-vételi szerződés aláírásával **egyidejűleg** bocsátják Vevő **birtokába**. Vevő a birtokbaadás napjától szedi az ingatlan hasznait, illetve viseli annak terheit, valamint a másra át nem hárítható kárveszélyt.
5. Az ingatlan a Vevő **1/1 arányu tulajdonát képező Budapest, VIII. kerület, belterület 35524/0/A/23 helyrajzi számú ingatlanhoz csatolásra kerül amelynek alapterülete a csatolással: 48 m<sup>2</sup>, 1 szobából, 2 félszobából valamint konyhából, előtérből, zuhanyozóból és galériából áll.**  
A **változási vázrajzot** Mitnyán Zoltán földmérő (földmérő igazolvány szám: 11523) készítette, minőségét Giczi Dávid földmérő mérnök (Ing. rend. min. szám: 2092/2008, földmérő igazolvány száma: 11294) tanusította.  
A **változási vázrajzot a BFKH Földhivatali Főosztály (Urbánné Gocsmán Ramóna, IRFM szám: 2542/2023.) 605339/2/2024 ügyiratszámmon 2024. december hó 19. napján záradékolta.**
6. **Bejegyzési nyilatkozat:** Eladók az ingatlanrészre őket megillető osztatlan közös tulajdonjogukról és birtokukról jelen ingatlan adás-vételi szerződés aláírásával lemondanak, egyidejűleg **feltétlen és visszavonhatatlan** hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az ingatlanra a Vevő **1/1 arányú tulajdonjoga vétel jogcímén** az ingatlan-nyilvántartásba minden további megkérdezésük nélkül **bejegyzésre továbbá a 35524/0/A/23 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlanhoz csatolásra kerüljön.**
7. Eladók és Vevő kijelentik miszerint teljesen cselekvőképes [REDACTED] t. [REDACTED] és [REDACTED], [REDACTED] állampolgárok, illetve Magyarországon nyilvántartásba vett jogi személy akik szerződéskötési és tulajdonjog átruházási-, szerzési képességükben korlátozva nincsenek.
- Az ingatlan adás-vételi szerződés alapján az igazgatási szolgáltatási díj megfizetésének kötelezettsége Vevőt terheli. Az ügyvédi költségeket Vevő viseli.
8. Jelen ingatlan adás-vételi szerződés aláírásával egyidejűleg szerződő felek **meghatalmazzák dr. Zeller Mária egyéni ügyvédet** (1119 Budapest, Halmi utca 2. II. 12., KASZ: 36071677) a jelen ingatlan adás-vételi szerződés elkészítésével és az ingatlan nyilvántartási eljárásban teljes körű jogi képviselőtük ellátásával. Eljáró ügyvéd a meghatalmazást a jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja. Eljáró ügyvéd tájékoztatja feleket, hogy részükre együttesen fejt ki okirat szerkesztési tevékenységet, ezért a jelen ingatlan adás-vételi szerződésből keletkező esetleges jogvitákban egyik fél képviselőtét sem láthatja el.
9. Eladók írásbeli szavazással –amelynek eredményét a **2022. március hó 02. napján** felvett „Írásbeli szavazást értékelő jegyzőkönyv” tartalmazza— 9.175/10.000-ed tulajdoni hányad igen szavazatával, (nem szavazott 825/10.000-ed tulajdoni hányad) meghozott **2. számú határozatukkal meghatalmazták** a Baross 88 Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (székhely: 1082 Budapest, Baross utca 86., Nyilvántartó Bíróság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága, Cg.: 01-09-730079, adószám: 13336925-2-42) ügyvezetőjét **Tibor Tamást** (születési név: Tibor Tamás, szül. hely. idő: [REDACTED], anyja neve: [REDACTED], adóazonosító jel: [REDACTED], lakik: [REDACTED]), hogy az ingatlan adás-vételi szerződést nevükben és képviselőtükben aláírja.

