

## ELŐTERJESZTÉS

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának  
2022. október 24-i ülésére

**Előterjesztő:** II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.  
Harján Dávid vezérigazgató

**Tárgy:** Tulajdonosi döntés a 13369 hrsz. alatt nyilvántartott 1024 Budapest II. kerület Margit krt. 31-33. alatti Társasház által 2022. szeptember 30. napján kiírt írásbeli szavazás során az 1./2022.10.31. sz. határozati javaslat megszavazásáról

### **Tisztelt Bizottság!**

A 13369 hrsz. alatt felvett, természetben a 1024 Budapest II. kerület, Margit krt. 31-33. alatti társasház 62 db albetétből áll. Az önkormányzat tulajdonát képezi az 5. sz. albetét, az ingatlan-nyilvántartás szerint 251 m<sup>2</sup> alapterületű raktár megjelölésű ingatlan, az ahhoz tartozó 396/10000 osztatlan közös tulajdoni hányaddal, a 40. sz. albetét, az ingatlan-nyilvántartás szerint 176 m<sup>2</sup> alapterületű lakás megjelölésű ingatlan, az ahhoz tartozó 282/10000 osztatlan közös tulajdoni hányaddal, valamint az 56. sz. albetét, az ingatlan-nyilvántartás szerint 36 m<sup>2</sup> alapterületű lakás megjelölésű ingatlan, az ahhoz tartozó 60/10000 osztatlan közös tulajdoni hányaddal. Az Önkormányzat tulajdoni részesedése a társasházban 738/10000. A Társasház Szervezeti és Működési Szabályzata a földhivatalhoz nem került benyújtásra.

A közös képviselő 2022. szeptember 26. napján kelt, 2022. szeptember 30. napján érkezett felhívásában írásbeli szavazást írt ki a társasház osztatlan közös tulajdonú területének számító padlástérből bruttó 53 m<sup>2</sup>-nyi terület elidegenítése tárgyában Kovács József [REDACTED] tulajdonos részére. Az írásbeli szavazást a közös képviselő a társasház közgyűlésének 2015. június 4-én meghozott határozata alapján írta ki. A társasház 2015. június 4-én tartott közgyűlésén a 4/2015. (VI.04.) számú határozatának A/ pontjában úgy döntött, hogy „a közgyűlés 1510/10.000 igen szavazattal 0/10.000 nem szavazat és 0/10.000 tartózkodás mellett egyhangúlag úgy határoz, hogy a padlástér bruttó 50 m<sup>2</sup> elidegenítése Kovács József tulajdonos részére 2,2 Mft-ért, írásbeli szavazás kiírható, határidő a visszaérkezésre 30 nap.”

Az írásbeli szavazás tárgyát képező határozati javaslat a következő. „1./2022.10.31. számú határozat. A Társasház közgyűlése a 2022. szeptember 30. napján írásbeli szavazásra bocsátott, a Társasház osztatlan közös tulajdonának számító padlástérből bruttó 53 m<sup>2</sup>-nyi elidegenítésére (eladására) irányuló kezdeményezést .../10.000 tulajdoni hányad igen, ..../10.000 tulajdoni hányad nem, .../10.000 tulajdoni hányad tartózkodás mellett megszavazta/ nem szavazta meg. A fenti határozatával a Társasház Közgyűlése az alábbiakhoz járul hozzá/nem járul hozzá:

