

ELŐTERJESZTÉS

**A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának
2023. januári 23-i ülésére**

Előterjesztő: II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.
Harján Dávid vezérigazgató

Tárgy: Tulajdonosi hozzájárulás a Budapest II. kerület Széll Kálmán tér 3. sz. alatti társasház alapító okirat módosításához, közös tulajdon megszüntetéséhez

Tisztelt Bizottság!

A 13127 helyrajzi számon felvett, a Budapest II. kerület Széll Kálmán tér 3. sz. alatti társasház 24 albetétből áll. A 15365/0/A/18 számú albetét (205 m² iroda) a Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a közös tulajdonból hozzátartozó összesen 1087/10000 tulajdoni hányaddal.

Dr. Rabatin Attila ügyvéd, Awad Ahmed Bahgat tulajdonostárs képviselőjében 2022. szeptember 30. napján kelt levelében tájékoztatta az Önkormányzatot, hogy megbízója 2015-ben megvásárolta a társasház tetőtérének egy részét azzal a céllal, hogy a megvásárolt területeken lakrészeket alakítson ki, amelynek során az adásvételi szerződés, valamint a módosított alapító okirat is aláírásra került. A beruházás jogerős építési engedély alapján megvalósult, az elkészült lakások vonatkozásában a használatba vételi engedély kiadásra került. Az eljáró ügyvéd arról is tájékoztatót, hogy a beruházással érintett ingatlanok adatainak átvezetése, valamint a beépítő tulajdonostárs tulajdonjogának bejegyzése érdekében a korábban aláírt okiratok módosítása szükséges a társasház tulajdonostársainak személyében időközben bekövetkezett változásokra és az ingatlan-nyilvántartási jogszabályok változására, valamint arra tekintettel, hogy a beruházás (beépítés) a módosított építési engedély alapján valósult meg. Emellett a /13. és /14. sz. albetét egybenyitása miatt, e két albetét összevonása miatt is szükséges az alapító okiratot módosítani. A jogi képviselő a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. részére megküldte a következő okiratok másolatait: 13127/0/A/23 hrsz-ú és a 13127/0/A/24 hrsz-ú ingatlanok tekintetében a 13127/0/A/23 hrsz-ú és a 13127/0/A/24 hrsz-ú ingatlanokról készített 605289 iktató számú, záradékolt változási vázrajz, 201300004342 ügyiratszámú építési engedély, BP/2611/00128-16/2021. sz. módosított építési engedély, BP/2611/00537-9/2022 ügyiratszámú használatbavételi engedély. Az összevonásra kerülő 13127/0/A/13 hrsz-ú és 13127/0/A/14 hrsz-ú ingatlanok tekintetében csatolta a 604500 iktató számú záradékolt vázrajz, valamint XXXVI/418-7/2022 hatósági bizonyítvány másolatait, valamint az ingatlanok nem hiteles tulajdoni lap másolatait. A jogi képviselő megküldte a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. részére a 8388/10000 tulajdoni hányadot képviselő tulajdonostársak által aláírt „Társasház Tulajdon Alapító Okirat egységes szerkezetben”, valamint „Megállapodás Ingatlanon fennálló közös tulajdon részleges megszüntetéséről szóló megállapodás” elnevetésű okirat másolatait, annak Önkormányzat részéről történő aláírása érdekében. Az okiratokat egy tulajdonostárs kivételével valamennyi tulajdonostárs aláírta.

A fenti alapító okirat módosításának előzményei a következők szerint foglalhatók össze. A társasház tulajdonostársai a 2011. márciusában 8-án kiírt írásbeli szavazás 8230/10000 tulajdoni hányad igen szavazattal meghozott határozat eredményeként döntöttek az alapító okiratban XII. számmal jelölt közös tulajdonú padlástérből az épület III. emeletén elhelyezkedő összesen 188,76 m² bruttó alapterületű padlás értékesítéséről bruttó 40.000 Ft/m², azaz összesen 7.550.400,- Ft vételár ellenében Awad Ahmed Bahgat tulajdonostárs vevő részére. A vevő a padlástéri területeket a külön tulajdonát képező 23. és 24. sz. albetéteihez kívánta csatolni. Az értékesítéshez a 188/2012.(VI.26.) határozatával a hozzájárulást a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság utólag megadta. Ugyanezen határozatával a Bizottság felhatalmazta a Polgármestert, hogy a közös tulajdon megszüntetése és a külön tulajdon kialakítása miatt szükségessé vált alapító okirat módosítást, illetve a tárgyi jogügyletre vonatkozó adásvételi szerződést aláírja. Dr. Rabatin Attila, Awad Ahmed Bahgat jogi képviselője 2013. május 31. napján kelt kérelmében jelezte, hogy az időközbeni jogszabályi változások miatt a társasház