5. oldal

Eladók nevében és képviselőtükben:

Vevő:

Ügyvéd:

Tibor Tamás  
meghatalmazottdr. Zeller Mária  
KASZ 36071677

10. Szerződő felek tudomásul vették az eljáró ügyvéd tájékoztatását a jelen jogügylettel kapcsolatos adózási és illetékfizetési kötelezettségeikről és az ügyletre vonatkozó egyéb jogszabályok tartalmáról.

A jelen ingatlan adás-vételi szerződést, mint szerződési akaratukat teljeskörűen tartalmazó ügyvédi tényvázlatot írták alá, ezért külön tényvázlat és megbízás felvételét nem kérték. A jelen okiratban foglaltakon túl egyéb kérést, instrukciót az eljáró ügyvéd felé nem közöltek, az okiratban szereplő valamennyi adatot külön is ellenőriztek, továbbá hozzájárultak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd személyi okmányaikról fénymásolatot készítsen, és személyes adataikat kezelje.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt.) szerinti ügyfél átvilágítási kötelezettségének eleget tett. Szerződő felek előadják, hogy az ügylet során saját nevükben és javára járnak el.

Szerződő felek kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd előzetesen tájékoztatta őket a jogügyletek biztonságának erősítése érdekében szükséges törvénymódosításokról szóló 2007. évi LXIV. törvény szerinti személyazonosság ellenőrzés lehetőségéről, céljáról, módjáról és tartalmáról, a közreműködés megtagadásának kötelezettségéről, a bejelentési kötelezettségről és az ellenőrzés során megismert adatok kezeléséről.

Szerződő felek jelen ingatlan adás-vételi szerződést elolvasás és közös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírásukkal látták el.

Jelen ingatlan adás-vételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. megfelelő rendelkezései az irányadók.

Jelen ingatlan adás-vételi szerződés 5 (Öt) egymással szó szerint megegyező 6 (Hat) oldalt és 10 (Tíz) pontot tartalmazó eredeti példányban készült, amelyből egy eredeti példány Eladókat, egy eredeti példány Vevőt, három eredeti példány pedig Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztályát illeti.

Budapesten, 2025. hó . napján

**Eladók:**  
nevében és képviselőként  
Baross 88 Kft. közös képviselő:

**Vevő:**

(Tibor Tamás)  
ügyvezető/meghatalmazott

**Készítettem és ellenjegyzem:**

(dr. Zeller Mária)  
egyéni ügyvéd  
1119 Budapest, Halmi utca 2. II. 12.  
KASZ: 36071677  
Ellenjegyzem: Budapesten, 2025. hó napján.

6. oldal

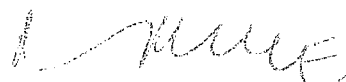
Eladók nevében és képviselőként:

Vevő:

Ügyvéd:

Tibor Tamás  
meghatalmazott

dr. Zeller Mária  
KASZ 36071677

  
24

## **Ingatlan adás-vételi szerződés**

amely létrejött **egyrésről**

**közös tulajdoni hányad: 169/10.000,**

**közös tulajdoni hányad: 254/10.000,**

**közös tulajdoni hányad: 224/10.000,**

**közös tulajdoni hányad: 163/10.000,**

**közös tulajdoni hányad: 159/10.000,**

**közös tulajdoni hányad: 229/10.000,**

**közös tulajdoni hányad: 178/10.000,**

**közös tulajdoni hányad: 187/10.000,**

*1. oldal*

*Eladók nevében és képviselésében:*

*Vevők:*

*Ügyvéd:*

*Tibor Tamás meghatalmazott*

*dr. Zeller Mária  
KASZ: 361071677*



**közös tulajdoni hányad: 154/10.000,**

**közös tulajdoni hányad: 241/10.000,**

**közös tulajdoni hányad: 197/10.000,**

**közös tulajdoni hányad: 299/10.000,**

**közös tulajdoni hányad: 232/10.000,**

**közös tulajdoni hányad: 161/10.000,**

**közös tulajdoni hányad: 246/10.000,**

**közös tulajdoni hányad: 597/10.000,**

2. oldal

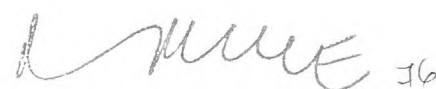
Eladók nevében és képviselésében:

