

ELŐTERJESZTÉS

**A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának
2022. december 12-i ülésére**

Előterjesztő: II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.
Harján Dávid vezérigazgató

Tárgy: Tulajdonosi hozzájárulás a Budapest II. kerület Vérhalom u. 39/A. sz. alatti társasház alapító okirat módosításához, közös tulajdon megszüntetéséhez

Tisztelt Bizottság!

A 15365/38 helyrajzi számon felvett, a Budapest II. kerület Vérhalom u. 39/A. sz. alatti társasház 8 albetétből áll. A **15365/38/A/1** számú albetét (19 m² gépkocsi tároló) a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a közös tulajdonból hozzátartozó összesen 39/1000 tulajdoni hányaddal. Az ingatlanon két különálló épület található, az A épületben 6 lakás, és az Önkormányzat tulajdonában álló gépkocsi tároló, a B épületben egy magántulajdonban álló gépkocsi tároló található.

A társasház Intézőbizottságának elnöke és tulajdonostársa, Kondász Róbert 2022. november 10. napján érkezett meghívóval 2022. november 21. napjára összehívta a társasház közgyűlését a 2011. május 2. napján kelt alapító okirat módosítás ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének elutasítása okán szükséges döntések meghozatala, ezen belül a korábbi közgyűlési határozatok megerősítése, jogilag jelentős tények megállapítása, alapító okirat módosítása napirendi ponttal. A közgyűlésen jelenlévő tulajdonostársak által képviselt tulajdoni hányad 961/1000 volt, amelyen a tulajdonostársak az alábbi 5-7/2022.11.21. sz. határozatokat fogadták el:

5/2022.11.21./sz. határozat: „A közgyűlés 5/2022.11.21. számú egyhangú határozatával, azaz 961/1.000 igen, 0/1.000 szavazat nem és 0/1.000 szavazat tartózkodás mellett elfogadja a fentiek szerint módosított, a jelen határozat mellékletét képező teljeskörű megállapodásukat részletesen tartalmazó „Szerződés közös tulajdon megszüntetéséről, jogcímes elbirtoklás megállapításáról és társasház alapító okirat módosításáról” elnevezésű okiratban foglaltakat, és annak személyes adatokat is tartalmazó, végleges példányait a jelenlévő tulajdonostársak aláírásukkal – teljes bizonyító erejű magánokiratba foglaltan is – megerősítik.”

6/2022.11.21./sz. határozat: „A közgyűlés 6/2022.11.21. számú egyhangú határozatával, azaz 961/1.000 igen, 0/1.000 szavazat nem és 0/1.000 szavazat tartózkodás mellett elfogadja a fentiek szerint módosított, a jelen határozat mellékletét képező Egységes szerkezetbe foglalt Alapító Okiratot, amely dőlt betűkkel kiemelten utal az Alapító Okiratot módosító rendelkezésekre. Az Egységes szerkezetbe foglalt Alapító Okirat személyes adatokat is tartalmazó, végleges példányait a jelenlévő (vagy ügyleti meghatalmazott útján eljáró) tulajdonostársak aláírásukkal látják el.”

7/2022.11.21./sz. határozat: „A közgyűlés 7/2022.11.21. számú határozatával egyhangú szavazással 961/1.000 igen, 0/1.000 szavazat nem és 0/1.000 szavazat tartózkodás mellett

- felhatalmazza Kondász Róbert intézőbizottság elnököt, hogy megbízást adjon a társasházi Alapító Okirat módosítása körében a 6/2022.11.21. számú határozattal elfogadott, Egységes szerkezetbe foglalt Alapító Okirat ellenjegyzésére Dr. Niederfiringner Ágnes ügyvéd (Illés és Társai Ügyvédi iroda, 1055 Budapest, Szalay u. 5. VI. em. KASZ: 36066305) részére, és ezen megbízás keretében meghatalmazza a Társasház nevében a Társasházi Alapító Okiratba foglalt módosítások ingatlan-nyilvántartási átvezetésével kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási eljárásban történő képviseletre (ideértve az esetleges hiánypótlási eljárást is), mely ingatlan-nyilvántartási eljárásban - az Egységes szerkezetbe foglalt Alapító Okirat és záradékolt módosított Szintenkénti Alaprajz alapján az albetétekben bekövetkezett változások átvezetésére-, és ezen változások társasházi törzslapon történő feltüntetésre kerüljenek;



**II. KERÜLETI
VÁROSFEJLESZTŐ ZRT.**

Cg. 01-10-046405 ■ székhely: 1024 Budapest, Keleti Károly u. 15/a
iroda, levelezési cím: 1025 Budapest, Felső Zöldmáli út 128-130.

tel.: +36 1 5999 060 ■ fax: +36 1 5999 061 ■ e-mail: info@vf2.hu ■ www.vf2.hu

- felhatalmazza az ellenjegyző ügyvédet arra, hogy az Alapító Okiratból a személyes adatokat nem tartalmazó kivonatot készítsen, mely kivonatolt Alapító Okiratot az intézőbizottság elnöke valamennyi tulajdonostárs részére megküld;
- meghatalmazza eljáró ügyvédet, hogy az Alapító Okirat módosítás (adatváltozás) kapcsán esetlegesen kibocsátandó ingatlan-nyilvántartási eljárások körében – a tulajdonosok jogait nem csorbítva és érdemben azt nem módosítva – az Alapító Okiraton átvezesse az esetlegesen szükségessé váló, jelen határozatok tartalmával egyező, adminisztratív jellegű pontosításokat.”

A fenti alapító okirat módosításának előzményei a következők szerint foglalható össze:

A társasház tulajdonosai az 1995. július hónapban kelt adásvételi szerződéssel eladták a 15365/38/A/7 hrsz. alatti ingatlan akkori tulajdonosa részére a közös tulajdonú 14 m² területű padlástér - mely csak az érintett tulajdonos lakásából volt megközelíthető – 250.000,- Ft vételárért. Az adásvételi szerződés rendelkezései szerint a vételár megfizetésre került a társasház részére. A padlástér megvételének célja az volt, hogy a tulajdonos a megvásárolt területet a lakásához csatolja és beépítse. Az adásvételhez az Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága 230/1995. (06.15.) sz. határozatával hozzájárulását adta. Ezt követően az akkori tulajdonos a 15365/38/A/7 hrsz. alatt felvett lakás ingatlanát a padlástérrel és a rá vonatkozó építési engedéllyel együtt 1996. szeptember 20. napján kelt adásvételi szerződéssel tovább értékesítette Radics Anna és Kondász Róbert részére. A padlástér beépítésével kapcsolatban folyamatban volt eljárásban az új tulajdonosok építetői jogosultságát az illetékes Budapest II. kerületi Önkormányzat Építési és Műszaki Irodája a VI 1620/2000. sz. határozatával tudomásul vette, és a használatbavételi engedélyt részükre 2000. március 2. napján kiadta.

A 15365/38/A/7 hrsz-ú ingatlanhoz csatolt és beépített 14 m² padlástéri terület tulajdoni viszonyainak rendezése érdekében a társasház tulajdonostársai a 2011. május 2. napján tartott közgyűlésen elfogadták a társasház alapító okirat módosítását és a magánszemély tulajdonostársak 2011. május 2. napján, míg az Önkormányzat által 2011. december 6. napján a társasház alapító okirat módosítás aláírásra került. Az Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága 223/2011. (VI.08.) határozatában úgy döntött, hogy „a Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat 39/1000 -ed tulajdoni hányada arányában hozzájárul a Budapest 15365/38 hrsz alatti társasház 2011. május 2. napján kelt alapító okiratának módosításához, a szervezeti és működési szabályzatához, a házirendhez és a változási vázrajzhoz az alábbi feltételekkel:

A csatolt alapító okirat módosítás aláírásának feltételei:

- Az okiratban pontosan fel kell tüntetni az Önkormányzat nevét (Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat), statisztikai azonosítóját: 15502003-7511-321-01 és az önkormányzati tulajdont képviselő dr. Láng Zsolt polgármester nevét és tisztségét.
 - Az aláírásoknál is fel kell tüntetni az Önkormányzat nevét (Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat), és a képviselő dr. Láng Zsolt polgármester nevét és tisztségét, valamint aláírói minőségét.
 - Az alapító okirat II/2. B-8 pontjában az Önkormányzat tulajdonát képező albetét megnevezését „gépkocsitároló”-ra kell kijavítani.
 - Az alapító okiratban meg kell határozni a közös tulajdonból az egyes tulajdonostársakat megillető tulajdoni hányad számítási módját.
 - Az alapító okirat V. pontjának harmadik bekezdését a Thtv. 10. § (3) bekezdésében foglaltaknak megfelelően ki kell javítani. A hiányzó alaprajzokat pótolni kell és a meglévő alaprajzon fel kell tüntetni az albetét számát.
- A csatolt szervezeti és működési szabályzat aláírásának feltételei:
- A 2. oldalon az SZMSZ III. 2. pontjának a közgyűlés kötelező összehívásának szabályait a Thtv. 35. § (2) bekezdésének megfelelően kell kijavítani.
 - Az írásbeli határozathozatalra vonatkozó III. 5. pontot szükséges kiegészíteni azzal, hogy amennyiben a döntés az Önkormányzat részéről a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság hatáskörébe tartozik, úgy a szavazás határideje 30 nap.
 - Az SZMSZ-nek az alapító okirat módosítására vonatkozó III. 6. pontjának 3. bekezdését a Thtv. 10. § (3) bekezdésének megfelelően javítani szükséges.



II. KERÜLETI
VÁROSFEJLESZTŐ ZRT.

Cg. 01-10-046405 ■ székhely: 1024 Budapest, Keleti Károly u. 15/a

iroda, levelezési cím: 1025 Budapest, Felső Zöldmáli út 128-130.

tel.: +36 1 5999 060 ■ fax: +36 1 5999 061 ■ e-mail: info@vf2.hu ■ www.vf2.hu

- A VI. 1.3. és 1.5. pontját a Thtv. 18., 19. és 21. §-ában foglaltaknak megfelelően kell kijavítani.
- A tervezet közös költségek megfizetésére vonatkozó 1.9. pontjában az Önkormányzat esetében a negyedév közepén történő közös költség fizetési kötelezettséget kell rögzíteni.

A társasházi alapító okirat módosítás esetleges földhivatali elutasítása esetén az Önkormányzatot nem terheli felelősség.

A Bizottság egyben – a feltételek teljesítése esetén - **felhatalmazza** a Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat képviselőjében eljáró dr. Láng Zsolt polgármestert az okiratok aláírására.

Az alapító okirat módosítás és annak ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges mellékletei és költségeik, valamint a földhivatali eljárás és költségei az Önkormányzatot nem terhelik.

A Bizottság a Polgármester útján felkéri dr. Fábíán Árpádot a BUDÉP Budai Épületfenntartó Kft. ügyvezető igazgatóját, hogy tegye meg a szükséges intézkedést.

Felelős: dr. Láng Zsolt polgármester

Határidő: 15 nap”

A Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatal 34816/1/2012 számú, a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatala mint másodfokú hatóság által 30314/2/2012. sz. határozatával helyben hagyott határozatával a társasház alapító okirat módosítás iránti bejegyzési kérelmét elutasította. Az elutasítás indoka egyebekben az volt, hogy a 2011. május 2-i közgyűlési határozat nem tartalmazta a közös tulajdonú épületrész elidegenítésére tekintettel megváltozott osztatlan közös tulajdoni hányadot, az alapító okirat módosítása bejegyzése iránti kérelemhez nem csatolták a közös tulajdonú épületrész elidegenítéséről szóló okiratot, a hatályos jogszabálynak megfelelő alaprajzot, illetve az egyik ügyleti meghatalmazás sem felelt meg a jogszabályoknak. A változások a mai napig nem kerültek átvezetésre az ingatlan-nyilvántartásban.

A magánszemély tulajdonostársak által 2022. november 21. napján aláírt SZERZŐDÉS KÖZÖS TULAJDON MEGSZÜNTETÉSÉRŐL, JOGCÍMES ELBIRTOKLÁS MEGÁLLAPÍTÁSÁRÓL ÉS TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT MÓDOSÍTÁSÁRÓL elnevezésű okiratban, a fenti előzmények ismertetését követően a tulajdonostársak feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják az alapító okirat III. sorszám alatt felvett, a közös tulajdon tárgyai közül kiemelt-, közös tulajdonba tartozóként megszüntetett padlástér külön tulajdonba kerüléséhez, a 15365/38/A/7 hrsz-ú ingatlanhoz csatolásához, illetve ahhoz való tartozásához és azon Bakó Gyula Ferencné tulajdonszerzéséhez. A hozzájáruló tulajdonostársak Radics Anna, Kondász Róbert padlástérre - Bakó Gyula Ferencné közbenső adásvétel jogcímen szerzett tulajdonjogán át - jogutódlással szerzett tulajdonjogát, valamint a padlástér beépítésével/ráépítéssel szerzett tulajdonjogát elismerik. A szerződésben a tulajdonostársak feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adják ahhoz, hogy a 15365/38/A/7 hrsz-ú ingatlanra Radics Anna 35/100 arányú-, és Kondász Róbert 65/100 arányú tulajdonjoga - a társasház alapító okirat módosítás bejegyzésével egyidejűleg - jogcímes elbirtoklás és ráépítés jogcímen az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön; valamint feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a VI.1620/2000. számú használatbavételi engedéllyel és a VI.678-1/2012 számú hatósági bizonyítvánnyal is igazolt, a 187/2021/M munkaszámú, 7206/4402/2021 adatszolgáltatás iktatószámú szintenkénti alaprajz ingatlan-nyilvántartáshoz történő benyújtását követően a társasház alapító okirat módosításával egyidejűleg a 15365/38/A/7 hrsz-ú ingatlan 88 m2 hasznos alapterülettel, a hozzátartozó 3 m2 területű pincei tárolóval, valamint a közös tulajdonból hozzá tartozó 193/1000 eszmei hányaddal, Bakó Gyula Ferencné közbenső adásvétellel szerzett tulajdonjogán át, ráépítés és jogcímes elbirtoklás jogcímen a bejegyzett Kondász Róbert és Radics Anna tulajdonostársak változatlan tulajdoni arányának megtartása mellett bejegyzésre kerüljön, az Inyvt. vhr. 73.§ (1) alapján. Emellett a tulajdonostársak kérik a társasház alapító okirat módosításának, ezen belül a 15365/38/B/1 és 15365/38/A/1-6. hrsz alatt felvett külön tulajdonú ingatlanokhoz tartozó eszmei hányad módosulásának ingatlan-nyilvántartási bejegyzését.