- A Társasház osztatlan közös területének számító, a hátsó lépcsőházból megközelíthető padlástérből a bruttó 53 m<sup>2</sup> nagyságú területet Kovács József [REDACTED] tulajdonos részére eladja és a vételárát 2.200.000,- Ft összegben határozza meg, mely vételár egy 2014. november 14-én kelt Független ingatlanvagyon értékbelsőlő szakvélemény alapján lett meghatározva, és a Társasház Közgyűlése a 4./2015. (VI.04.) számú határozatával járult hozzá az írásbeli szavazás kiírásához.
- Tulajdonosok a 2.200.000,- Ft vételár tulajdoni hányaduk arányában történő megosztására nem tartanak igényt, a befolyt összeget a Társasház üzemeltetési kiadásaira fordítja, így az eladással keletkezett bevételt terhelő SZJA-t a Társasház vállalja be és fizeti meg.
- Kovács József a megvásárolt területtel a saját tetőtéri lakását bővíti ki, melynek eljárási és kialakítási költsége teljes mértékben őt terheli.
- A terület elidegenítése (külön tulajdonba kerülése) az alapító okirat módosításával jár, mely módosításhoz a tulajdonosok a jelen határozat megszavazásával egyidejűleg hozzájárulnak.
- a Társasház tulajdonosai és Kovács József között létrejött ingatlan adásvételi szerződést a Társasház nevében a közös képviselő jogosult aláírni.
- Jelen határozatával a Közgyűlés felhatalmazza a közös képviselőt az ingatlan adásvételi szerződés aláírására és az Alapító okirat módosításának ügyintézésre, valamint megbízza és felhatalmazza dr. Sütő Katalin ügyvédet (1028 Budapest, Dózsa György u. 23., BÜK 17.126) az adásvételi szerződés ellenjegyzésére, valamint az Alapító Okirat módosításának megszerkesztésére és a földhivatali ügyintézésre.”

*Az írásbeli szavazás tárgyát képező határozati javaslat rögzíti továbbá, hogy „az 1./2022. 10.28. sz. határozati javaslatot elfogadom. A padlástérből 53 m<sup>2</sup>-nyi terület elidegenítését (eladását) 2.200.000,- Ft vételár összegben Kovács József részére.” (A határozati javaslat száma feltehetőleg elírásra került.)*

A szavazat leadásának határideje 2022. október 30. A felhívás tartalmazza az érvényes szavazás feltételeit, így különösen azt, hogy az összes tulajdoni hányad szerint számított 4/5-ös (80%) szavazattöbbség, jelen esetben 8.000/10.000 tulajdoni hányad igen szavazat szükséges a határozati javaslat elfogadásához. Emellett a kiírás a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (Thtv.) 10. § (3) bekezdése szerinti felhívást is tartalmazza. (A 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 jogokkal.)

A közös képviselő – II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. megkeresésére – az írásbeli szavazásra elektronikus úton arról tájékoztatót, hogy az előző képviselet nem folytatta le a 2015-ben elfogadott közgyűlési határozat alapján az eljárást, az írásbeli szavazással kapcsolatban semmilyen dokumentáció nincs a társasház átvett iratai között, az írásbeli szavazás elmaradásának oka nem ismert. A közös képviselő elmondta, hogy tájékoztatta az írásbeli szavazást kezdeményező Kovács József urat, hogy egy 2014-es áron 2022-ben nem lehet vételi ajánlatot tenni, mert messze elmarad a piaci értéktől, de Kovács úr ragaszkodott ahhoz, hogy a 2015-ös határozat végre legyen hajtva, mivel a korábbi határozat a vételárat 2.200.000.-Ft-ban határozza meg időkorlát nélkül, és ő a vételárat már 2019-ben átutalta a Társasháznak, hivatkozva a társasház és közte létrejött adásvételi szerződésre. A közös képviselő kifejtette, hogy az adásvételi szerződés nem jött létre, csak egy alapító okirat módosítási tervezet készült, melyet a készítő ügyvéd, a közös képviselő írt alá, de a szerződésen szereplő másik két aláíró a II. és az V. kerületi Polgármesteri Hivatal nem. A közös képviselő tájékoztatása szerint Kovács József valóban átutalta a 2.200.000,- Ft összeget, amelyet a társasház az üzemeltetési költségekre fordított.