Vevők:

Ügyvéd:

Tibor Tamás  
meghatalmazott

dr. Zeller Mária  
KASZ 36071677



**közös tulajdoni hányad: 251/10.000,**

**közös tulajdoni hányad: 206/10.000,**

**közös tulajdoni hányad: 313/10.000,**

**közös tulajdoni hányad: 636/10.000,**

**közös tulajdoni hányad: 603/10.000,**

**közös tulajdoni hányad: 242/10.000,**

**közös tulajdoni hányad: 244/10.000,**

**közös tulajdoni hányad: 208/10.000,**

**közös tulajdoni hányad: 246/10.000,**

3. oldal

Eladók nevében és képviselésében:

Vevők:

Ügyvéd:

Tibor Tamás  
meghatalmazott

dr. Zeller Mária  
KASZ 36071677



**közös tulajdoni hányad: 153/10.000,**  
**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat** (székhely: 1082 Budapest, Baross utca 65–67., törzskönyvi azonosító szám: 735638, adószám: 15735715–2–42) **közös közös tulajdoni hányad: 369/10.000** valamint **385/10.000**  
mint eladók (a továbbiakban: Eladók) képviseli: **Baross 88 Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.**, székhely: 1082 Budapest, Baross utca 86., nyilvántartó bíróság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósa, Cg.: 01–09–730079, adószám: 13336925–2–42, statisztikai számjel: 13336925 6832–113–01, képviseli: Tibor Tamás ügyvezető–meghatalmazott, **másrészről**

mint **vevők** (a továbbiakban: Vevők) között alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1. Eladók osztatlan közös tulajdonát képezi az 1995. január hónapban kelt Társasháztulajdon Alapító Okirat II. Fejezet A. Rész „Közös tulajdon” pontjában feltüntetett **III. emelet XIX. közös wc** megnevezésű 5,00 m<sup>2</sup> alapterületű valamint **XXX. előtér** megnevezésű 1,94 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan, amelyek **együttes alapterülete: 6,94 m<sup>2</sup>**.  
Az ingatlan a természetben **1082 Budapest, VIII. kerület Baross utca 94. III. emeletén** található.

Az Eladók írásbeli szavazással, –amelynek eredményét a **2022. március hó 02. napján** felvett „Írásbeli szavazást értékelő jegyzőkönyv” tartalmazza– 9.175/10.000–ed tulajdoni hányad igen szavazatával, (nem szavazott 825/10.000–ed tulajdoni hányad) meghozott **2. számú határozatukkal** döntöttek arról, hogy az osztatlan közös tulajdonukat képező **III. emeleti 6,94 m<sup>2</sup>** alapterületet Vevők részére eladják.

Az **Eladók** eladják, a **Vevők** pedig **egymás között 1/2–1/2–ed** tulajdoni részarányban megvásárolják az Eladók fentiekben részletezett osztatlan közös tulajdonát képező **6.94 m<sup>2</sup>** alapterületű ingatlant.

2. Vevők az ingatlant a valóságban megtekintették, jognyilatkozatukat annak ismeretében tették meg.  
Eladók tájékoztatták Vevőket, hogy az ingatlannal kapcsolatosan adóterhek, köztartozások, más akár elismert, akár jogvitával fenyegető tartozások, kötelezettségek nem állnak fenn. Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a birtokbavételt megelőzően keletkezett bármely –jelen pontban nem említett– tartozást megfizetnek.