A Thtv. 7. § (3) bekezdése alapján módosított, 2022. november 21. napján kelt módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt társasház tulajdonát alapító okiratban (továbbiakban: alapító okirat módosítás) az Önkormányzat külön tulajdonát képező 15365/38/A/1 hrsz-ú ingatlanhoz tartozó osztatlan közös tulajdoni



II. KERÜLETI
VÁROSFEJLESZTŐ ZRT.

Cg. 01-10-046405 ■ székhely: 1024 Budapest, Keleti Károly u. 15/a
iroda, levelezési cím: 1025 Budapest, Felső Zöldmáli út 128-130.
tel.: +36 1 5999 060 ■ fax: +36 1 5999 061 ■ e-mail: info@vf2.hu ■ www.vf2.hu

hányad a módosított alapító okiratban megállapított rendelkezésének megfelelően került megállapításra. Az alapító okirat módosítás, valamint a SZERZŐDÉS KÖZÖS TULAJDON MEGSZÜNTETÉSÉRŐL, JOGCÍMES ELBIRTÓKLÁS MEGÁLLAPÍTÁSÁRÓL ÉS TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT MÓDOSÍTÁSÁRÓL elnevezésű okirat alapján az Önkormányzat 15365/38/A/1 hrsz-ú ingatlanhoz tartozó osztatlan közös tulajdoni hányada 39/1000-ed tulajdoni hányadról 36/1000 tulajdoni hányadra módosul.

A társasház elkészítette a 15365/38/A/7 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában a 187/2021/M munkaszámú, 7206/4402/2021 adatszolgáltatás iktatószámú vázrajzot, annak aláírása és záradékolása a jelen előterjesztés elkészítésének időpontjában még nem történt meg.

A Thtv. 42. § (1) bekezdése szerint, ha közgyűlés határozata jogszabályba, az alapító okiratba vagy a szervezeti-működési szabályzatba ütközik vagy a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, bármely tulajdonostárs keresettel kérheti a bíróságtól a határozat érvénytelenségének megállapítását a határozat meghozatalától számított hatvan napon belül. Ha a határozat bírósági felülvizsgálatát a jegyző a 27/A. § (4) bekezdése szerinti keresetében kérte, a kereseteket bíróság a perek egyesítésével bírálja el. Jelen ügyben a határozatok érvénytelenségének megállapítása iránti peres eljárás nem indokolt, mert az a Thtv. rendelkezésibe nem ütközik, és az Önkormányzat kisebbségi érdekeit sem sérti, figyelemmel a korábbi tulajdonosi döntésekre is.

A Bizottságnak a döntésre az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 13/1992. (VII. 01.) Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete 52. § (5) bekezdés a) pontja és a 11. sz. melléklet 1.1.12. pontja (1.1. A GTB a Képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Vagyonrendelet 6. § (2) bekezdés alapján - nettó ötvenmillió forint értékhatárig - gyakorolja a tulajdonosi jogokat és e jogkörben dönt: az önkormányzati tulajdonnal kapcsolatos - a közterületi közművekkel, bekötésekkel és közterületi útépitésekkel kapcsolatos esetek kivételével - tulajdonosi hozzájárulások megadásáról) ad felhatalmazást.

A határozat meghozatalához egyszerű többséggel meghozott határozat szükséges.

Határozati javaslatok

1.

A Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat, mint a Budapest II. kerület Vérhalom u. 39/A. sz. alatti Társasházban (Budapest II. kerület 15365/38 hrsz.) 39/1000 közös tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostársa, a Budapest II. kerület Vérhalom u. 39/A. sz. alatti Társasház közgyűlése által a 2022. november 21. napján tartott közgyűlésen hozott 5-7/2022.11.21./ sz. határozatok érvénytelenségének megállapítása iránt a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 42.§ (1) bekezdése alapján **nem indít peres eljárást.**

A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri dr. Toók Gabriellát a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetőjét, hogy a szükséges intézkedéseket tegye meg.

Felelős: Örsi Gergely polgármester

Határidő: azonnal

2.

A Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat, mint a Budapest II. kerület Vérhalom u. 39/A. sz. alatti társasházban (Budapest II. kerület 15365/38 hrsz.) 39/1000 közös tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostársa, a **223/2011. (VI.08.) határozatát a jelen határozattal módosítja** és 230/1995. (06.15.) határozata alapján **hozzájárul** a Budapest II. kerület Vérhalom u. 39/A. sz. alatti Társasház 2022. november 21. napján kelt alapító okiratának módosításához, valamint az alapító okirat III. sorszám alatt felvett, a közös tulajdon tárgyai közül kiemelt-, közös tulajdonba tartozóként megszüntetett 14 m2 alapterületű padlástér



II. KERÜLETI
VÁROSFEJLESZTŐ ZRT.

Cg. 01-10-046405 ■ székhely: 1024 Budapest, Keleti Károly u. 15/a
iroda, levelezési cím: 1025 Budapest, Felső Zöldmáli út 128-130.
tel.: +36 1 5999 060 ■ fax: +36 1 5999 061 ■ e-mail: info@vf2.hu ■ www.vf2.hu

15365/38/A/7 hrsz-ú ingatlanhoz történő csatolásához dr. Niederfiringer Ágnes ügyvéd (Illés és Társai Ügyvédi Iroda, székhely: 1055 Budapest, Szalay u. 4. VI. em) által szerkesztett 2022. november 21. napján kelt módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt társasháztulajdont alapító okiratban, valamint a 2022. november 21. napján kelt SZERZŐDÉS KÖZÖS TULAJDON MEGSZÜNTETÉSÉRŐL, JOGCÍMES ELBIRTOKLÁS MEGÁLLAPÍTÁSÁRÓL ÉS TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT MÓDOSÍTÁSÁRÓL elnevezésű okiratban és a jelen határozatban foglalt feltételek szerint.

A módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt társasháztulajdont alapító okirat, valamint a 2022. november 21. napján kelt SZERZŐDÉS KÖZÖS TULAJDON MEGSZÜNTETÉSÉRŐL, JOGCÍMES ELBIRTOKLÁS MEGÁLLAPÍTÁSÁRÓL ÉS TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT MÓDOSÍTÁSÁRÓL elnevezésű okirat aláírásának feltétele, hogy a 15365/38/A/7 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában készített 187/2021/M munkaszámú, 7206/4402/2021 adatszolgáltatás iktatószámú vázrajz a 8/2018. (VI. 29.) AM rendeletnek megfelelően záradékolásra kerül, továbbá a SZERZŐDÉS KÖZÖS TULAJDON MEGSZÜNTETÉSÉRŐL, JOGCÍMES ELBIRTOKLÁS MEGÁLLAPÍTÁSÁRÓL ÉS TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT MÓDOSÍTÁSÁRÓL elnevezésű okiratot a ráépítő tulajdonosok jöelődje is aláírja.

Az Önkormányzatot az alapító okirat módosítással és annak ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével kapcsolatban költség nem terhelheti, és az Önkormányzattal szemben az alapító okirat módosítással kapcsolatban semmiféle igényt érvényesíteni nem lehet.

Amennyiben a jelen határozatnak megfelelően záradékolt vázrajz a tulajdonostársak, vagy meghatalmazottjaik által történő aláírására a jelen határozat kézhezvételétől számított 12 hónapon belül nem kerül sor, úgy a jelen határozat hatályát veszti.

A fenti feltételek teljesítése esetén a Bizottság felhatalmazza a Polgármestert a módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt társasház tulajdont alapító okirat, és a 2022. november 21. napján kelt SZERZŐDÉS KÖZÖS TULAJDON MEGSZÜNTETÉSÉRŐL, JOGCÍMES ELBIRTOKLÁS MEGÁLLAPÍTÁSÁRÓL ÉS TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT MÓDOSÍTÁSÁRÓL elnevezésű megállapodás, valamint a záradékolt vázrajz aláírására az önkormányzati tulajdon képviselőjében.

A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri Dr. Toók Gabriellát, a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetőjét és Harján Dávidot, a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. vezérigazgatóját, hogy a szükséges intézkedéseket tegyék meg.

Felelős: Örsi Gergely polgármester útján Harján Dávid vezérigazgató
Határidő: 2023. január 31.

Budapest, 2022. december 29.

II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.
 1024 Budapest, Keleti Károly u. 15/A

Harján Dávid
 vezérigazgató
 II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.

Mellékletek:

1. melléklet – módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt társasháztulajdont alapító okirat
2. SZERZŐDÉS KÖZÖS TULAJDON MEGSZÜNTETÉSÉRŐL, JOGCÍMES ELBIRTOKLÁS MEGÁLLAPÍTÁSÁRÓL ÉS TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT
3. 187/2021/M munkaszámú, 7206/4402/2021 adatszolgáltatás iktatószámú vázrajz



II. KERÜLETI
 VÁROSFEJLESZTŐ ZRT.

Cg. 01-10-046405 ■ székhely: 1024 Budapest, Keleti Károly u. 15/a
 iroda, levelezési cím: 1025 Budapest, Felső Zöldmáli út 128-130.
 tel.: +36 1 5999 060 ■ fax: +36 1 5999 061 ■ e-mail: info@vf2.hu ■ www.vf2.hu

DR. NIEDERFIRINGER ÁGNES ügyvéd

1055 Budapest, Szalay utca 4. VI. em.

Tel: +36 1 332 1943

Fax: +36 1 354 0110

E-mail: agnes@illespartners.hu

www.illespartners.hu

ILLÉS és TÁRSAI
— ügyvédi iroda

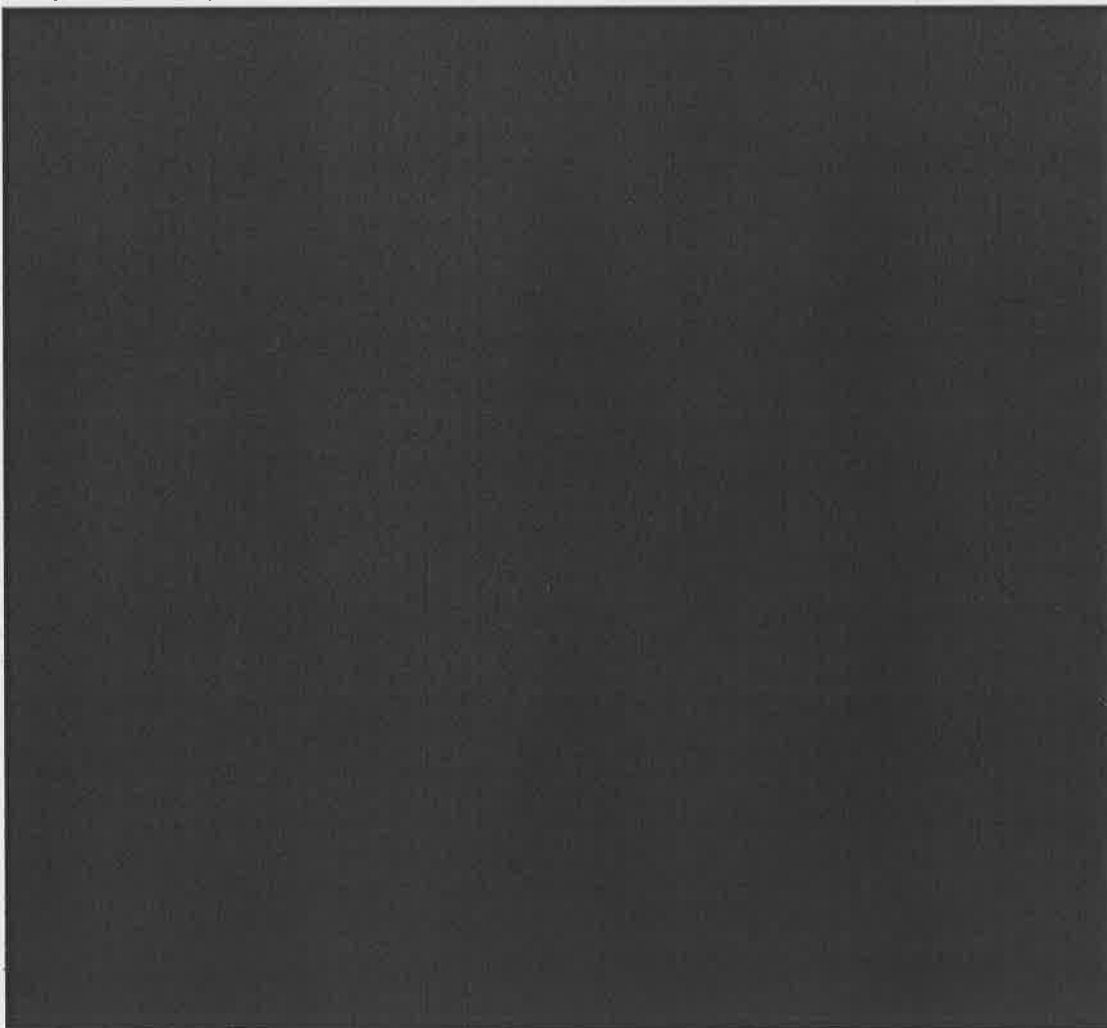
Dr. Illés Tibor

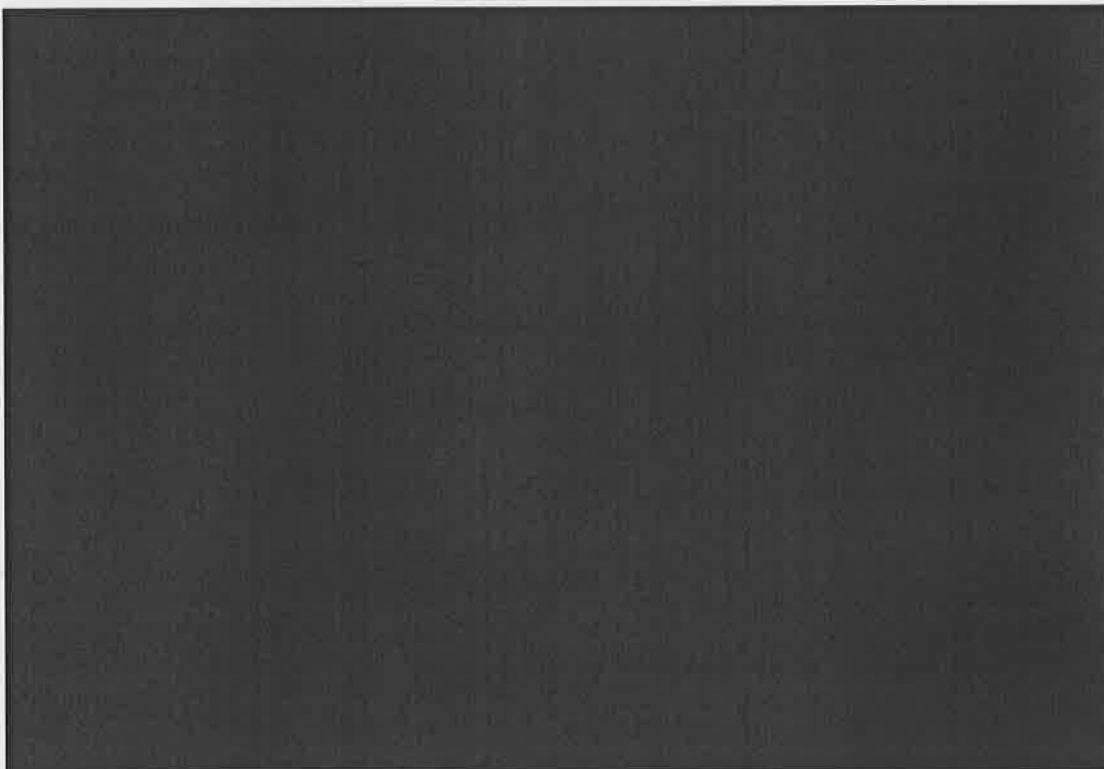
Dr. Niederfiringer Ágnes

SZERZŐDÉS
KÖZÖS TULAJDON MEGSZÜNTETÉSÉRŐL,
JOGCÍMES ELBIRTOKLÁS MEGÁLLAPÍTÁSÁRÓL ÉS
TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT MÓDOSÍTÁSÁRÓL