Az ügy előzményeihez tartozik, hogy Kovács József 2019. július 15. napján kelt levelében kérelmet terjesztett elő II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.-nél, amelyben kérte az Önkormányzat tulajdonostárs hozzájárulását a levele mellékletét képező adásvételi szerződés megkötéséhez és az alapító okirat módosításhoz. A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. 2019. augusztus 6., valamint 2019. november 27. napján kelt leveleiben tájékoztatta a kérelmezőt, hogy a kérelme tárgyában az Önkormányzat esetében a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság jogosult dönteni, és a tulajdonosi döntés előkészítése érdekében további iratok megküldését kérte. A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. egyebek mellett kérte, hogy a küldjék meg közös képviselő képviseleti jogosultságát igazoló meghatalmazásokat, mert az alapító okirat módosítást és az adásvételi szerződést a társasház tulajdonostársainak képviseletében meghatalmazottként a közös képviselő írta alá. A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. emellett kérte a 2015. június 4-én megtartott közgyűlésen a hozott 4/2015. (VI.04.) sz. határozat alapján az írásbeli szavazás eredményét tartalmazó jegyzőkönyv megküldését is, és tájékoztatta a kérelmezőt, hogy a Thtv. 10. §-a alapján a közös tulajdonú épületrész elidegenítése és ebben a körben az alapító okirat módosítása tárgyában a tulajdonostársak 4/5 arányú szavazatával meghozott közgyűlési határozat szükséges. A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. leveleiben jelezte, hogy a 2.200.000,- Ft vételár alacsonynak tűnik, az a 2014. november 14. napján készült értébecslés alapján került meghatározásra, ezért a vételár felülvizsgálata indokolt. Az eredeti aláírt okiratok Kovács József részére - kérésére az 2020. február 19. napján – visszaadásra kerültek, ezért a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. a kérelmet visszavontnak tekintette.

A jelen előterjesztés tárgyát képező írásbeli szavazás tekintetében II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. álláspontja a következő. A Thtv. 10. § -a és a 28. § (1) bekezdés a) pontja alapján a közgyűlés hatáskörébe tartozik a közös tulajdonú épületrész elidegenítéséről szóló döntés, amely a tulajdonostársak 4/5-vel hozott többségi szavazással hozható meg. A 53 m<sup>2</sup> területű padlástér-rész ellenértékeként meghatározott 2.200.000,- Ft vételár alacsonynak tekinthető (41.500,- Ft/m<sup>2</sup>). A Thtv. 10. § (3) bekezdés alapján a közös tulajdonú épületrész elidegenítésével egyidejűleg az alapító okirat módosításáról is dönteni szükséges, ezért az elidegenítést tartalmazó döntés mellett a határozati javaslatnak az alapító okiratnak a módosított rendelkezéseit is tartalmaznia kellene. Az elidegenítéssel megváltozik ugyanis a közös tulajdonú épületrésszel bővített külön tulajdon megváltozott területe, de módosul a többi külön tulajdonú ingatlanhoz tartozó osztatlan közös tulajdoni hányad is. Az előterjesztés tárgyát képező határozati javaslat az alapító okirat módosítására vonatkozó konkrét rendelkezéseket nem tartalmaz, ezért a határozat, amennyiben az a törvény által előírt többséggel elfogadásra is kerülne, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre alkalmatlan. (Thtv. „10. § (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 az alapító okirat felhatalmazást adhat arra, hogy a közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítés jogát a közösség gyakorolja, ha az ingatlanrész önálló ingatlanként kialakítható, vagy amellyel a meglevő külön tulajdon tárgya bővíthető. Ebben az esetben a közgyűlés az összes tulajdoni hányad legalább kétharmados többségével rendelkező tulajdonostársak igenlő szavazatával dönthet az elidegenítésről. A határozatban rendelkezni kell a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányadok megállapításáról. A közgyűlés határozata az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre alkalmas okirat. (3) A közösség a közös tulajdonnal kapcsolatos - a (2) bekezdésben említett - elidegenítés jogát abban az esetben is gyakorolhatja, ha az alapító okirat módosításával a tulajdonostársak összes tulajdoni hányad szerinti legalább négyötödös többsége egyetért. Ebben az esetben a határozatban fel kell hívni a kisebbségben maradt tulajdonostársakat a közös képviselő (intézőbizottság elnöke) részére - a határozat meghozatalától számított 60 napon belül - történő írásbeli nyilatkozat megtételére arról, hogy élnek-e az e törvényben meghatározott keresetindítási jogukkal. (4) A (3) bekezdésben említett közgyűlési határozat az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre alkalmas okirat, ha az abban meghatározott határidőn belül a kisebbségben maradt tulajdonostársak írásbeli nyilatkozatot nem tesznek, vagy nyilatkozatuk szerint a keresetindítás jogával nem kívánnak élni. A határozatban rendelkezni kell a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányadok megállapításáról. (5) A (2)-(3) bekezdések szerinti határozatot közokiratba vagy ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni. (6) A közgyűlés határozata alapján - ha az (1)-(3) bekezdésekben meghatározott feltételek egyike sem áll fenn - bármely tulajdonostárs kérheti a bíróságtól, hogy a közös tulajdonban álló olyan épületrészre, amely önálló ingatlanként kialakítható, vagy amellyel a meglevő külön tulajdon tárgya bővíthető, megszüntesse a közös tulajdont, ha az a kisebbség méltányos érdekét nem sérti. 28. § (1) A közgyűlés kizárólagos hatáskörében határoz: a) az alapító okirat módosításáról, a társasház tulajdon megszüntetéséről."