3. Szerződő felek az **ingatlan vételárát** az írásbeli határozatban foglaltaknak megfelelően **Ft, azaz forint** összegben határozzák meg teljes birtokbavétel mellett.

Vevők jelen ingatlan adás–vételi szerződés aláírásával egyidejűleg **Ft, azaz forintot, mint vételárát** átutalnak a Társasház (Eladó) OTP Bank Nyrt.-nél vezetett **11708001–20081081** sz. számlájára.

4. oldal

Eladók nevében és képviselésében:

Vevők:

Ügyvéd:

Tibor Tamás  
meghatalmazott

dr. Zeller Mária  
KASZ 36071677

 78

Eladók a vételár fentiek szerinti átutalását **saját részükre történő teljesítésként** elfogadják ezért a teljes vételár kiegyenlítését a jelen ingatlan adás-vételi szerződés aláírásával egyidejűleg **feltétel nélkül elismerik és nyugtázzák.**

4. Eladók az ingatlant a jelen ingatlan adás-vételi szerződés aláírásával **egyidejűleg** bocsátják Vevők **birtokába**. Vevők a birtokbaadás napjától szedik az ingatlan hasznait, illetve viselik annak terheit, valamint a másra át nem hárítható kárveszélyt.
5. Az ingatlan a Vevők egymás között **1/2–1/2-ed részarányú tulajdonát képező Budapest, VIII. kerület, belterület 35524/0/A/28 helyrajzi számú ingatlanhoz csatolásra kerül amelynek alapterülete a csatolással: 48 m<sup>2</sup>, 1 szobából, 1 felszobából, hálóból valamint konyhából, előtérből, zuhanyozóból és galériából áll.**  
A **változási vázrajzot** Mitnyán Zoltán földmérő (földmérő igazolvány szám: 11523) készítette, minőségét Giczi Dávid földmérő mérnök (Ing. rend. min. szám: 2092/2008, földmérő igazolvány száma: 11294) tanusította.  
A **változási vázrajzot a BFKH Földhivatali Főosztály (Urbánné Gocsman Ramóna, IRFM szám: 2542/2023.) 605339/2/2024 ügyiratszámom 2024. december hó 19. napján záradékolta.**
6. **Bejegyzési nyilatkozat:** Eladók az ingatlanrészre őket megillető osztatlan közös tulajdonjogukról és birtokukról jelen ingatlan adás-vételi szerződés aláírásával lemondanak, egyidejűleg **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat** adják ahhoz, hogy az ingatlanra a Vevők egymás között **1/2–1/2-ed részarányú tulajdonjoga vétel jogcímén** az ingatlan-nyilvántartásba minden további megkérdezésük nélkül **bejegyzésre továbbá a 35524/0/A/28 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlanhoz csatolásra kerüljön.**
7. Eladók és Vevő kijelentik miszerint teljesen cselekvőképes [REDACTED], [REDACTED] és [REDACTED], [REDACTED] állampolgárok, illetve Magyarországon nyilvántartásba vett jogi személy akik szerződéskötési és tulajdonjog átruházási-, szerzési képességükben korlátozva nincsenek.
- Az ingatlan adás-vételi szerződés alapján az igazgatási szolgáltatási díj megfizetésének kötelezettsége Vevőket terheli. Az ügyvédi költségeket Vevők viselik.
8. Jelen ingatlan adás-vételi szerződés aláírásával egyidejűleg szerződő felek **meghatalmazzák dr. Zeller Mária egyéni ügyvédet** (1119 Budapest, Halmi utca 2. II. 12., KASZ: 36071677) a jelen ingatlan adás-vételi szerződés elkészítésével és az ingatlan nyilvántartási eljárásban teljes körű jogi képviselőjük ellátásával. Eljáró ügyvéd a meghatalmazást a jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja. Eljáró ügyvéd tájékoztatja feleket, hogy részükre együttesen fejt ki okirat szerkesztési tevékenységet, ezért a jelen ingatlan adás-vételi szerződésből keletkező esetleges jogvitákban egyik fél képviselőtét sem láthatja el.
9. Eladók írásbeli szavazással –amelynek eredményét a **2022. március hó 02. napján** felvett „Írásbeli szavazást értékelő jegyzőkönyv” tartalmazza— **9.175/10.000-ed tulajdoni hányad** igen szavazatával, (nem szavazott 825/10.000-ed tulajdoni hányad) meghozott **2. számú határozatukkal meghatalmázták** a Baross 88 Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (székhely: 1082 Budapest, Baross utca 86., Nyilvántartó Bíróság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága, Cg.: 01-09-730079, adószám: 13336925-2-42) ügyvezetőjét **Tibor Tamást** (születési név: Tibor Tamás, szül. hely, idő [REDACTED], anyja neve: [REDACTED], adóazonosító jel: [REDACTED] lakik: [REDACTED]), hogy az ingatlan adás-vételi szerződést nevükben és képviselőjükben aláírja.