Amely létrejött

a **Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat** (székhely: 1024 Budapest, Mechwart liget 1.; statisztikai számjel: 15735650-8411-321-01; törzskönyvi azonosító: 735650; ÁHT azonosító: 745213; képviseli: Örsi Gergely Ferenc polgármester; bejegyzett eszmei tulajdoni hányad: 39/1000)





(a fentebb felsorolt tulajdonostársak a továbbiakban együtt: **Hozzájáruló Tulajdonostársak**)

mint a Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala Földhivatali Főosztálya (továbbiakban: **Földhivatal**) által az ingatlan-nyilvántartásba **Budapest II. kerület, belterület 15365/38 hrsz.** alatt bejegyzett, természetben a 1025 Budapest, Vérhalom utca 37. alatt található, 1553 négyzetméter alapterületű „kivett lakóház, udvar” megjelölésű ingatlanon (továbbiakban: **Ingatlan**) alapított és 119749/1990/1990.11.02. számon nyilvántartásba vett Társasház - együttesen - **1/1 arányú** tulajdonostársai

valamint

Borosnyay Klára Mária [redacted]

[redacted]

[redacted] bejegyzett eszmei tulajdoni hányad: 0/0) jogelőd tulajdonostárs (a továbbiakban: **Jogelőd** vagy **Bakó Gyula Ferencné**) és

Radics Anna Mária [redacted]

[redacted]

[redacted], bejegyzett eszmei tulajdoni hányad: 50/1.000) és

Kondász Róbert [redacted]

[redacted]

bejegyzett eszmei tulajdoni hányad: 92/1.000; Radics Anna Mária és Kondász Róbert a továbbiakban együtt: **Tulajdonszerző Tulajdonostársak**)

(Hozzájáruló Tulajdonostársak, Jogelőd és a Tulajdonszerző Tulajdonostársak a továbbiakban együtt: **Tulajdonostársak és/vagy Felek**)

között az alulírott helyen és időben az alábbi feltételek szerint.

**I. PREAMBULUM:
JELEN SZERZŐDÉS MEGKÖTÉSÉT
MEGELŐZŐ TÉNYÁLLÁS**

- A) Felek kijelentik, hogy a jelen szerződés (a továbbiakban: **jelen Szerződés**) fejlécében rögzített arányok szerint tulajdonosai a Társasháznak.
- B) Felek rögzítik, hogy az Ingatlanon alapított társasház (korábban hivatkozottan és a továbbiakban: **Társasház**) bejegyzése az ingatlan-nyilvántartásba az 1989. november 28. napján kelt alapító okirat alapján 119409/1990/1990.11.02. számú határozattal megtörtént, mely alapító okirat szerint a padlástér területéből 6,70 m² közös tulajdonba került.
- C) Felek rögzítik, hogy az 1989. november 28. napján kelt alapító okiratot az alapító Magyar Állam 1990. október 30. napján módosította és a 8. sorszám alatti (15365/38/A/7 hrsz-ú) ingatlanhoz rendelt 28 m² (14 m²) padlásterületet (ugyanakkor a közös tulajdonban feltüntetett 6,7 m² padlásteret a közös tulajdonból nem törölte), melyre tekintettel a Földhivatal a változást nem jegyezte be, ezen, 1990. október 30. napján kelt alapító okirat módosítása vált szükségessé.
- D) Felek rögzítik, hogy a szükségessé vált módosításnak megfelelően a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat és az akkor már bejegyzett tulajdonosok **1991. október 24. napján** pontosították (és egységes szerkezetbe foglalták) az Alapító Okiratot. (Az 1991. október 24. napján kelt alapító okirat a továbbiakban: **I. számú Alapító Okirat**.) Felek rögzítik, hogy az I. sz. Alapító Okirat szerint a Padlástér területe 6,70 m²-ről 34,70 m²-re módosult, melynek megfelelően az I. sz. Alapító Okirat módosítását a Földhivatal 154192/1991 számú határozatával bejegyezte, egyidejűleg - többek között - 13429/8. számú külön lapon, 2. em. 1. szám alatt bejegyezte a 15365/38/A/7 hrsz. alatti albetétet, 67 m² alapterülettel, a hozzá tartozó pincei tárolóval és 142/1000 eszmei hányaddal.
- E) Felek rögzítik, hogy a Társasház tulajdonosai az 1994. november 24. napján tartott közgyűlésen az alábbi, **1/1994.XI.24. kgy. számú közgyűlési határozatot** hozták: „A Tulajdonosok úgy határoznak, hogy” „..... a lakáson keresztül megközelíthető **14 m² -es hasznos alapterületű** padlástér értékesítéshez hozzájárulnak”.
- F) Felek rögzítik, hogy a Budapest II. kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága mint a tulajdonos nevében eljáró bizottság 1995. június 30. napján, a I-709/1995 számú határozatával hozzájárult a Padlástér eladásához.
- G) Felek rögzítik, hogy a fenti E) pontban írt határozat alapján, a tulajdonostársak Bakó Gyula Ferencnével megkötötték az **adásvételi szerződést** abból a célból, hogy a lakásából megközelíthető 14 m² padlásteret beépítse és ezzel egyidőben **megtörtént a 14 m² hasznos alapterületű padlástér a birtokba adása**, illetve a Padlástér a Bakó Gyula és Bakó Gyula Ferencné tulajdonában álló 15365/38/A/7 hrsz-ú ingatlanhoz került csatolásra. Az adásvételi szerződés Földhivatalhoz történő benyújtására 1995. július 14. napján, 138080/1995. szám alatt sor került. Az adásvételi szerződés rendelkezett arról, hogy a Padlástér a közös tulajdoni részekből kiemelésre kell kerüljön és a 15365/38/A/7 hrsz-ú

öröklakáshoz tartozóként kerüljön bejegyzésre. A Földhivatal a tulajdonosváltozást 2003. március 17. napjáig - a kérelem visszavonásáig - nem jegyezte be az okirat alaki kellékeinek hibája okán.

- H) Bakó Gyula Ferencné 1996. szeptember 20. napján 15365/38/A/7 hrsz-ú ingatlant - a Padlástér ingatlan-nyilvántartási bejegyzése vonatkozásában folyamatban lévő eljárással - értékesítette Kondász Róbert és Radics Anna részére. Bakó Gyula Ferencné eladó az adásvételi szerződés megkötésekor bemutattaa Főváros II. ker. Önkormányzat Építési Osztályának VI.211/5/95. számú jogerős építési engedélyét.
- I) Bakó Gyula Ferencné Padlástérre vonatkozó tulajdonjoga bejegyzésének elhúzóására tekintettel Kondász Róberttel, valamint Radics Annával való egyeztetést követően akként döntött, hogy a Padlástér bejegyzése iránti kérelmet visszavonja, ekként biztosítva, hogy Kondász Róbert és Radics Anna tulajdonjoga a 15365/38/A/7 hrsz-ú - 67m² alapterületű - ingatlanra bejegyzésre kerülhessen.

Erre tekintettel az 1996. szeptember 20. napján kelt adásvételi szerződés alapján az ingatlan-nyilvántartásba a tulajdonosváltás 171778/1996 szám alatt 2003. március 31. napján bejegyzésre került akként, hogy Kondász Róbert és Radics Anna a 67 m² alapterületű 15365/38/A/7 hrsz-ú lakás tulajdonosaivá váltak, mely időpontban már a H) pontban írt VI.211/5/95 sz. jogerős **építési engedélybe jogutódként belépve az építkezést befejezve** a Padlástér vonatkozásában már használatba vételi engedéllyel is rendelkeztek, azaz a lakás bővítése Kondász Róbert és Radics Anna által megtörtént.

A 2000. március 2. napján kiadott, **VI. 1620/2000 számú használatbavételi engedély** tanúsága szerint a bővítés után a lakás 2+2x1/2 szobás lett, és a VI.678-1/2012 számú hatósági bizonyítványban igazoltan a beépítéssel a lakás területe 88,6 m²+6,85 m² teraszra változott.

- J) Felek fenti G)-H) pontokban foglaltak alapján megállapítják, hogy Bakó Gyula Ferencné a 14 m² hasznos alapterületű Padlástér - ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett - tulajdonosává vált, tekintettel arra, hogy annak vételárát megfizette, és birtokába is lépett 1995. szeptember 21. napján és azt szakadatlanul birtokolta a 15365/38/A/7 hrsz-ú lakás értékesítéséig. Bakó Gyula Ferencné tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzését követelhetne volna, ha a szerződés az ehhez megkívánt alakszerűségi követelményeknek megfelelt volna.
- K) Figyelemmel arra, hogy sem a Padlástér adásvétel, sem a ráépítés jogcímén a 15365/38/A/7 hrsz-ú ingatlan területének ingatlan-nyilvántartásban a tényleges állapothoz való igazítása nem történt meg, e helyzet kezelésére és a hiányzó jognyilatkozatok, dokumentumok pótlására 2011. május 2. napján a Társasház tulajdonosai a Bp. Vérhalom utca 39/A alatti helyszínen rendkívüli közgyűlést tartottak, melyen többségi szavazattal (50+1), **6/2011/V.02./számú közgyűlési határozattal** a 15365/38/A/7 hrsz-ú ingatlan alapterületét 67 m²-ről megnövelték - a tényleges - bruttó 95,50 m²-re, ezzel egyidejűleg a lakáshoz tartozó-, 142/1.000 eszmei hányad 193/1000-re módosult, valamint a többi ingatlanhoz tartozó eszmei tulajdoni hányadok is módosításra kerültek. Ugyanezen közgyűlés az 5/2011/V.02./számú közgyűlési határozatban a Padlástérre vonatkozó, Bakó Gyula Ferencnével kötött adásvételi szerződés létrejöttét és a Padlástér Radics Anna és Kondász Róbert részére történő továbbértékesítését-, valamint annak beépítése megtörténtét elismerte.

L) Felek rögzítik, hogy 2011. május 2. napján a Társasház alapító okiratát a közgyűlésen jelenlévő aláírási joggal rendelkező tulajdonostársak (azaz a tulajdonostársak több, mint 4/5-e) szavazattöbbséggel elfogadták és az egységes szerkezetbe foglalt alapító okiratot aláírásukkal látták el, míg a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat aláírására 2011. december 6. napján került sor: ezáltal az alapító okirat módosítását valamennyi tulajdonostárs elfogadta. (A 2011. május 2. és december 6. napján aláírt alapító okirat a továbbiakban: **II. sz. Alapító Okirat.**)

M) Felek rögzítik, hogy a II. sz. Alapító Okirat szerint:

„Kondász Róbert sz.: Kondász Róbert 65/100-ad [redacted] tulajdonát képezi a terveken 8. sorszámmal megjelölt, II. em. 1. szám alatti, 1 szoba, 2 fél szoba, nappali étkező előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, gardrób helyiségekből álló, 95,5 m² alapterületű öröklakás, a hozzá tartozó 3 m² pince, 7,5 m² erkély, valamint a közös tulajdonból 193/1000-ed tulajdoni hányad. Hrsz: 15365/38/A/7.”

N) Felek rögzítik, hogy a Földhivatal a 2011. május 2. napján tartott közgyűlésen hozott határozatokat és az annak alapján elkészült egységes szerkezetbe foglalt II. sz. Alapító Okirat ingatlan-nyilvántartási átvezetését 34816/2012 szám alatti határozatával – ismételten alaki hibák miatt – 2012. január 27. elutasította, mely elutasítást a másodfokú hatóság 2012. február 28-án helybenhagyott. A tulajdonosok a hibákat, hiányosságokat ezt követően sem orvosolták, a földhivatali határozat megváltoztatására irányuló bírósági keresetet visszavonták.