A határozati javaslatban a tulajdonostársak felhatalmazzák a közös képviselőt az alapító okirat aláírására, amely a fenti jogszabályba ütközik, mivel az alapító okiratot, illetve annak módosítását a közgyűlésnek kell elfogadnia. E körben megjegyezzük, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 29/A. § (1)-(2) bekezdése alapján a tulajdonostársak külön nyilatkozatban jogosultak meghatalmazást adni a közös képviselőnek az okiratok aláírására, a közgyűlés ilyen meg(fel)hatalmazást a közös képviselőnek nem adhat. Inytv. „29/A. § (1) Társasházi közös tulajdonba tartozó ingatlan tulajdonjogának átruházásáról szóló szerződés alapján a tulajdonjog-változás az összes tulajdoni hányad legalább négyötödét képviselő tulajdonostársak szerződéses nyilatkozata alapján is bejegyezhető; ebben az esetben a változás átvezetéséhez a többi tulajdonostárs szerződéses nyilatkozata és bejegyzési engedélye nem szükséges.(2) A tulajdonostársak (1) bekezdés szerinti többségének hiányában az (1) bekezdés rendelkezéseit kell alkalmazni abban az esetben is, ha a szerződéses nyilatkozatot tevő tulajdonostársak az összes tulajdoni hányad legalább kétharmadát képviselik, feltéve, hogy a társasház alapító okirata a társasházi közös tulajdonba tartozó ingatlan ilyen többséggel való átruházását lehetővé teszi.”

A fentiekre tekintettel a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. javasolja, hogy az Önkormányzat az írásbeli szavazás során „NEM” –el szavazzon. A határozat érvénytelenségének megállapítása iránti peres eljárás megindításának indokoltságát az írásbeli szavazás eredményének ismeretében javasolt mérlegelni, amelynek tárgyában a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. szükség szerint előterjesztést készít.

Az Önkormányzat és a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. között az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek egyes tulajdonosi- és bérbeadói feladatainak, továbbá az önkormányzati vagyongazdálkodás körébe eső egyes feladatoknak az ellátása tárgyában 2012. június 1. napján létrejött, 2022. február 28. napján módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt, és 2022. szeptember 30. napján módosított megbízási szerződés 4.2. pontja rögzíti, hogy a „Jelen szerződés alapján Megbízott meghatalmazása kiterjed a rendes gazdálkodás körét meg nem haladó (a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény, a továbbiakban: Thtv. 56. § 3. pont) tulajdonosi jogok gyakorlásával és kötelezettségek vállalásával kapcsolatos jognyilatkozatok megtételére, továbbá a Megbízó önállóan forgalomképes tulajdonrészeire (albetéteire) vetítve egyenként 500.000 Ft (ötszázezer forint) összeget meg nem haladó eseti tulajdonosi joggyakorlásról vagy kötelezettségvállalásról szóló döntésekre, amennyiben azok nem járnak az albetétén fennálló, vagy az albetétéhez a közös tulajdonból hozzátartozó tulajdoni arány megváltozásával.”

A megbízási szerződés 4.2. pontja alapján az írásbeli szavazás során a tulajdonosi jogok gyakorlásához, mivel az elidegenítés a közös tulajdoni hányad megváltozásával jár, a T. Bizottság részéről a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. felhatalmazása szükséges.