5. oldal

Eladók nevében és képviselőjében:

Vevők:

Ügyvéd:

Tibor Tamás  
meghatalmazott

dr. Zeller Mária  
KASZ 36071677



10. Szerződő felek tudomásul vették az eljáró ügyvéd tájékoztatását a jelen jogügylettel kapcsolatos adózási és illetékfizetési kötelezettségeikről és az ügyletre vonatkozó egyéb jogszabályok tartalmáról.

A jelen ingatlan adás-vételi szerződést, mint szerződési akaratukat teljeskörűen tartalmazó ügyvédi tényvázlatot írták alá, ezért külön tényvázlat és megbízás felvételét nem kérték. A jelen okiratban foglaltakon túl egyéb kérést, instrukciót az eljáró ügyvéd felé nem közöltek, az okiratban szereplő valamennyi adatot külön is ellenőriztek, továbbá hozzájárultak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd személyi okmányaikról fénymásolatot készítsen, és személyes adataikat kezelje.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt.) szerinti ügyfél átvilágítási kötelezettségének eleget tett. Szerződő felek előadják, hogy az ügylet során saját nevükben és javára járnak el.

Szerződő felek kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd előzetesen tájékoztatta őket a jogügyletek biztonságának erősítése érdekében szükséges törvénymódosításokról szóló 2007. évi LXIV. törvény szerinti személyazonosság ellenőrzés lehetőségéről, céljáról, módjáról és tartalmáról, a közreműködés megtagadásának kötelezettségéről, a bejelentési kötelezettségről és az ellenőrzés során megismert adatok kezeléséről.

Szerződő felek jelen ingatlan adás-vételi szerződést elolvasás és közös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírásukkal látták el.

Jelen ingatlan adás-vételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. megfelelő rendelkezései az irányadóak.

Jelen ingatlan adás-vételi szerződés 6 (Hat) egymással szó szerint megegyező 6 (Hat) oldalt és 10 (Tíz) pontot tartalmazó eredeti példányban készült, amelyből egy eredeti példány Eladókat, egy-egy eredeti példány Vevőket, három eredeti példány pedig Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztályát illeti.

Budapesten, 2025. hó . napján

**Eladók:**

nevében és képviseletében  
Baross 88 Kft. közös képviselő:

(Tibor Tamás)  
ügyvezető/meghatalmazott

**Vevők:**

**Készítettem és ellenjegyzem:**

(dr. Zeller Mária)  
egyéni ügyvéd  
1119 Budapest, Halmi utca 2. II. 12.  
KASZ: 36071677  
Ellenjegyzem: Budapesten, 2025. hó napján.