II. JELEN SZERZŐDÉS MEGKÖTÉSÉHEZ SZÜKSÉGES ELŐZETES NYILATKOZATOK

2.1. Padlástér eladása, kiemelése a közös tulajdonból

2.1.1. Tulajdonostársak elismerik, hogy a 154192/1991. számon bejegyzett alapító okiratban és az alaprajzon III. számmal megjelölt **Padlásteret a közös tulajdon tárgyai közül kiemelték és arra a közös tulajdont megszüntették.**

2.1.2. Tulajdonostársak elismerik, hogy a **Padlástér elidegenítése tárgyában hozott közgyűlési határozat érvényesen és hatályosan létrejött, a Társasház a Padlásteret Bakó Gyula Ferencné részére értékesítette, amelynek megfelelően a Padlástér a 15365/38/A//7 számú ingatlanhoz került. Bakó Gyula Ferencné annak ellenértékét megfizette, azt birtokba vette és szakadatlanul birtokolta.**

2.2. Tetőtér beépítés elismerése

2.2.1. Tulajdonostársak rögzítik, hogy Kondász Róbert és Radics Anna osztatlan közös tulajdonát képezi a Társasházban található **15365/38/A/7 helyrajzi számú-, 2. emelet 1. ajtószám alatti ingatlan (a továbbiakban: 2. emeleti Lakás)** az egymás közötti alábbi arányban:

- Kondász Róbert: 65/100
- Radics Anna: 35/100

- 2.2.2. Tulajdonostársak jelen Szerződés aláírásával **elismerik**, hogy Kondász Róbert [REDACTED] és Radics Anna (született: [REDACTED]) tulajdonostársak a 2. emeleti Lakást az I. számú Alapító Okiratban III. számmal jelölt, társasházi közös tulajdonból korábban kiemelt - ám az ingatlan-nyilvántartásban át nem vezetett - padlástulajdonostól történő megvásárlásával (171778/2/1996/96.09.25) a padlás birtokába léptek, majd azt annak beépítésével - a VI.211/5/95 számú jogerős építési engedély és építési engedély jogutódlásról szóló határozat alapján - kibővítették, mely **bővített tetőtér használatba, illetve birtokba vétele** általuk a 2000. március 2. napján kelt, VI.1620/2000 számú jogerős használatbavételi engedéllyel **igazoltan megtörtént**.
- 2.2.3. Tulajdonostársak **elismerik**, hogy a 15365/38/A/7 hrsz-ú ingatlan a beépített Padlástérrel bővült.

2.3. Szakadatlan birtoklás elismerése

- 2.3.1. Tulajdonostársak jelen Szerződés aláírásával **elismerik**, hogy

- 2.3.1.1. a közös tulajdonból kiemelt Padlástér vételárát **Bakó Gyula Ferencné az adásvételi szerződés megkötésekor megfizette**, annak megtörténtét az eladó igazolta, azaz Kondász Róbert és Radics Anna jogelődje az ellenszolgáltatást maradéktalanul teljesítette,
- 2.3.1.2. - a jogerős használatba vételi engedéllyel igazoltan – Kondász Róbert és Radics Anna a közös tulajdonból kiemelt, a jogelődjüknek adásvétel útján értékesített és birtokba adott, majd általuk jogerős építési engedély birtokában kibővített Padlástérrel 5 évnél régebben, szakadatlanul birtokolják és használják, mely szakadatlan birtokláshoz és használathoz hozzászámíthatják Bakó Gyula Ferencné, mint jogelőd birtokos szakadatlan használatának időtartamát;
- 2.3.1.3. valamint a hatályos, elfogadott, meg nem támadott, az ingatlan-nyilvántartásba 34816/2012/01.06. szám alatt benyújtott, 2011. május 2. napján kelt **közgyűlési határozatban az adásvétel, ekként erre tekintettel a jogcímes elbirtoklást a Felek, Tulajdonostársak elismerték**,
- 2.3.1.4. [REDACTED] jelen okirat aláírásával nyilatkozik, hogy a fent hivatkozott valamennyi közgyűlési határozatot és a Társasház tulajdonostársai által kötött megállapodásokat megismerte, azok tartalmát **magára nézve kötelezőnek fogadja el**;
- 2.3.1.5. [REDACTED] jelen okirat aláírásával nyilatkoznak, hogy a fent hivatkozott valamennyi közgyűlési határozatot és a Társasház tulajdonostársai által kötött megállapodásokat megismerték, azok tartalmát **magukra nézve kötelezőnek fogadják el**;

melyre figyelemmel a tulajdonjog rendezése- és annak ingatlan-nyilvántartási bejegyzése, valamint az ingatlan-nyilvántartási állapotnak a tényleges állapothoz történő igazítása érdekében - az ingatlan-nyilvántartásba már benyújtott-, de át nem vezetett okiratokra is tekintettel - a jelen okiratba foglalják az alábbi, III-VIII. fejezetbe foglalt megállapodásukat.

III. ADÁSVÉTEL MEGERŐSÍTÉSE, BE-, RÁÉPÍTÉSHEZ TÖRTÉNŐ HOZZÁJÁRULÁS

- 3.1. Felek rögzítik, hogy a Radics Anna és Kondász Róbert kivételével a Hozzájáruló Tulajdonostársak az eszmei tulajdoni hányadokból együttesen 858/1000 hányaddal rendelkeznek, míg a Radics Anna és Kondász Róbert az eszmei tulajdoni hányadokból együttesen 142/1000 hányaddal rendelkeznek.
- 3.2. Kondász Róbert úgyis mint az intézőbizottság elnöke, jelen okirat aláírásával kijelentem és akként nyilatkozom, hogy a 3.3. pontban hivatkozott közgyűlési határozatokat, és az ingatlan-nyilvántartásba is benyújtott elfogadott és aláírt megállapodások és alapító okirat módosítás hatályban van, a **Társasház ez ügyben hozott határozatai megtámadására a törvényes határidőn (60 nap) belül senki nem indított keresetet.**
- 3.3. A Hozzájáruló Tulajdonostársak - mint eladók és mint a be-, ráépítéshez hozzájárulók -, valamint Tulajdonszerző Tulajdonostársak - mint vevők és ráépítők - jelen Szerződés aláírásával **egyhangúlag megerősítik a jelen jogügyletre vonatkozó eddig hozott határozataikat**, úgymint, az 1/1994.XI.24. kg. számú, az 5/2011/V.02/számú és a 6/2011/V.02/számú közgyűlési határozataikat.

IV. AZ ESZMEI HÁNYAD SZÁMÍTÁSRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

- 4.1. Tulajdonostársak nyilatkoznak, hogy a Padlástérre senkinek semmilyen jogviszonyból eredően nincs olyan joga, mely a tulajdonszerző/ráépítő tulajdonjogát vagy birtoklását akadályozná vagy korlátozná.
- 4.2. Tulajdonostársak jelen Szerződés aláírásával megerősítik és ismételten akként nyilatkoznak, hogy a Társasház 2011. május 2. napján kelt alapító okiratát (szándékaik szerint, ám alakilag nem megfelelően szerkesztett okirathoz) a II. sz. Alapító Okirattal úgy módosították, hogy a közös tulajdonú padlás megnevezésű helyiséget a közös tulajdonból törölték, valamint a 6/2011/V.02/számú közgyűlési határozattal a 15365/38/A/7 hrsz-ú ingatlan alapterületét 67 m²-ről megnövelték - a tényleges - bruttó 95,50 m²-re, ezzel egyidejűleg a lakáshoz tartozó-, 142/1000 eszmei hányad 193/1000-re módosult, míg a többi ingatlanhoz tartozó eszmei tulajdoni hányad módosításra került.
- 4.3. Tekintettel arra, hogy a TH tv. 9.§ b) által előírt, a külön tulajdonhoz tartozó tulajdoni hányad meghatározási módját nem, csak az egyes külön tulajdonokhoz tartozó eszmei hányadokat határozták meg az 1990-ben és 1991-ben kelt alapító okiratokban, ezért Tulajdonostársak az alapító okiratok eszmei hányad számítására vonatkozó korábbi rendelkezéseit az alábbiakban rögzítik:

Az Alapító, illetve tulajdonosok az egyes külön tulajdonokhoz rendelt közös tulajdoni illetőségek számításának módját matematikai ellenőrzéssel határozták meg, melynek eredményeképp megállapítják, hogy az Alapító a külön tulajdonú helyiségek alapterületének 100%-át, míg a külön tulajdonú albetétekhez tartozó a loggiák, teraszok és erkélyek alapterületének 50%-át vette alapul az alábbiakkal egyezően:

sorszám	hatsz	lakás m2	pince	erkély /terasz /loggia m ²	eszmei hányadba beszámolt korrigált területek	számítás	bejegyzett eszmei hányad /1000
1	B1	14			14	0,029	29
2	A1	19			19	0,039	39
3	A2	31	4		35	0,071	71
4	A3	62	1,5	7,5	67,25	0,136	136
5	A4	96	2		98	0,199	199
6	A5	62	2	7,5	67,75	0,136	136
7	A6	116	3	7,5	122,75	0,248	248
8	A7	67	3		70	0,142	142
		467	15,5	22,5	493,75	1	1000

4.4.A közös tulajdonú Padlástér értékesítésével és beépítésével bővült a társasházi külön tulajdonban lévő összterület, ugyanakkor a 6/2011/V.02/ számú közgyűlési határozat nem vette figyelembe az alapításkor alkalmazott számítást, tehát a TH tv. 60.§. (1) alapján külön tulajdont nem érintő számítási hibát tartalmazott, illetve nem rendelkezett az akkori számítás módjáról, ezért Tulajdonostársak az eszmei hányad számítás meghatározásának módját - a változásnak megfelelően - az alábbiak szerint módosítják:

„Az egyes külön tulajdonokhoz rendelt közös tulajdoni illetőségek (eszmei hányadok) kiszámítása során az Alapítók a külön tulajdonú helyiségek hasznos alapterületének 100%-át vették alapul azzal, hogy ahhoz hozzászámították az abba egyébként bele nem kalkulált külön tulajdonú albetétekhez tartozó 1,90 alatti területek 100%-át, és a loggiák, teraszok és erkélyek alapterületének az 50%-át”.

Az eszmei hányad számítás meghatározás módjának módosítására tekintettel az egyes külön tulajdoni albetétekhez tartozó eszmei hányadok az alábbiak szerint alakulnak:

sorszám	hatsz	bejegyzett eszmei hányad /1000	eszmei hányadba beszámolt korrigált területek m ² (2022)	számítás	eszmei hányad /1000 (2022)
1	B1	29	14	0,027	27
2	A1	39	19	0,036	36
3	A2	71	35	0,067	67
4	A3	136	67,25	0,128	128
5	A4	199	98	0,186	186
6	A5	136	67,75	0,129	129
7	A6	248	122,75	0,234	234
8	A7	142	101,85	0,193	193

		1000	525,6	1,000	1000
--	--	------	-------	-------	------

4.5. Tulajdonostársak jelen Szerződés aláírásával a közös tulajdonból az egyes lakásokhoz és nem lakás céljára szolgáló helyiségekhez tartozó eszmei hányadok módosulásának-, valamint a külön tulajdonba tartozó 2. emeleti Lakás 15365/38/A/7 helyrajzi számú külön tulajdon alapterület bővülésének és eszmei hányad változásának ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják, továbbá feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják a 4.4. pont szerinti eszmei hányadok módosulását tartalmazó társasház alapító okirat módosításához, és a változások külön, egységes szerkezetű alapító okiratba foglalásához.

V. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI NYILATKOZATOK

5.1. Fenti II-V. fejezetekben foglaltakra figyelemmel Hozzájáruló tulajdonostársak az alábbi nyilatkozatokat teszik és kérelmeket terjesztik elő:

5.1.1. Hozzájáruló Tulajdonostársak feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják az alapító okirat III. sorszám alatt felvett, a közös tulajdon tárgyai közül kiemelt-, közös tulajdonba tartozóként megszüntetett Padlástér

- külön tulajdonba kerüléséhez és egyúttal
- a 15365/38/A/7 hrsz-ú ingatlanhoz csatolásához, illetve ahhoz való tartozásához
- és azon Bakó Gyula Ferencné tulajdonszerzéséhez;

5.1.2. Hozzájáruló tulajdonostársak Radics Anna, Kondász Róbert Padlástérre - Bakó Gyula Ferencné közbenső adásvétel jogcímen szerzett tulajdonjogán át - jogutódlással szerzett tulajdonjogát, valamint a Padlástér beépítésével/ráépítéssel szerzett tulajdonjogát elismerik,

5.1.3. Hozzájáruló tulajdonostársak feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adják ahhoz, hogy a 15365/38/A/7 hrsz-ú ingatlanra Radics Anna 35/100 arányú-, és Kondász Róbert 65/100 arányú tulajdonjoga - a társasház alapító okirat módosítás bejegyzésével egyidejűleg - jogcímes elbirtoklás és ráépítés jogcímen az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, melynek érdekében jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg a társasház alapító okiratát külön okiratban megfelelően módosítják;

5.1.4. Hozzájáruló Tulajdonostársak feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, és közösen kérik a Földhivatalt, hogy a VI.1620/2000. számú használatbavételi engedéllyel és a VI.678-1/2012 számú hatósági bizonyítvánnyal is igazolt, a 187/2021/M munkaszámú, 7206/4402/2021 adatszolgáltatás iktatószámú szintenkénti alaprajz ingatlan-nyilvántartáshoz történő benyújtását követően a társasház alapító okirat módosításával egyidejűleg a 15365/38/A/7 hrsz-ú ingatlan

- 88 m² hasznos alapterülettel, a hozzátartozó 3 m² területű pincei tárolóval, valamint a közös tulajdonból hozzá tartozó 193/1000 eszmei hányaddal
- Bakó Gyula Ferencné közbenső adásvétellel szerzett tulajdonjogán át
- ráépítés és jogcímes elbirtoklás jogcímen
- a bejegyzett Kondász Róbert és Radics Anna tulajdonostársak változatlan tulajdoni arányának megtartása mellett

bejegyzésre kerüljön, az Inytv. vhr. 73.§ (1) alapján.