A döntésre az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről

szóló 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet 6. § (2) bekezdése, valamint a Képviselő-testület által kialakított bizottságok hatásköréről, a bizottságok és tanácsnokok feladatköréről szóló 24/2019.(XI.18.) önkormányzati rendelet 1. sz. melléklet 1.12. pontja a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságnak ad felhatalmazást.

#### Határozati javaslatok

##### A./

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy felhatalmazza a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.-t, hogy a 13369 hrsz. alatt nyilvántartott 1024 Budapest II. kerület Margit krt. 31-33. sz. alatti Társasház közös képviselőjének 2022. szeptember 30. napján érkezett levele mellékletét képező 1. számú határozati javaslat **(1./2022.10.31.)** tekintetében „NEM”-mel szavazzon.

A Bizottság felkéri Harján Dávidot, a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. vezérigazgatóját, hogy a szükséges intézkedéseket tegye meg.

**Felelős:** vezérigazgató  
**Határidő:** 2022. október 30.

##### B./

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy felhatalmazza a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.-t, hogy a 13369 hrsz. alatt nyilvántartott 1024 Budapest II. kerület Margit krt. 31-33. sz. alatti Társasház közös képviselőjének 2022. szeptember 30. napján érkezett levele mellékletét képező 1. számú határozati javaslat **(1./2022.10.31.)** tekintetében a szavazás során **tartózkodjon**.

A Bizottság felkéri Harján Dávidot, a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. vezérigazgatóját, hogy a szükséges intézkedéseket tegye meg.

**Felelős:** vezérigazgató  
**Határidő:** 2022. október 30.

##### C./

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy felhatalmazza a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.-t, hogy a 13369 hrsz. alatt nyilvántartott 1024 Budapest II. kerület Margit krt. 31-33. sz. alatti Társasház közös képviselőjének 2022. szeptember 30. napján érkezett levele mellékletét képező 1. számú határozati javaslat **(1./2022.10.31.)** tekintetében „IGEN”-nel szavazzon.

A Bizottság felkéri Harján Dávidot, a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. vezérigazgatóját, hogy a szükséges intézkedéseket tegye meg.

**Felelős:** vezérigazgató  
**Határidő:** 2022. október 30.

Budapest, 2022. október 27.



Harján Dávid  
vezérigazgató

#### Mellékletek:

1. melléklet – tulajdoni lap másolatok
2. melléklet – írásbeli szavazásról szóló felhívás és szavazó lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/463242/2022

2022.10.04

BUDAPEST II.KER.

Szektor : 53

Belterület 13369 helyrajzi szám

1024 BUDAPEST II.KER. Margit körút 31-33.

ERESZ

## 1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	alóstatály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.Fill	ha m2	k.Fill
- Kivett lakóház, udvar	1608	0.00		

II. RÉSZ

## 4. hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 78351/1991/

jogcím: adásvétel

jogállás: társasháztulajdon

A tulajdonjogot az 1-62. számú különlapok tartalmazzák.

III. RÉSZ

## 1. bejegyző határozat, érkezési idő: 110091/1/2005/05.03.10

- szervezeti és működési Szabályzat benyújtva

## 2. bejegyző határozat, érkezési idő: 34766/1/2011/10.09.21

Vezetéskjog

1 m2 területre.

jogosult:

név: ELNŐ HÁLÓZATI KFT.

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

## 3. bejegyző határozat, érkezési idő: 58694/1/2013/12.08.21

Vezetéskjog

10 m2 területre, 7103/251/2012, 7103/252/2012.

jogosult:

név: ELNŐ HÁLÓZATI KFT.

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

## 4. bejegyző határozat, érkezési idő: 78425/2/2014/14.03.28

Helyi építészeti örökségvédelem a 37/2013. (V.10.) Fővárosi Közgyűlési rendelet alapján.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle-másolat

Megrendelés szám: 8000004/464511/2022

2022. 10. 04

BUDAPEST II. KER.