6. oldal

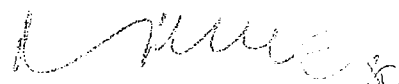
Eladók nevében és képviseletében:

Vevők:

Ügyvéd:

Tibor Tamás  
meghatalmazott

dr. Zeller Mária  
KASZ 36071677



## Alapító okirat módosítás ellenőrző számítás

| a társasház     | önk.         | albetét | albetét     | eredeti alapító okirat |           |        | alapító okirat módosítása |           |        | 10000  | számított |
|-----------------|--------------|---------|-------------|------------------------|-----------|--------|---------------------------|-----------|--------|--------|-----------|
| neve, címe      | magán        | száma   | címe        | M2                     | TH        | szorzó | M2                        | TH        | szorzó | szorzó | M2        |
| Baross utca 94. | magán        | 1       | fsz. 1      | 29,00                  | 169,00    | 0,58   | 29,00                     | 166,00    | 0,57   | 1,00   | 29,00     |
| Baross utca 94. | magán        | 2       | fsz. 4      | 44,00                  | 254,00    | 0,58   | 44,00                     | 251,00    | 0,57   | 1,00   | 44,00     |
| Baross utca 94. | magán        | 3       | fsz. 5      | 39,00                  | 224,00    | 0,57   | 39,00                     | 223,00    | 0,57   | 1,00   | 39,00     |
| Baross utca 94. | magán        | 4       | fsz. 6      | 28,00                  | 163,00    | 0,58   | 28,00                     | 160,00    | 0,57   | 1,00   | 28,00     |
| Baross utca 94. | magán        | 5       | fsz. 7      | 27,00                  | 159,00    | 0,59   | 27,00                     | 154,00    | 0,57   | 1,00   | 27,00     |
| Baross utca 94. | magán        | 6       | fsz. 8      | 39,00                  | 229,00    | 0,59   | 39,00                     | 223,00    | 0,57   | 1,00   | 39,00     |
| Baross utca 94. | magán        | 7       | fsz. 9      | 31,00                  | 178,00    | 0,57   | 31,00                     | 177,00    | 0,57   | 1,00   | 31,00     |
| Baross utca 94. | magán        | 8       | fsz. 10     | 32,00                  | 187,00    | 0,58   | 32,00                     | 183,00    | 0,57   | 1,00   | 32,00     |
| Baross utca 94. | magán        | 9       | I. 11       | 111,00                 | 647,00    | 0,58   | 111,00                    | 635,00    | 0,57   | 1,00   | 111,00    |
| Baross utca 94. | magán        | 10      | I. 11. a    | 26,00                  | 154,00    | 0,59   | 26,00                     | 149,00    | 0,57   | 1,00   | 26,00     |
| Baross utca 94. | magán        | 11      | I. 12       | 80,00                  | 467,00    | 0,58   | 80,00                     | 460,00    | 0,58   | 1,00   | 80,00     |
| Baross utca 94. | magán        | 12      | I. 13       | 42,00                  | 241,00    | 0,57   | 42,00                     | 240,00    | 0,57   | 1,00   | 42,00     |
| Baross utca 94. | magán        | 13      | I. 14       | 34,00                  | 197,00    | 0,58   | 34,00                     | 194,00    | 0,57   | 1,00   | 34,00     |
| Baross utca 94. | magán        | 14      | I. 15       | 51,00                  | 299,00    | 0,59   | 51,00                     | 291,00    | 0,57   | 1,00   | 51,00     |
| Baross utca 94. | magán        | 15      | I. 16       | 40,00                  | 232,00    | 0,58   | 40,00                     | 227,00    | 0,57   | 1,00   | 40,00     |
| Baross utca 94. | magán        | 16      | I. 17       | 28,00                  | 161,00    | 0,58   | 28,00                     | 160,00    | 0,57   | 1,00   | 28,00     |
| Baross utca 94. | magán        | 17      | II. 18      | 62,00                  | 360,00    | 0,58   | 62,00                     | 355,00    | 0,57   | 1,00   | 62,00     |