- 5.1.5. Hozzájáruló Tulajdonostársak **kérik a Társasház alapító okirat módosításának-, ezen belül a 15365/38/B/1 és 15365/38/A/1-6. hrsz alatt felvett külön tulajdonú ingatlanokhoz tartozó eszmei hányad módosulásának ingatlan-nyilvántartási bejegyzését az ingatlanok egyéb adatainak és tulajdonosainak változatlan hagyása mellett;**
- 5.1.6. Hozzájáruló Tulajdonostársak kérik az Alapító Okirat módosítás bejegyzésének-, a **15365/38/A/7 hrsz-ú ingatlan adatai változása bejegyzésének (és azon Radics Anna és Kondász Róbert tulajdonjoga bejegyzésének) egyidejű kezelését.**

VI. ÜGYVÉDI MEGBÍZÁS ÉS MEGHATALMAZÁS

- 6.1. Radics Anna és Kondász Péter megbízzák és meghatalmazzák az **Illés és Társai Ügyvédi Irodát** (H-1055 Budapest, Szalay u. 4. VI. em.; eljáró ügyvéd: **dr. Niederfiringner Ágnes**, kamarai azonosító száma (KASZ): **36066305**; a továbbiakban: **megbízott, eljáró ügyvéd**) jelen okirat megszerkesztésével, ellenjegyzésével. Felek meghatalmazzák eljáró ügyvédet a jelen Szerződéssel összefüggésben a Földhivatal előtti ügyleti képviseléssel. A megbízott az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvényben (a továbbiakban mint: **Üttv.**) foglalt jogkörrel jogosult eljárni, és e körben a Földhivatal előtt a Felek helyett és nevében jognyilatkozatokat tenni és elfogadni. Az eljáró ügyvéd a megbízást és meghatalmazást a jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja.
- 6.2. Eljáró ügyvéd jelen okirat tervezetének a Tulajdonostársak részére történő megküldésével tájékoztatta a Tulajdonostársakat arról, hogy az Üttv. 43. § (5) bekezdése értelmében az okirat ellenjegyzése az okiratot szerkesztő ügyvéd és azon szerződő fél között, aki az okirat megszerkesztésére, illetve az adott ügy ellátására az okiratszerkesztő ügyvédnek nem adott megbízást, megbízási jogviszonyt nem hoz létre. Tulajdonostársak jelen Szerződés aláírásával elismerik, hogy megbízott, eljáró ügyvéd fenti módon történő tájékoztatását jelen Szerződés aláírását megelőzően átvették és tudomásul vették.
- 6.3. A megbízott, eljáró ügyvéd munkadíját és költségét, valamint a jelen Szerződéssel összefüggésben a tulajdonjog bejegyzése iránti földhivatali eljárás díját Radics Anna és Kondász Róbert viselik, a Felek egyebekben a jelen Szerződéssel kapcsolatos költségeiket maguk viselik.
- 6.4. A megbízott, eljáró ügyvéd a Feleket kioktatta a jelen Szerződés megkötésével kapcsolatos joghatásokról, ideértve különösen a tulajdoni lapra bejegyzett jogok és oda feljegyzett tények, a bejegyzési engedély megadásának jogi jelentőségét.
- 6.5. Felek megértették megbízott, eljáró ügyvéd kioktatását a Btk. 399. §-a szerinti pénzmosás törvényi fogalmának lényegéről: bűncselekményből származó pénznek a pénz- és tőkepiaci rendszeren, továbbá más, pénzmosás szempontjából veszélyeztetett tevékenységeken keresztül történő tisztára mosásáról.
- 6.6. Jelen Szerződés ráépítéssel szerzett tulajdonjog bejegyzéséhez történő hozzájárulást tartalmaz, ezért illetékfizetési kötelezettség nem keletkezik, figyelemmel arra, hogy a ráépítés eredeti szerződésmód, így a tulajdonjogot szerző ráépítőt visszatértes vagyónátruházási illetéket fizetési kötelezettség nem terheli.

6.7. A megbízott, eljáró ügyvéd fentiek szerinti kioktatását a Felek tudomásul vették, amelyet a jelen okirat aláírásával elismernek, kijelentik, hogy a jelen Szerződésben foglalt jogügyletet a jelen Szerződésben rögzített formában kívánják egymással megkötni.

6.8. Felek ezen túlmenően a jelen Szerződés aláírásával igazoltan

6.8.1. hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: **Pmt.**) szerinti ügyfél-átvilágítás során - JÜB ellenőrzés szükségessége hiányában - a bemutatott okiratokról másolatot készítsen, a Pmt. szerint más szolgáltató által végzett ügyfél-átvilágítás eredményét elfogadja, illetve az általa végzett ügyfél-átvilágítás során igényelt adatokat más szolgáltató részére átadja,

6.8.2. engedélyezik, hogy eljáró ügyvéd azonosításukat az Üttv. 32. §-ának előírásai szerint elvégezze, melynek keretében jelen Szerződés ellenjegyzését megelőzően a természetes személy adatai nyilvántartott adatokkal való egyezőségének és a bemutatott okmányok érvényességének ellenőrzése érdekében a központi nyilvántartásokból elektronikus úton adatokat igényeljen,

6.8.3. valamint engedélyezik, hogy az eljáró ügyvéd személyes adataikat (papíralapú vagy elektronikus) kezelje.

VII. HATÁLYBALÉPÉS

7.1. Jelen Szerződése Felek általi aláírással lép hatályba.

VIII. VEGYES RENDELKEZÉSEK

8.1. Dr. Hoffer Ilona, dr. Székely Istvánné, Hoffer Frigyes, dr. Hoffer Frigyesné, Nagy Dóra, Nagy Márton, Román András, Gömbös Csilla Katalin, Radics Anna és Kondász Róbert és Borosnyay Klára Mária kijelentik, hogy magyar állampolgárok, cselekvőképességük sem kizárva, sem korlátozva nincs. Vatheuer Lukas Alban Albrecht kijelenti, hogy az Európai Unió (német) állampolgára, cselekvőképessége sem kizárva, sem korlátozva nincs.

8.2. Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzata kijelenti, hogy helyi önkormányzatként elkülönült jogalany, jogképességgel rendelkezik, így szerződéskötési jogképességgel bír.

8.3. Felek kijelentik, hogy a jelen Szerződés szerződéskötési akaratukat és annak tartalmát teljességében és a jelen Szerződés szövegének mindenben megfelelően tartalmazza.

8.4. Jelen Szerződés valamely rendelkezésének esetleges érvénytelensége nem eredményezi a jelen Szerződés, illetve egyéb részeinek érvénytelenségét. Ilyen esetben a Felek az érvénytelenségi ok tudomásukra jutásától haladéktalanul kötelesek az érvénytelen rendelkezést olyan rendelkezéssel pótolni, amely megfelel a mindenkor hatályos jogszabályoknak és a Felek eredeti szerződéskötési akaratának.

8.5. A jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekre Magyarország hatályos jogszabályai, különösen a Ptk. rendelkezései az irányadóak.

8.6. Felek jelen Szerződést elolvasták, megértették és azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt saját kezűleg aláírják.

8.7. Felek megállapítják, hogy a jelen módosító okirat aláírása és ügyvédi ellenjegyzése az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény [Ütv.] 43. § [4] bekezdés első fordulata alapján, az Ütv. 43. § [2] a., c., és d., alpontokban rögzített alakiságok megtartásával, de az Ütv. 43. § [2] b., alpontja mellőzésével történik.

Ennek megfelelően a jelen 14 (tizennégy) oldalból álló okirat utolsó két oldalát a szerződő felek aláírásukkal látták el, és az okiratot az ellenjegyző ügyvéd úgy fűzte össze, hogy az okirat sérelme nélkül az ne legyen megbontható. Az ellenjegyző ügyvéd nevét, a kamarai azonosító számát, az ellenjegyzés tényét, továbbá az ellenjegyzés helyét és időpontját, valamint az ellenjegyző ügyvéd aláírását a módosító okirat utolsó oldala tartalmazza, kivéve a 8.8. pontban foglalt ellenjegyzési szabályokat.

8.8. *A Tulajdonostársak megállapodnak abban, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat vonatkozásában az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Üttv.) 44. § (1) bekezdésének c) és d) pontja szerintiék tanúsítását, azaz az Önkormányzat képviselőjének azonosítását és aláírásának tanúsítását a Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatallal köztisztviselői jogviszonyban álló és ekként az Üttv. 66. § (3) értelmében az Önkormányzat számára ügyvédi tevékenység végzésére jogosult Molnárné dr. Szabados Judit Imola, a Budapesti Ügyvédi Kamarába bejegyzett kamarai jogtanácsos (székhely: 1024 Budapest, Mechwart liget 1., KASZ: 36078308) végzi el. Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat képviseletében eljáró Örsi Gergely Ferenc polgármester meghatalmazza Molnárné dr. Szabados Judit Imola kamarai jogtanácsost, hogy a jelen okirat vonatkozásában aláírását ellenjegyzésével hitelesítse. Molnárné dr. Szabados Judit Imola kamarai jogtanácsos a jelen meghatalmazást a jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja. A Tulajdonostársak rögzítik, hogy Molnárné dr. Szabados Judit Imola kamarai jogtanácsos távollétében a munkáltatójánál foglalkoztatott további, a Budapesti Ügyvédi Kamarába bejegyzett jogtanácsosok: dr. Silye Tamás kamarai jogtanácsos (székhely: 1024 Budapest, Mechwart liget 1., KASZ: 36076323), illetve dr. Kneusel-Herdliczka Zsófia kamarai jogtanácsos (székhely: 1024 Budapest, Mechwart liget 1., KASZ: 36063291) helyettesítik.*

Jelen 14 (tizennégy) folyamatos oldalszámozással ellátott oldalon VIII. fejezetben szerkesztett szerződés 15 (tizenöt) eredeti, egymással mindenben megegyező, magyar nyelvű példányban készült.

Budapest,

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
a Budapest, belterület, II. ker.
15365/38/A/1 hrsz. alatti ingatlan
tulajdonosa
képviseli: Örsi Gergely Ferenc polgármester

Alulírott Molnárné dr. Szabados Judit Imola kijelentem, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat képviselőjének azonosítását elvégeztem, valamint a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat vonatkozásában a jelen okiratot az Üttv. 43. § (1) bekezdése alapján ellenjegyzem azzal, hogy jelen ellenjegyzés az Üttv. 44. § (1) bekezdés c) és d) pontjaiban foglaltak a Budapest

Főváros II. Kerületi Önkormányzat képvisletében eljáró személy vonatkozásában való tanúsítására
terjed ki:

Ellenjegyzem Budapesten, napján:

.....
Molnárné dr. Szabados Judit Imola kamarai jogtanácsos
Kamarai azonosító szám (KASZ): 36078308

Budapest, 2022. november 21

[Redacted signature]

tulajdonos

Budapest, 2022. november 21

[Redacted signature]

tulajdonos

Budapest, 2022. november 21

[Redacted signature]

tulajdonos

Budapest, 2022. november 21

[Redacted signature]

tulajdonos

Budapest, 2022. november 21

[Redacted signature]

tulajdonos

Budapest, 2022. november 21

[Redacted signature]

tulajdonos

Budapest, 2022. november 21

[Redacted signature]

tulajdonos

Budapest, 2022. november 21

[Redacted signature]

tulajdonos

Budapest, 2022. november 21



tulajdonos/jogutód/ráépítő

Budapest, 2022. november 21



tulajdonos/jogutód/ráépítő

Budapest, 2022. november 22...



tulajdonos

Budapest, 2022.....



jogcímes elbirtokló, jogszerző, volt alapító

Alulírott, ellenjegyző ügyvéd ellenjegyzésemmel tanúsítom, hogy jelen szerződést a Felek, illetve a képviseletükben eljáró személyek - ide nem értve a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzatot - miután személyazonosságukat és képviseleti jogosultságukat megfelelően igazolták, előttem, sajátkezűleg írták alá, erre tekintettel

Ellenjegyzem Budapesten, 2022. napján

Dr. Niederfiringner Ágnes
Illés és Társai Ügyvédi Iroda,
székhelye: 1055 Budapest, Szalay utca 4.
Kamarai azonosító szám: 36066305

DR. NIEDERFIRINGER ÁGNES ügyvéd

1055 Budapest, Szalay utca 4. VI. em.

Tel: +36 1 332 1943

Fax: +36 1 354 0110

E-mail: agnes@illespartners.hu

www.illespartners.hu

ILLÉS és TÁRSAI
ügyvédi iroda

Dr. Illés Tibor
Dr. Niederfiring Ágnes

A Tht 7. § (3) bekezdése alapján módosított, 2022. november 21. napján kelt
TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT
EGYSÉGES SZERKEZETBE
foglalva a
(dőlt betűvel jelzett) módosításokkal

I. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

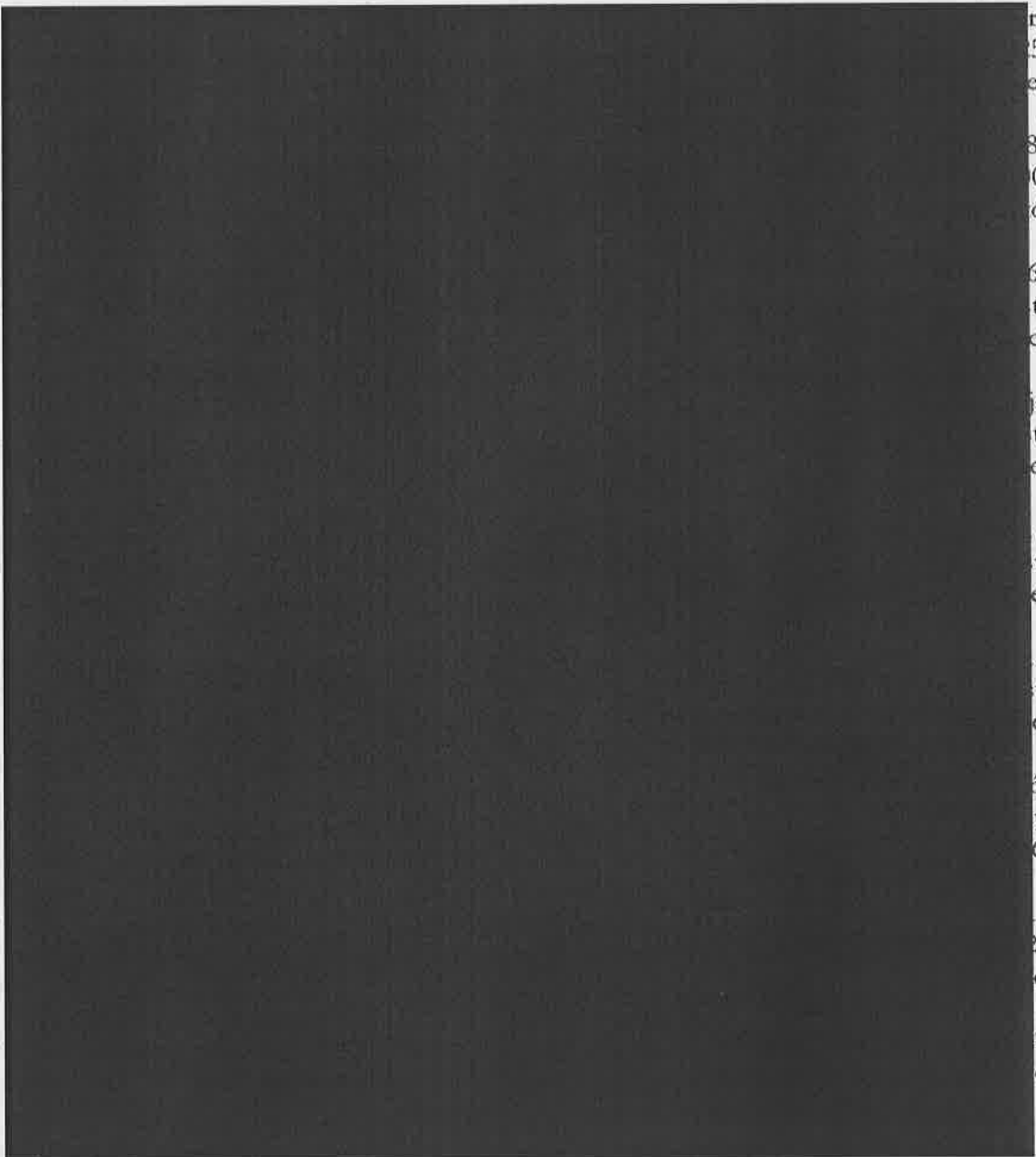
Jelen okirat

a Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala Földhivatali Főosztálya (továbbiakban: **Földhivatal**) által az ingatlan-nyilvántartásba **Budapest II. kerület, belterület 15365/38 hrsz.** alatt bejegyzett, természetben a 1025 Budapest, Vérhalom utca 37. alatt található, 1553 négyzetméter alapterületű „kivett lakóház, udvar” megjelölésű ingatlanon (továbbiakban: **Ingatlan** vagy **Telekingatlan**) a Társasházokról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (továbbiakban: **Társasházi törvény**) rendelkezései szerint alapított **társasház** (továbbiakban: **Társasház**) Egységes szerkezetbe foglalt Alapító Okiratát (továbbiakban: **Egységes szerkezetbe foglalt Alapító Okirat**) tartalmazza.