Belterület 13369/0/A/5 helyrajzi szám

1024 BUDAPEST II. KER. Margit körút 31-33. földszint, ajtó:6.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m <sup>2</sup>	szobák száma egész/Éfél	szemle hányad	tulajdoni forma
------------	---------------------------	----------------------------	---------------	-----------------

raktár	251	0 0	396/10000	önkormányzat
--------	-----	-----	-----------	--------------

Bejegyző határozat: 999979/1999/1999.02.18

2. bejegyző határozat: 78351/1991/

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írt okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 103099/1992/1992.04.30

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: II. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1027 BUDAPEST II. KER. Machvart liget 1.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat  
Mégrendelés szám: 8000004/464517/2022  
2022.10.04

BUDAPEST II.KER.

Belterület 13369/0/A/40 helyrajzi szám

1024 BUDAPEST II.KER. Margit körút 31-33. 3. emelet, ajtó:3.  
I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	asznei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	176	4 1	202/10000	magán
-------	-----	-----	-----------	-------

Bejegyző határozat: 999979/1999/1999.02.18

2. bejegyző határozat: 78351/1991/

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott holványok.

II.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 96850/1/2001/01.03.29

jogom: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

jogállás: tulajdonos

név: II.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1027 BUDAPEST II.KER. Mechwart liget 1.

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/464522/2022

2022. 10. 04

BUDAPEST II.KER.

Beltérület 13969/0/A/56 helyrajzi szám

1024 BUDAPEST II.KER. Margit körút 31-33. 4. emelet, ajtó:6.

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m <sup>2</sup>	szobák száma egész/Éél	eszméi hányad	tulajdoni forma
------------	---------------------------	---------------------------	---------------	-----------------

Lakás	36	1 0	60/10000	Állami
-------	----	-----	----------	--------

Bejegyző határozat: 999979/1999/1999.02.18

2. bejegyző határozat: 78351/1991/

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá pító okiratban meghatározott helyiségek.

II.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 96850/1/2001/01.03.29

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

jogállás: tulajdonos

név: II.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1027 BUDAPEST II.KER. Mechwart liget 1.

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Társasház

1024 Bp., Margit krt. 31-33.

Közös képviselő: Halászné Tankó Krisztina EV

2. melléklet

## ÍRÁSBELI SZAVAZÁS

a Társasház közös területéből bruttó 53 m<sup>2</sup> elidegenítésére

Abban az esetben, ha Ön nem tulajdonosként (pl. bérlőként) kapta a jelen Felhívást, akkor kérem, hogy elolvasás nélkül, haladéktalanul értesítse a tulajdonost és továbbítsa részére a dokumentumot!

### Tisztelt Tulajdonosok!

Alulírott Halászné Tankó Krisztina – mint Társasházuk közös képviselője – ezúton kezdeményezem a Társasház osztatlan közös területének számító padlástérből bruttó 53 m<sup>2</sup>-nyi terület elidegenítését (eladását) Kovács József (V.em. 3.) tulajdonos részére.

Az írásbeli szavazás kiírásának jogalapja a 2015. június 4-én megtartott közgyűlésen hozott határozat:

„4./2015. (VI.04.) számú. határozat A.) pontja: A közgyűlés 1510/10.000 igen szavazattal 0/10.000 nem szavazat és 0/10.000 tartózkodás mellett egyhangúlag úgy határoz, hogy a padlástér bruttó 53 m<sup>2</sup> elidegenítése Kovács József tulajdonos részére 2,2 Mft-ért, írásbeli szavazás kiírható, határidő a visszaérkezésre 30 nap.”

Fentiek alapján az elidegenítési (eladási) kezdeményezést szavazásra bocsátom.