| Baross utca 94. | magán        | 18      | II. 18. a   | 42,00                  | 246,00    | 0,59   | 42,00                     | 240,00    | 0,57   | 1,00   | 42,00     |
| Baross utca 94. | magán        | 19      | II. 19      | 103,00                 | 597,00    | 0,58   | 103,00                    | 589,00    | 0,57   | 1,00   | 103,00    |
| Baross utca 94. | magán        | 20      | II. 20      | 43,00                  | 251,00    | 0,58   | 43,00                     | 246,00    | 0,57   | 1,00   | 43,00     |
| Baross utca 94. | magán        | 21      | II. 21      | 35,00                  | 206,00    | 0,59   | 35,00                     | 200,00    | 0,57   | 1,00   | 35,00     |
| Baross utca 94. | magán        | 22      | II. 22      | 54,00                  | 313,00    | 0,58   | 54,00                     | 309,00    | 0,57   | 1,00   | 54,00     |
| Baross utca 94. | magán        | 23      | II. 23      | 42,00                  | 244,00    | 0,58   | 48,00                     | 275,00    | 0,57   | 1,00   | 48,00     |
| Baross utca 94. | magán        | 24      | II. 24      | 41,00                  | 240,00    | 0,59   | 41,00                     | 235,00    | 0,57   | 1,00   | 41,00     |
| Baross utca 94. | magán        | 25      | III. 25     | 109,00                 | 636,00    | 0,58   | 109,00                    | 623,00    | 0,57   | 1,00   | 109,00    |
| Baross utca 94. | magán        | 26      | III. 26     | 104,00                 | 603,00    | 0,58   | 104,00                    | 594,00    | 0,57   | 1,00   | 104,00    |
| Baross utca 94. | magán        | 27      | III. 27     | 42,00                  | 242,00    | 0,58   | 42,00                     | 240,00    | 0,57   | 1,00   | 42,00     |
| Baross utca 94. | magán        | 28      | III. 28     | 42,00                  | 241,00    | 0,57   | 48,00                     | 275,00    | 0,57   | 1,00   | 48,00     |
| Baross utca 94. | magán        | 29      | III. 29     | 55,00                  | 317,00    | 0,58   | 55,00                     | 314,00    | 0,57   | 1,00   | 55,00     |
| Baross utca 94. | magán        | 30      | III. 30     | 36,00                  | 208,00    | 0,58   | 36,00                     | 206,00    | 0,57   | 1,00   | 36,00     |
| Baross utca 94. | magán        | 31      | III. 31     | 42,00                  | 246,00    | 0,59   | 42,00                     | 240,00    | 0,57   | 1,00   | 42,00     |
| Baross utca 94. | magán        | 32      | fsz. 32     | 10,00                  | 58,00     | 0,58   | 10,00                     | 58,00     | 0,58   | 1,00   | 10,00     |
| Baross utca 94. | magán        | 33      | fsz. 33     | 26,00                  | 153,00    | 0,59   | 26,00                     | 141,00    | 0,54   | 1,00   | 26,00     |
| Baross utca 94. | magán        | 34      | fsz. 34     | 21,00                  | 124,00    | 0,59   | 21,00                     | 121,00    | 0,58   | 1,00   | 21,00     |
| Baross utca 94. | önkormányzat | 35      | fsz. 35     | 64,00                  | 369,00    | 0,58   | 64,00                     | 366,00    | 0,57   | 1,00   | 64,00     |
| Baross utca 94. | önkormányzat | 36      | Pince 36    | 166,00                 | 385,00    | 0,23   | 166,00                    | 376,00    | 0,23   | 1,00   | 166,00    |
| Baross utca 94. | magán        | 37      | fsz. tároló | ***                    | ***       | ***    | 18,00                     | 104,00    | 0,58   | 1,00   | 18,00     |
|                 |              |         |             | 1 820,00               | 10 000,00 |        | 1 850,00                  | 10 000,00 |        |        |           |

0,4-es szorzós