Jelen Egységes szerkezetbe foglalt Alapító Okiratot az alább felsorolt tulajdonostársak a 6/2022.11.21. számú közgyűlési határozattal fogadták el, azzal, hogy jelen okiraton a jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd átvezette a *dőlt betűvel* jelzett változásokat, melyekkel jelen Alapító Okiratot egységes szerkezetbe foglalta az alábbiak szerint:

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat (székhely: 1024 Budapest, Mechwart liget 1.; statisztikai számjel: 15735650-8411-321-01; törzskönyvi azonosító: 735650; ÁHTI azonosító: 745213; képviseli: Örsi Gergely Ferenc polgármester)





(a továbbiakban együtt: Alapítók vagy Tulajdonostársak)

1. A Társasház elnevezése, címe, alapvető rendelkezések

- 1.1. A Társasház neve: Budapest, II. kerület, Vérhalom utca 39 A. szám alatti Társasház
- 1.2. A Társasház címe: 1025 Budapest, Vérhalom utca 37/A. (Korábbi címe Vérhalom utca 39/A.)
- 1.3. A Társasház, mint felépítmény: A Társasház a „B” épületben garázsból, az „A” épületben alagsor, földszint+2 emeletszintes, az alagsorban 1 garázst és 1 lakást, a földszinten 2 lakást, az 1. emeletszinten 2 lakást, a 2. emeletszinten 1 lakást magában foglaló felépítmény.

1.4. A Társasház létrejötte: A Társasház ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével jött létre az 1991. október 24. napján kelt Alapító Okirat szerint, amelynek ingatlan-nyilvántartási bejegyzése 154192/1991. szám alatt történt meg.

1.5. Az Alapító Okiratot az ingatlan-nyilvántartási iratokhoz csatolni kell.

1.6. A Társasház alapítás értelmében a Társasház III. fejezetben felsorolt egységei a jelen Egységes szerkezetbe foglalt Alapító Okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek – a közös tulajdonban maradó telek, épületrész, berendezések és felszerelések közös használatának a jogával – külön tulajdonba kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát a Polgári Törvénykönyvről szól 2013. évi V. törvény (továbbiakban: **Ptk.**) szabályai, a Társasházi törvény rendelkezései, valamint a jelen Egységes szerkezetbe foglalt Alapító Okirat és a Társasház szervezeti- és működési szabályzata szabályozzák.

Az egyes tulajdonostársak külön tulajdonát képezik - a III. fejezet rendelkezéseit is figyelembe véve - általában mindazok a szerkezetek, beépített szerelvények és létesítmények, amelyek a lakást határoló falakon belül nyertek elhelyezést és szerkezeti egységükben a lakást (albetétet) alkotják.

1.7. A tulajdonostársak közös tulajdonában maradó épületrészek a jelen Egységes szerkezetbe foglalt Alapító Okirat II. fejezetében kerülnek feliüntetésre.

A közös tulajdon 1.000/1.000, azaz egyezer/egyezer eszmei hányadból áll.

1.8. Az Alapítók az egyes albetétek **hasznos alapterületének** meghatározásakor Az országos településrendezési és építés körülményekről szóló 253/1997 (XII.20.) Korm. rendelet (továbbiakban: **OTÉK**) rendelkezéseit vették alapul.

1.9. A közös tulajdonból az egyes tulajdonostársakat megillető eszmei hányad mértéke a tulajdonostársak külön tulajdonában álló épületrészek nagyságához igazodik akként, hogy a közös tulajdoni hányadok egymáshoz arányított mértéke - a kerekítés szabályainak figyelembevételével - megfelel a külön tulajdonban lévő helyiségek következő bekezdés szerint számított területeinek arányával.

Az egyes külön tulajdonokhoz rendelt közös tulajdoni illetőségek (eszmei hányadok) kiszámítása során az Alapítók a külön tulajdonú helyiségek hasznos alapterületének 100%-át vették alapul azzal, hogy ahhoz hozzászámították az abba egyébként bele nem kalkulált külön tulajdonú albetétekhez tartozó 1,90 alatti területek 100%-át, és a loggiák, teraszok és erkélyek alapterületének az 50%-át.

II. KÖZÖS TULAJDON

2. A közös tulajdonban maradó tárgyak

2.1. Az 1991. október 24. napján kelt és 154192/1991. számú határozattal nyilvántartásba vett Társasház Alapító Okirat mellékleteként benyújtott szintenkénti alaprajzon (a továbbiakban: **Szintenkénti Alaprajz**) megjelölt építményrészek, berendezések és felszerelések, illetve a Telekingatlan a tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonában maradnak az alábbiak szerint:

Száma	Helyiség megnevezése
I.	A telek, amelyen a társasház épülete felépült 1553 m2

II.	Pince előtér 4,1 m ²
III.	<i>Tetőszerkezet</i>
IV.	Kerítés, bejáratú kapu, kapunyitó szerkezet, járdák, locsoló vízcsapok, lefolyóaknák
V.	<i>Az épület zárófödeme csapadékvíz elleni szigeteléssel</i>
VI.	Az épület főfalai, valamint alapfalai, födémek, kémények, külső tetőfeljáró létra, egyéb szerkezetek
VII.	Bádogszerkezetek /kéményszegélyek, falszegélyek, párkányfedések, függő és lefolyócsatornák/
VIII.	Külső homlokzatvakolat és lábazat
IX.	Elektromos fővezeték a külön tulajdon leágazó vezetékéig
X.	Csatorna alap - és ejtő vezeték, a külön tulajdon leágazó vezetékéig, a <i>vízellátást biztosító nyomó - gerincvezeték a külön tulajdon leágazó vezetékéig</i>
XI.	Gáz alap - és felszálló vezetékek a külön tulajdon fogyasztásmérő óráig
XII.	Erkélylemez burkolattal és korláttal, <i>több lakáshoz vezető külső lépcső</i>
XIII.	Az épület valamennyi, itt meg nem nevezett berendezései és felszerelési tárgya, és nyílászáró szerkezetei, melyek a közös használatú helyiségekhez és területekhez tartoznak, <i>valamint azok is, amelyek a fentebb felsorolt építményrészek, felszerelések és berendezések kiegészítésére és fejlesztésére közös költségen és közös számlára szereznek be</i>
XIV.	TV kábel és szekrény, lakás bekötésekig

- 2.2. *Közös tulajdonba tartoznak azok az épületrészek, berendezések is, amelyek esetlegesen nem szerepelnek a fenti felsorolásban, de a jelen Egységes szerkezetbe foglalt Alapító Okirat külön tulajdonként nem jelöli meg. Az épület tartószerkezetei, azok részei, az épület biztonságát (állékonyságát), a tulajdonosi társak közös célját szolgáló épületrész, épület-berendezés és vagyontárgy akkor is közös tulajdonba tartozik, ha az a külön tulajdonban álló lakáson vagy nem lakás céljára szolgáló helyiségen belül van.*
- 2.3. A Társasház tulajdoni törzslapján nyilvántartott Telekingatlanból - és a fenti 2.1. pontban felsorolt közös épületrészek tekintetében - a tulajdonjog a mindenkori tulajdonostársakat a külön tulajdonba kerülő ingatlanok lenti, III. fejezet szerinti leírásánál feltüntetett eszmei hányadrész arányában illeti meg.
- 2.4. A társasházi közös tulajdonból a külön tulajdonba tartozó és tulajdoni külön lapon felvett ingatlanokra eső eszmei hányad - az 1.9. pontban alkalmazott számítási módszert figyelembe véve - a kerekítés szabályai szerint került meghatározásra.

III. KÜLÖN TULAJDON

3. A tulajdonostársak külön tulajdona

- 3.1. Természetben megosztva, az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasház-tulajdoni illetőségük alkotórésze - a közös tulajdonban maradó vagyონrészek

közös birtoklásának, használatának arányos jogával - az egyes öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, azok *alkotórészeivel*, tartozékával és felszereléseivel (külön tulajdonban csak lakás és nem lakás célú helyiség lehet). Külön tulajdonba tartoznak azok – a tulajdonhoz kapcsolódó – szerkezetek, melyeket a tulajdonosok egyedi igény szerint, költség és üzemeltetési megtakarítás miatt, valamint a lakások védelmében építenek ki, úgymint homlokzati nyílászárók, rolók, zsalugáterek, védőrácsok, előtetők, homlokzati utólagos hőszigetelések, kéménybélések, teraszok-erkélyek burkolata, lakások villanyórájára kötött külső világítás.

- 3.2. Ha külön tulajdonban lévő ingatlan több személy közös tulajdonában áll, a tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyára a Ptk. közös tulajdonra vonatkozó szabályai érvényesülnek, a társasházzal szembeni jogait és kötelezettségeiket, pedig a külön tulajdoni ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni hányad, valamint a külön tulajdoni ingatlanon őket megillető tulajdoni illetőség együttes figyelembevételével gyakorolhatják, illetve teljesíthetik.
- 3.3. A társasházban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló pincehelyiségek, valamint gépkocsi és egyéb tárolók a tulajdonostársak külön tulajdonában vannak. Az épület azon részei, berendezései, felszerelései, amelyek nincsenek külön tulajdonban, a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak, a tulajdonostársak közös tulajdonában van a telek is. A társasházi öröklakás, illetőleg a külön tulajdonban lévő helyiség, a közös tulajdonból a tulajdonostársat megillető tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlan.

Az öröklakás és a közös tulajdonban lévő vagyonrészek eszmei hányada jogi egységet képez, melyet csak együtt lehet elidegeníteni. Megosztani, megosztva másra ruházni, illetve tulajdoni állagváltozást végrehajtani csak valamennyi tulajdonostárs által elfogadott, okiratban foglalt megegyezés alapján lehet.

4. A külön tulajdonban lévő lakások és garázsok:

A 154192/1991. számon bejegyzést nyert Társasház Szintenkénti Alaprajza, valamint a 187/2021/M munkaszámú, 7206/4402/2021 adatszolgáltatás iktatószámú szintenkénti alaprajz (a továbbiakban: **Módosított Szintenkénti Alaprajz**) alapján önálló tulajdoni különlapon az alábbi helyrajzi számok alatt felvett lakások és garázsok a következők:

1. **A Szintenkénti Alaprajzon 1. számmal jelölt, 1025 Budapest, Vérhalom u. 37. B. épület 1. ajtószám alatti, 15365/38/B/1 helyrajzi számú, 14 m² alapterületű gépkocsitároló.** A jelen 1. pontban részletezett, 14 m² alapterületű gépkocsitároló/garázs külön tulajdonhoz az osztatlan közös tulajdonból **27/1000 eszmei hányad** tartozik. A 15365/38/B/1 helyrajzi számú ingatlan ingatlan-nyilvántartás szerinti 1/1 arányú tulajdonosa a módosításról döntő közgyűlés időpontjában: [REDACTED]
2. **A Szintenkénti Alaprajzon 2. számmal jelölt, 1025 Budapest, Vérhalom u. 37. A. épület 1. ajtószám alatti, 15365/38/A/1 helyrajzi számú, 19 m² alapterületű gépkocsitároló.** A jelen 2. pontban részletezett, 19 m² alapterületű gépkocsitároló külön tulajdonhoz az osztatlan közös tulajdonból **36/1000 eszmei hányad** tartozik. A 15365/38/A/1 helyrajzi számú ingatlan ingatlan-nyilvántartás szerinti 1/1 arányú tulajdonosa a módosításról döntő közgyűlés időpontjában: **A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat.**