**Szavazás kezdete: 2022. szeptember 30.**

**Szavazás módja: Szavazólapon X-szel jelölve és a szavazatot aláírással hitelesítve**

**Szavazat leadásának módja:**

- postai úton, vagy személyesen leadva a képviselő irodájába (1075 Madách Imre út 3. fszt. 1.)
- elektronikus úton, szkennelve a képviselő email címére [REDACTED]

**Szavazat leadási határideje és a szavazás lezárása: 2022. október 30. 23 óra 59 perc**

**Szavazatok számlálása, jegyzőkönyvi hitelesítése: 2022. október 31. 18:00 (Társasház, fszt.3.)**

Felhívom szíves figyelmüket, hogy a tulajdonosokat tulajdoni hányaduk alapján illeti meg a szavazati jog. Abban az esetben, ha egy albetétnek több tulajdonosa is van, akkor mindenkit egyénileg, tulajdoni hányada szerint illet meg a szavazati jog. Egy tulajdonos a teljes albetétre csak abban az esetben szavazhat, ha a többi tulajdonostól erre Meghatalmazást kap.

Annak érdekében, hogy a szavazást eredményesen zárhassuk le, kérem nagyon figyeljenek arra, hogy minden tulajdonos önállóan, vagy meghatalmazás útján éljen a szavazati jogával! Segítségül csatoltam egy táblázatot, mely a Földhivatal nyilvántartása szerint a 2022. szeptember 9.-én aktuális tulajdoni állapotot mutatja. E táblázat alapján fog a szavazatszámítás történni.

Az elidegenítés (eladás) elfogadásának feltétele az összes tulajdoni hányad szerint számított 4/5-ös (80%) szavazattöbbség, jelen esetben 8.000/10.000 th igen szavazat megléte.

Budapest, 2022. szeptember 26.

Tisztelettel:

  
Halászné Tankó Krisztina  
közös képviselő

Mellékletek:

- Meghatalmazás
- Szavazólap
- Tulajdoni hányadok nyilvántartása (segédlet)

## SZAVAZÓLAP

A tulajdonosokat tulajdoni hányaduk arányában illeti meg a szavazati jog. Ha egy ingatlannak több tulajdonosa van, minden tulajdonosnak külön Szavazólapon kell benyújtania a szavazatát! Egy tulajdonos a teljes albetétre csak abban az esetben szavazhat, ha a többi tulajdonostól erre Meghatalmazást kap.

A szavazáson csak a hiánytalanul és egyértelműen kitöltött Szavazólapok vehetnek részt! A kitöltéshez segítségül használja a mellékelt tulajdonosi listát, amelyből kiolvashatja a szükséges adatokat!

Az esetleges javítást egyértelműen kell jelölni és a javítást aláírással kell hitelesíteni, de lehetőség szerint rontás esetén inkább töltsön ki egy új Szavazólapot!

Érvénytelennek számít, ezért nem vehet részt a szavazáson az a Szavazólap, ahol nincs egyértelműen jelölve az igen/nem/tartózkodom választása, vagy több is meg van jelölve.

A határozati javaslat szövegén változtatni, abból szövegrészt kihúzni, vagy hozzátenni, illetve megjegyzéssel, vagy feltételekkel kiegészíteni nem szabad! A Szavazólap ebben az esetben is érvénytelen!

A keretben lévő Határozati Javaslatához hozzáírni a szöveget javítani, aláhúzni, vagy karikázni TILOS!

### Határozati javaslat:

**1./2022.10.31. számú határozat:** A Társasház Közgyűlése a 2022. szeptember 30. napján írásbeli szavazásra bocsátott, a Társasház osztatlan közös tulajdonának számító padlástérből bruttó 53 m<sup>2</sup>-nyi elidegenítésére (eladására) irányuló kezdeményezést ...../10.000 tulajdoni hányad igen, .... /10.000 tulajdoni hányad nem, .../10.000 tulajdoni hányad tartózkodás mellett megszavazza / nem szavazza meg.

Fenti határozatával a Társasház Közgyűlése az alábbiakhoz járul hozzá / nem járul hozzá:

- A Társasház osztatlan közös területének számító, a hátsó lépcsőházból megközelíthető padlástérből a bruttó 53 m<sup>2</sup> nagyságú területet Kovács József (V.em.3.) tulajdonos részére eladja és a vételárát 2.200.000.-Ft összegben határozza meg, mely vételár egy 2014. november 14-én kelt Független ingatlanvagyon értébecslői szakvélemény alapján lett meghatározva, és a Társasház Közgyűlése a 4./2015.(VI.04.) számú határozatával járult hozzá az írásbeli szavazás kiírásához.
- Tulajdonosok a 2.200.000.-Ft vételár tulajdoni hányaduk arányában történő megosztására nem tartanak igényt, a befolyt összeget a Társasház az üzemeltetési kiadásokra fordítja, így az eladással keletkezett bevételt terhelő SZJA-t a Társasház vállalja be és fizeti meg.
- Kovács József a megvásárolt területtel a saját tetőtéri lakását bővíti ki, melynek eljárási és kialakítási költsége teljes mértékben őt terheli.
- A terület elidegenítése (külön tulajdonba kerülése) az Alapító okirat módosításával jár, mely módosításhoz a tulajdonosok jelen határozat megszavazásával egyidejűleg hozzájárulnak.
- A Társasház tulajdonosai és Kovács József között létrejött Ingatlan adásvételi szerződést a Társasház nevében a közös képviselő jogosult aláírni.
- Jelen határozatával a Közgyűlés felhatalmazza a közös képviselőt az ingatlan adásvételi szerződés aláírására és az Alapító Okirat módosításának ügyintézésére, valamint megbízza és felhatalmazza dr. Sütő Katalin ügyvédet (1028 Budapest, Dózsa György u. 23., BÜK 17.126) az adásvételi szerződés ellenjegyzésére, valamint az Alapító Okirat módosításának megszerkesztésére és a földhivatali ügyintézésre.

% KÉREM FORDÍTSON!

Társasház  
1024 Bp., Margit krt. 31-33.

Közös képviselő: Halászné Tankó Krisztina EV

Alulírott, .....(név), mint a  
Margit krt. 31-33. sz. Társasház 13369/0/A/..... helyrajzi számú, ..... emelet / ..... ajtó alatt található  
albetét ..... / 10.000 tulajdoni hányadot képviselő tulajdonosa / tulajdonos meghatalmazottja (aláhúzendő)  
a Társasház közös területének számító padlástérből 53 m<sup>2</sup>-nyi terület elidegenítésére (eladására)  
irányuló 1./2022.10.31. számú határozati javaslatot elolvastam, megérteltem és azt X-jellel és aláírással  
az alábbiak szerint szavazom meg:

Az 1./2022.10.28. sz. határozati javaslatot elfogadom. A padlástérből 53 m<sup>2</sup>-nyi terület  
elidegenítését (eladását) 2.200.000.-Ft vételár összegben Kovács József részére megszavazom.



IGEN



NEM



TARTÓZKODOM

(Választását egyértelmű X-szel jelölje! Csak egy jelölhető!)

Dátum: .....

.....  
tulajdonos aláírása

**Az érvényes szavazás feltételei:**

Szavazás kezdete: 2022. szeptember 30.

Szavazás módja: Szavazólapon

Szavazat leadásának módja: **jelen Szavazólap leadása, illetve eljuttatása a közös képviselőnek**

- postai úton vagy személyesen leadva a képviselő irodájába (1075 Madách Imre út 3. fszt. 1.)

- elektronikus úton szkennelve, a képviselő email címére .....

Szavazat leadási határideje és a szavazás lezárása: 2022. október 30. 23 óra 59 perc

Szavazatok számlálása, jegyzőkönyvi hitelesítése: 2022. október 31. 18:00 (Társasház, fszt.3.)

Az elidegenítés megvalósulásának feltétele: az összes tulajdoni hányad szerint számított 4/5-ös (80%)  
szavazattöbbség, jelen esetben 8.000/10.000 th igen szavazat megléte.

**Jogorvoslat a közgyűlési határozattal szemben:**

A határozat meghozatalát követő **60 napon belül** bármely tulajdonostárs keresettel élhet és a határozat  
érvénytelenségének megállapítását kérheti a bíróságtól. A kereset benyújtása a határozat végrehajtását nem  
gátolja, kivéve, ha a bíróság a végrehajtást felfüggeszti.

**Ha bárkinek segítségre van szüksége a SZAVAZÓLAP helyes kitöltésével kapcsolatban, minden kedves  
Tulajdonosnak készséggel állok rendelkezésére!**

Budapest, 2022. szeptember 26.

Halászné Tankó Krisztina  
közös képviselő