3. A Szintenkénti Alaprajzon 3. számmal jelölt, 1025 Budapest, Vérhalom u. 37. A. épület alagsor 1. ajtószám alatti, 15365/38/A/2 helyrajzi számú, 31 m² alapterületű 1 szobás lakás, mely áll szoba, előszoba, közlekedő, konyha, kamra, fürdőszoba helyiségekből, melyhez tartozik 4 m² alapterületű pince. A jelen 3. pontban részletezett, 31 m² alapterületű öröklakás külön tulajdonhoz az osztatlan közös tulajdonból 67/1000 eszmei hányad tartozik. A 15365/38/A/2 helyrajzi számú ingatlan ingatlan-nyilvántartás szerinti $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányú tulajdonosai a módosításról döntő közgyűlés időpontjában [REDACTED]
4. A Szintenkénti Alaprajzon 4. számmal jelölt, 1025 Budapest, Vérhalom u. 37. A. épület földszint 1. ajtószám alatti, 15365/38/A/3 helyrajzi számú, 62 m² alapterületű 2 és fél szobás lakás, mely áll szoba, szoba, félszoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba helyiségekből, melyhez tartozik 1,5 m² alapterületű pince és 7,5 m² alapterületű erkély. A jelen 4. pontban részletezett, 62 m² alapterületű öröklakás külön tulajdonhoz az osztatlan közös tulajdonból 128/1000 eszmei hányad tartozik. A 15365/38/A/3 helyrajzi számú ingatlan ingatlan-nyilvántartás szerinti $\frac{1}{5}$ [REDACTED] - $\frac{1}{5}$ [REDACTED] - $\frac{1}{5}$ [REDACTED] - $\frac{2}{5}$ [REDACTED] arányú tulajdonosai a módosításról döntő közgyűlés időpontjában: dr. [REDACTED]
5. A Szintenkénti Alaprajzon 5. számmal jelölt, 1025 Budapest, Vérhalom u. 37. A. épület földszint 2. ajtószám alatti, 15365/38/A/4 helyrajzi számú, 96 m² alapterületű 2 és fél szobás lakás, mely áll szoba, szoba, félszoba, hall, előtér, közlekedő konyha, kamra, fürdőszoba, WC, étkező helyiségekből, melyhez tartozik 2 m² alapterületű pince. A jelen 5. pontban részletezett, 96 m² alapterületű öröklakás külön tulajdonhoz az osztatlan közös tulajdonból 186/1000 eszmei hányad tartozik. A 15365/38/A/4 helyrajzi számú ingatlan ingatlan-nyilvántartás szerinti $\frac{1}{2}$ [REDACTED] - $\frac{1}{2}$ [REDACTED] arányú tulajdonosa a módosításról döntő közgyűlés időpontjában: [REDACTED]
6. A Szintenkénti Alaprajzon 6. számmal jelölt, 1025 Budapest, Vérhalom u. 37. A. épület 1. emelet 1. ajtószám alatti, 15365/38/A/5 helyrajzi számú, 62 m² alapterületű két és fél szobás lakás, mely áll szoba, szoba, félszoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba helyiségekből, melyhez tartozik 2 m² alapterületű pince és 7,5 m² alapterületű erkély. A jelen 6. pontban részletezett, 62 m² alapterületű öröklakás külön tulajdonhoz az osztatlan közös tulajdonból 129/1000 eszmei hányad tartozik. A 15365/38/A/5 helyrajzi számú ingatlan ingatlan-nyilvántartás szerinti $\frac{1}{1}$ arányú tulajdonosa a módosításról döntő közgyűlés időpontjában: [REDACTED]
7. A Szintenkénti Alaprajzon 7. számmal jelölt, 1025 Budapest, Vérhalom u. 37. A. épület 1. emelet 2. ajtószám alatti, 15365/38/A/6 helyrajzi számú, 116 m² alapterületű 3 és fél szobás lakás, mely áll szoba, szoba, szoba, félszoba, hall, előtér, közlekedő, belső lépcső, konyha, kamra, fürdőszoba helyiségekből, melyhez tartozik 3 m² alapterületű pince és 7,5 m² alapterületű erkély. A jelen 7. pontban részletezett, 116 m² alapterületű öröklakás külön tulajdonhoz az osztatlan közös tulajdonból 234/1000 eszmei hányad tartozik. A 15365/38/A/6 helyrajzi számú ingatlan ingatlan-nyilvántartás szerinti $\frac{1}{1}$ arányú tulajdonosa a módosításról döntő közgyűlés időpontjában [REDACTED]
8. A - 187/2021/M munkaszámú, 7206/4402/2021 adatszolgáltatás iktatószámú - Módosított Szintenkénti Alaprajzon 8. számmal jelölt, 1025 Budapest, Vérhalom

u. 37. A. épület 2. emelet 1. ajtószám alatti, 15365/38/A/7 helyrajzi számú, 88 m² hasznos (bruttó 95,5 m²) alapterületű öröklakás, mely áll szoba, szoba, nappali, konyha-étkező, előszoba, kamra, fürdőszoba, WC, gardrób, gardrób helyiségekből, melyhez tartozik 6,75 m² alapterületű loggia és a - 154192/1991. számon bejegyzett társasház - Szintenkénti Alaprajzon 8. sorszámmal jelölt 2,90 m² alapterületű pince. A jelen 8. pontban részletezett, 88 m² hasznos alapterületű öröklakás külön tulajdonhoz az osztatlan közös tulajdonból 193/1000 eszmei hányad tartozik. A 15365/38/A/7 helyrajzi számú ingatlan ingatlan-nyilvántartás szerinti 65/100 (Kondász Róbert) - 35/100 (Radics Anna Mária) arányú tulajdonosa a módosításról döntő közgyűlés időpontjában: Radics Anna Mária és Kondász Róbert, megállapodásba foglalt jogcímes elbirtoklás, adásvétel, ráépítés jogcímen.

IV. A TULAJDONOSTÁRSÁK JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI, A TÁRSASHÁZ SZERVEZETE

5. A külön tulajdonhoz kapcsolódó alapvető jogok és kötelezettségek, a tulajdonostársak egymás közötti (belső) jogviszonya:

- 5.1. *A társasházi külön tulajdon tulajdonosát (továbbiakban: Tulajdonostárs) külön tulajdona (társasházi öröklakás, pincerekesz-behítség, gépkocsi és egyéb tárolók) tekintetében megilleti a birtoklás, a használat, a hasznok szedése és a rendelkezés joga; a Tulajdonostárs e jogait azonban nem gyakorolhatja a többi Tulajdonostárs joga és törvényes érdeke sérelmével.*
- 5.2. *Mindegyik Tulajdonostárs a külön tulajdona tekintetében a másik Tulajdonostárs hozzájárulása nélkül szabadon rendelkezhet - a 5.1. pontban foglalt korlátozást betartva -, azaz szabadon köthet bérleti vagy más szerződést, engedhet használati jogot, szolgáltat, ameddig az előbbi szerződések, rendelkezések nem sértik a másik Tulajdonostárs jogait, törvényes érdekeit.*

Ez különösen azt jelenti, hogy a külön tulajdon elidegenítésekor nem áll fenn elővásárlási joga a többi tulajdonostársnak, - azaz a tulajdonostársak a Társasházi Törvény 5. §-ában foglaltak szerint, a külön tulajdonban álló lakásokra, gépkocsi és egyéb tárolóra a tulajdonostársak javára elővásárlási jogot nem kötnék ki.

- 5.3. *Ha a tulajdonostárs a külön tulajdoni illetőségének használatát harmadik személynek átengedi, vagy más módon hasznosítja (pl. bérlet), úgy a harmadik személy magatartásáért, s az általa okozott kárért úgy felel, mintha saját maga járt volna el.*
- 5.4. *A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.*
- 5.5. A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek birtoklása, használata, a ház belső rendje
 - 5.5.1. *Az épületrészhez tartozó telek és a közös tulajdonban álló épületrészek birtoklására és használatára – a jogszabály és hatósági rendelkezések kereti között – a tulajdonostársak mindegyike jogosult, a jogát azonban egyik sem gyakorolhatja – a többiek jogának vagy jogos érdekének sérelmére.*
 - 5.5.2. *A tulajdonostársak közgyűlésen, többségi szavazattal – függetlenül az egyes közös helyiségek elnevezésétől és jelenlegi rendeltetésétől – fentiekől eltérően is megállapodhatnak. A telekrész vagy valamely épületrész kizárólagos használata nem változtat azonban a vagyonrészek közös tulajdoni jellegén. A közös tulajdonban lévő*

pincehelyiségek használatáról a közgyűlés dönt. Ugyancsak a közgyűlés dönt a pincerekeszket meghaladó közös helyiségek használatáról is. Amennyiben valaki közgyűlési határozat alapján a tulajdoni hányadát meghaladó telekrészt, épületrészt (helyiséget) használ, a többlethasználat arányában a többi tulajdonosnak a közgyűlés által meghatározott mértékű térítési díjat tartozik fizetni.

5.6. Szervezeti és Működési Szabályzat

5.6.1. A tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát, a közösség szerveit, azok hatáskörét, jogait, kötelezettségeit, a közös költség viselésének szabályait a szervezeti és működési szabályzat állapítja meg. A szervezeti-működési szabályzatot, az Alapító Okiratot aláíró tulajdonos(társak)ból álló közgyűlés állapítja meg.

5.6.2. A szervezeti-működési szabályzatnak tartalmaznia kell:

5.6.2.1. a tulajdonostárs külön tulajdonának használatára, hasznosítására, a külön tulajdonon belül nem mérhető közüzemi és más szolgáltatások díjának elszámolására és megfizetésére,

5.6.2.2. a közös tulajdon fenntartására, ezen belül

- a közös költség viselésére és a költséghátralékok megfizetésére,
- felújítási alap képzése esetén az alap felhasználásra,

5.6.2.3. a társasházi lakóépület házirendjére,

5.6.2.4. a közgyűlés, illetőleg a részközgyűlés hatáskörére és eljárására,

5.6.2.5. a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke és tagjai hatáskörére és feladataira,

5.6.2.6. a számvizsgáló bizottság, ennek hiányában a közösség ellenőrzési jogkörére, feladataira vonatkozó részletes szabályokat.

V. A TÁRSASHÁZ JOGI JELLEGE

6. A Társasház jogi jellege:

6.1. A Társasház a Ptk-ban meghatározott közös tulajdonnak olyan speciális formája,

6.1.1. amely szerint jelen Egységes szerkezetbe foglalt Alapító Okiratban külön tulajdonként meghatározott, műszakilag önálló egységet képező lakások és gépkocsitárolók a Tulajdonostársak tulajdonában vannak a közös tulajdonban maradó részek közös használatának jogával. A közös tulajdon, a külön tulajdon tulajdonosát a külön tulajdon által meghatározott arány szerint illeti (közös tulajdoni eszmei hányad); illetve

6.1.2. amely mint szervezet nem önálló jogi személy, de a jogszabály által meghatározott keretek között jogképességgel bír. A Társasház – a fenti A) pontban meghatározott közös név alatt - az épület fenntartása és a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézése során jogokat szerezhet és kötelezettségeket vállalhat, önállóan perelhet és perelhető, gyakorolja a közös tulajdonnal kapcsolatos tulajdonosi jogokat, viseli a közös tulajdon terheit. A perbeli cselekvőképesség a közös képviselőt illeti meg.

6.2. Az Alapító Okirat hatálya kiterjed a társasház mindenkorai tulajdonostársaira, illetőleg jogutódjaira. Az Alapító Okirat és annak módosítását közokiratba vagy ügyvéd – jogkörén belül jogtanácsos – által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni. Az Alapító Okirat megváltoztatásához – ha a törvény másként nem rendelkezik – valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges, a változást be kell jelenteni a földhivatalnak.

- 6.3. Az Alapító Okirat módosításához - a lenti 6.4. és 6.5. pontokban foglalt kivételekkel - valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges. A módosítással egységes szerkezetbe foglalt Alapító Okiratot a földhivatalhoz be kell nyújtani.
- 6.4. Jelen Alapító Okirat felhatalmazza a Tulajdonostársak közösségét – alapító, közgyűlés -, hogy abban az esetben, amennyiben a közös tulajdonhoz tartozó ingatlanrész önálló ingatlanként kialakítható, az elidegenítés jogát a Tulajdonostársak nevében és képviselőjében az alapító/közgyűlés gyakorolja. Az alapító/közgyűlés az elidegenítésről az összes tulajdoni hányad legalább 2/3-os többségével rendelkező Tulajdonostársak igenlő szavazatával dönt. A határozatnak tartalmaznia kell a közös tulajdonból külön tulajdonba kerülő ingatlanrész ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésére alkalmas és a jelen Alapító Okirat szerint szükséges adatait, valamint a közös tulajdoni hányadok ismételt megállapítását is. Ezen határozatot ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni és ezen okirattal kell az ingatlan-nyilvántartás előtt eljárni.
- 6.5. A közösség a közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítése 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 a Társasházi törvényben meghatározott keresetindítási jogukkal.
- 6.6. A tulajdonostársak ezen kívül kötelezik magukat arra is, hogy a jelen okiratban foglaltakat nem csak maguk tartják meg, hanem hozzátartozóikkal, alkalmazottiakkal, lakásaik bérlőjével (használóival) és minden más lakóval is megtartják, amire nézve egymással szemben teljes szavatosságot vállalnak. A tulajdonostársak ezen okiratban megállapított társasházi-tulajdoni viszonyból felmerült perek eldöntésére kikötik az Ingatlan fekvése szerint illetékes bíróság kizárólagos illetékességét.
- 6.7. A társasháztulajdon megszüntetését be kell jelenteni az ingatlan-nyilvántartást vezető szervhez.

VI. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI RENDELKEZÉSEK

7. Ingatlan-nyilvántartási rendelkezések:

- 7.1. A jelen Egységes szerkezetbe foglalt Alapító Okirat III. fejezetének 4. pontjában felsorolt helyiségek a jelen Egységes szerkezetbe foglalt Alapító Okirat rendelkezéseinek megfelelően külön tulajdonba kerülnek, míg a II. fejezetben felsorolt egységek a mindenkorai tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak, a tulajdonostársak közös, vagy jelen okirat rendelkezései szerinti kizárólagos használati jogával.
- 7.2. *A fenti 15365/38/A/7 helyrajzi számú rendeltetési egység és a külön tulajdonokban történő hasznos alapterület változásával módosul valamennyi külön tulajdonban lévő ingatlant az osztatlan közös tulajdonból megillető tulajdoni hányad mértéke, mely változást az alábbi táblázat adatai tartalmazzák.*

sorszá m	hrs z	lakás m ²	pince	erkély /terasz /loggia m ²	eszmei hányad a beszám olt korrigált területek	számítás	bejegyz et eszmei hányad /1000	eszmei hányad ba beszám olt korrigált területe k m ² 2022	számítá s	eszmei hányad 2022
1	B1	14			14	0,029	29	14	0,027	27
2	A1	19			19	0,039	39	19	0,036	36
3	A2	31	4		35	0,071	71	35	0,067	67
4	A3	62	1,5	7,5	67,25	0,136	136	67,25	0,128	128
5	A4	96	2		98	0,199	199	98	0,186	186
6	A5	62	2	7,5	67,75	0,136	136	67,75	0,129	129
7	A6	116	3	7,5	122,75	0,248	248	122,75	0,234	234
8	A7	67	3		70	0,142	142	101,85	0,193	193
		467	15,5	22,5	493,75	1	1000	525,6	1,000	1000

- 7.3. A Tulajdonostársak jelen Egységes szerkezetbe foglalt Alapító Okirat aláírásával és benyújtásával kérik a Tisztelt Földhivatalt, mint illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy a jelen Egységes szerkezetbe foglalt Alapító Okirat alapján a 187/2021/M munkaszámú, 7206/4402/2021 adatszolgáltatás iktatószámú Módosított Szintenkénti Alaprajz szerint a 15365/38/A/7 hrsz-ú lakás területi és eszmei hányad változását a megállapodásba foglalt jogcímes elbirtoklás adásvétel, be-, ráépítés és társasház Alapító Okirat módosítás jogcímén bejegyezni, a bejegyzett tulajdonosok tulajdonjogának változatlan tartása mellett, valamint a -15365/38/B/1, 15365/38/A/1-6. a hrsz-ú különlapokon kérik az eszmei hányad változásokat - a tulajdoni lapokon már bejegyzett ingatlan adatainak és tulajdonosainak változatlan tartása mellett - átvezetni szíveskedjenek, melyhez a Tulajdonostársak kifejezett, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják.
- 7.4. A Társasházban elhelyezkedő és társasházi külön egységekhez tartozó közös tulajdoni illetőségek, valamint felépítményhez rendelt közös tulajdoni illetőségek összessége megfelel az ingatlan ingatlan-nyilvántartási egészének.
- 7.5. A Társasház képviseletében Kondász Róbert – a Tulajdonostársak 7/2022.11.21. számú közgyűlési határozata alapján - meghatalmazta és megbízta az Illés és Társai Ügyvédi Irodát (H-1055 Budapest, Szalay u. 4. VI. em.; eljáró ügyvéd: dr. Niederfiringner Ágnes; a továbbiakban: megbízott, eljáró ügyvéd) jelen okirat megszerkesztésével, ellenjegyzésével, továbbá a Társasházi külön tulajdonba kerülő ingatlanok bejegyzése során a Földhivatal előtti ügyleti képviselettel. A megbízott az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvényben foglalt jogkörrel jogosult eljárni, és e körben a Felek helyett és nevében jognyilatkozatokat tenni és elfogadni. Az eljáró ügyvéd a megbízást és meghatalmazást külön okiratban elfogadta.

VII. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

8. Záró rendelkezések:

- 8.1. A jelen Egységes szerkezetbe foglalt Alapító Okiratban nem szabályozott kérdésekre Magyarország hatályos jogszabályai, különösen a Ptk. és a Társasházi törvény-, továbbá az SZMSZ és a Házirend rendelkezései az irányadóak.

8.2. Az Alapító Okirat, az SZMSZ és a Házirend hatálya kiterjed a Társasházban önálló ingatlan tulajdonával vagy hasznélvezeti jogával vagy bármilyen olyan joggal rendelkező személyre, amely a külön tulajdon használatára jogosítja. A Házirend a Társasházba belépő minden személyre kötelező, melynek betartatásáért az a Tulajdonostárs felel, akinek az érdekében, megbízásából, meghívására a nem tulajdonostárs a Társasházba belépett.

8.3. Az Alapító Okirat hatálybalépése után a jövőben közös tulajdonba kerül mindazon építményrész, berendezés és felszerelés, amely a Ptk., a Társasházi törvény és az Alapító Okirat rendelkezései szerint közös célt szolgál és létesítése megfelel a közös tulajdonra vonatkozó szabályoknak.

8.4. A Tulajdonostársak közül

8.4.1. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] hogy magyar állampolgárok, [REDACTED]
[REDACTED] állampolgára,

8.4.2. a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat kijelenti, hogy helyi önkormányzatként elkülönült jogalany, a képviselőjükben eljáró személy a magyar jog szerint törvényes képviselőjének minősül, és jelen Alapító Okirat aláírására, azzal kötelezettségek vállalására, illetve jogok szerzésére felhatalmazottak,

8.5. Tulajdonostársak megállapítják, hogy a jelen Alapító Okirat aláírása és ügyvédi ellenjegyzése az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény [Ütv.] 43. § [4] bekezdés első fordulata alapján, az Ütv. 43. § [2] a., c., és d., alpontokban rögzített alakiságok megtartásával, de az Ütv. 43. § [2] b., alpontja mellőzésével történik.

Ennek megfelelően a jelen 13 (tizenhárom) oldalból álló Alapító Okirat utolsó két oldalát a szerződő felek aláírásukkal látták el, és az okiratot az ellenjegyző ügyvéd úgy fűzte össze, hogy az okirat sérelme nélkül az ne legyen megbontható. Az ellenjegyző ügyvéd nevét, a kamarai azonosító számát, az ellenjegyzés tényét, továbbá az ellenjegyzés helyét és időpontját, valamint az ellenjegyző ügyvéd aláírását a módosító okirat utolsó oldala tartalmazza, kivéve a 8.6. pontban foglalt ellenjegyzési szabályokat.

8.6. A Tulajdonostársak megállapodnak abban, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat vonatkozásában az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ütv.) 44. § (1) bekezdésének c) és d) pontja szerintiék tanúsítását, azaz az Önkormányzat képviselőjének azonosítását és aláírásának tanúsítását a Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatallal köztisztviselői jogviszonyban álló és ekként az Ütv. 66. § (3) értelmében az Önkormányzat számára ügyvédi tevékenység végzésére jogosult Molnárné dr. Szabados Judit Imola, a Budapesti Ügyvédi Kamarába bejegyzett kamarai jogtanácsos (székhely: 1024 Budapest, Mechwart liget 1., KASZ: 36078308) végzi el. Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat képviselőjében eljáró Örsi Gergely Ferenc polgármester meghatalmazza Molnárné dr. Szabados Judit Imola kamarai jogtanácsost, hogy a jelen okirat vonatkozásában aláírását ellenjegyzésével hitelesítse. Molnárné dr. Szabados Judit Imola kamarai jogtanácsos a jelen meghatalmazást a jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja. A Tulajdonostársak rögzítik, hogy Molnárné dr. Szabados Judit Imola kamarai jogtanácsos távollétében a munkáltatójánál foglalkoztatott további, a Budapesti Ügyvédi Kamarába bejegyzett jogtanácsosok: dr. Silye Tamás kamarai jogtanácsos (székhely: 1024 Budapest, Mechwart liget 1., KASZ: 36076323), illetve dr. Kneusel-Herdliczka Zsófia kamarai jogtanácsos (székhely: 1024 Budapest, Mechwart liget 1., KASZ: 36063291) helyettesítik.

- 8.7. Jelen – a 2003. évi CXXXIII. törvény 7.§ (3) alapján, és – *Budapesten, 2022. november 21. napján* módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt, 13 (tizenhárom) folyamatos oldalszámozással ellátott oldalon IX. (kilenc) fejezetben és 8. (nyolc) pontban szerkesztett Társasház Alapító Okirat 15 (tizenöt) eredeti, egymással mindenben megegyező, magyar nyelvű példányban-, és 5 (öt) személyi adatokat nem tartalmazó eredeti, kivonati példányban készült.

Budapest,

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
a Budapest, belterület, II. ker.
15365/38/A/1 hrsz. alatti ingatlan
tulajdonosa
képviseli: Örsi Gergely Ferenc polgármester

Alulírott Molnárné dr. Szabados Judit Imola kijelentem, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat képviselőjének azonosítását elvégeztem, valamint a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat vonatkozásában a jelen okiratot az Üttv. 43. § (1) bekezdése alapján ellenjegyzem azzal, hogy jelen ellenjegyzés az Üttv. 44. § (1) bekezdés c) és d) pontjaiban foglaltak a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat képviseletében eljáró személy vonatkozásában való tanúsítására terjed ki:

Ellenjegyzem Budapesten, napján:

.....
Molnárné dr. Szabados Judit Imola kamarai jogtanácsos
Kamarai azonosító szám (KASZ): 36078308

Budapest, 2022. november ²¹...


tulajdonos

Budapest, 2022. november ²¹...


tulajdonos

Budapest, 2022. november ²¹...


tulajdonos

Budapest, 2022. november ²¹...


tulajdonos

Budapest, 2022. november 21.

[Redacted signature]

tulajdonos

Budapest, 2022. november 21.

[Redacted signature]

tulajdonos

Budapest, 2022. november 21.

[Redacted signature]

tulajdonos

Budapest, 2022. november 21.

[Redacted signature]

Roman Andras
tulajdonos

Budapest, 2022. november 21.

[Handwritten signature]

Kondász Róbert
tulajdonos/jogutód/ráépítő

Budapest, 2022. november 21.

[Handwritten signature]

Radics Anna Mária
tulajdonos/jogutód/ráépítő

Budapest, 2022. november 22.

[Handwritten signature]

Vatheuer Lukas Alban Albrecht
képviseli ügyleti meghatalmazással:
Vatheuer Ulrich EBEERHARD
tulajdonos

Alulírott, ellenjegyző ügyvéd ellenjegyzésemmel tanúsítom, hogy jelen Alapító Okiratot a Tulajdonostársak, illetve a képviseletükben eljáró személyek - ide nem értve a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzatot - miután személyazonosságukat és képviseleti jogosultságukat megfelelően igazolták, előttem, sajátkezűleg írták alá, erre tekintettel

Ellenjegyzem Budapesten, napján

Dr. Niederfiringner Ágnes
Illés és Társai Ügyvédi Iroda,
székhelye: 1055 Budapest, Szalay utca 4.
Kamarai azonosító szám: 36066305

A-PONTON Kft.

1151 Budapest, Esthajnal u. 3.

A munkavégző neve

Munkaszám:

187/2021-M

3. mellélet

Budapest II.ker.

főváros

belterület

Adatszolgáltatás iktatószáma: 7206/4402/2021

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 15365/38 helyrajzi számú földrészleten lévő épület
társasház alapító okiratának módosításához

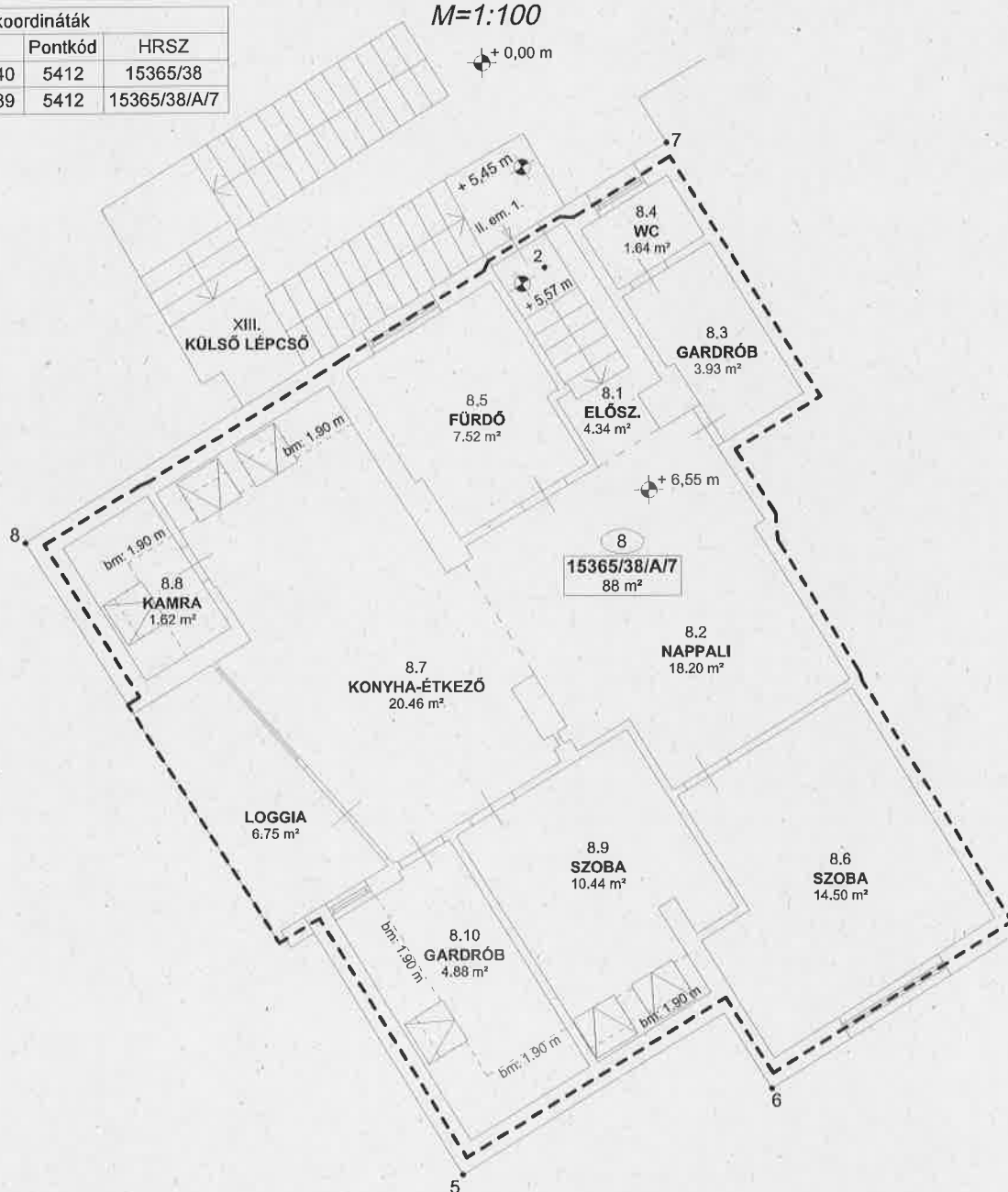
1025 Budapest, Vérhalom utca 37.

II. emelet

M=1:100

Lapok száma: 1/1

Címkoordináták				
Psz.	Y	X	Pontkód	HRSZ
1	648150	241840	5412	15365/38
2	648133	241889	5412	15365/38/A/7



15365/38/A/7 hrsz-ú EÖI: 88 m² + 7 m² loggia + 3 m² tároló (pinceszinten)

Az alaprajz méretek levételére nem alkalmas.

Az alaprajz megfelel a tartalmi követelményeknek.
Nyilvántartásba véve!

Budapest, 2022. november 23.

Budapest, 2022. hó nap

Készítő:

Földmérő ig. száma: 7950/2018

P.H.

Záradékoló:

Ing.rend. min. száma:

Minőséget tanúsító:

Ing.rend. min. száma: 2340/2019