**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

tulajdonostársai nem tudnak végleges adásvételi szerződést kötni a padlástér érintett hányadára. Ezen előzményeket követően a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság 208/2013. (VII.25.) határozatában úgy döntött, hogy a 188/2012.(VI.26.) határozatát hatályon kívül helyezi és a 209/2013. (VII.25.) határozatában úgy döntött, hogy nem járul hozzá a 2013. május 31-én kelt és 2013. június 4-én érkezett, dr. Rabatin Attila ügyvéd által előterjesztett kérelem mellékletét képező ingatlan adásvételi előszerződéshez, de hozzájárul a 1024 Budapest, II. ker., Széll Kálmán tér 3. sz. alatt található társasház (hrsz:13127 m2) alapító okiratában a XII számmal jelölt 416,86 m2 közös tulajdonú padlástérből a III. emeleten található 188,86 m2 alapterületű padlástér-rész értékesítéséhez Awad Ahmed Bahgat (1012 Budapest, Várfook u. 10. II.em.11.) részére 7.550.400,- Ft, vagy az aktualizált értékebecslés alapján meghatározott, ennél magasabb vételáron, továbbá ahhoz, hogy az értékesített padlástér-részek a 23. és/vagy a 24. sz. albetétekhez kerüljenek csatolásra a határozatban rögzített feltételek szerint. Ezt követően megállapításra került, hogy az illetékes építésügyi hatóság csak a tetőtérbeépítést követően bocsáthatja ki az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 65.§ (3a) bekezdése szerinti hatósági bizonyítványt, ezért nincs lehetőség arra, hogy a jogerős használatbavételi engedély megszerzését megelőzően az adásvételi szerződés tárgyát képező épületrészek egyéb helyiségként a meglévő albetétekhez csatolásra, és az ingatlan-nyilvántartásra bejegyzésre kerüljenek. Újabb alapító okirat módosítás és közös tulajdon részleges megszüntetéséről szóló megállapodás készült, amely tekintetében Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság 266/2014. (IX.23.) határozatában a következő határozatot hozta meg: „A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy a 209/2013.(VII.25.) határozatát az alábbiak szerint módosítja. A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat, mint tulajdonostárs, tulajdoni hányada arányában – 17,70 % a 1994. december 9-i módosított alapító okirat szerint - **hozzájárul** a 1024 Budapest, II. ker., Széll Kálmán tér 3. sz. alatt található társasház (hrsz:13127 m2) alapító okiratában a XII. számmal jelölt 416,86 m2 közös tulajdonú padlástérből a III. emeleten található 184,44 m2 alapterületű padlástér-rész értékesítéséhez Awad Ahmed Bahgat (1012 Budapest, Várfook u. 10. II.em.11.) részére 7.523.861,- Ft vételáron a Társasház részére történő, annak értéknövelő és állagmegóvó beruházások elvégzésére fordítandó vételár megfizetése ellenében, és a társasház alapító okiratának módosításához, Dr. Marosi, Préda & Társa Ügyvédi Iroda (székhelye: 1051 Budapest, József nádor tér 12., ügyintéző: Dr. Marosi András ügyvéd) által szerkesztett, 2014. szeptember 16-án elektronikusan megküldött megállapodás és társasházi alapító okirat tervezetben, valamint a 2014. szeptember 8-án kelt, Gebora-Kelényi Szilvia által készített alaprajzban foglaltak szerint, az alábbiakban rögzített feltételekkel:

- A módosításokkal egységes szerkezetű alapító okiratot, valamint az Ingatlanon fennálló közös tulajdon részleges megszüntetéséről szóló megállapodást a tulajdonostársaknak az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 73.§ (2) bekezdés b) pontjában meghatározott adatát fel kell tüntetni;
- Ingatlanon fennálló közös tulajdon részleges megszüntetéséről szóló a Megállapodásban, valamint a módosításokkal egységes szerkezetű alapító okiratban a Budapest II. ker. 13127/0/A/23 hrsz. alatt felvett ingatlan címét ki kell javítani 1024 Budapest II. KER. Széll Kálmán tér 3. III. emelet 1/a. címre. Az Önkormányzatot a megállapodás aláírásával, valamint az alapító okirat módosítással és annak ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével kapcsolatban költség nem terheli, és az Önkormányzattal szemben az alapító okirat módosítással kapcsolatban semmiféle igényt érvényesíteni nem lehet. Amennyiben a jelen határozatnak megfelelően módosított megállapodásnak, valamint alapító okiratnak a tulajdonostársak által történő aláírására, a jelen határozat kézhezvételétől számított legkésőbb 6 hónapon belül nem kerül sor, úgy a jelen határozat, valamint a 209/2013. (VII.25) határozat hatályát veszti. A Bizottság felhatalmazza Dr. Láng Zsolt polgármestert az alapító okirat, a megállapodás és az alaprajzok aláírására az önkormányzati tulajdon képviseletében. A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri dr. Láng Orsolyát a Vagyonghasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Iroda vezetőjét, és dr. Tas Krisztiánt, a II. Kerületi Városfejlesztő és Beruházás-szervező Zrt. vezérigazgatóját, hogy a szükséges intézkedéseket tegyék meg.”

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság 266/2014. (IX.23.) határozatában adott felhatalmazás alapján a MEGÁLLAPODÁS Ingatlanon fennálló közös tulajdon részleges megszüntetéséről szóló megállapodás, valamint a



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

társasház tulajdont alapító okirat egységes szerkezetben elnevezésű okiratok az Önkormányzat részéről 2015. február 3. napján aláírásra kerültek.

A 2015. január 29. és 2015. február 3. napján aláírt megállapodásban a tulajdonostársak eladták, vevő pedig megvette a társasházi alapító okiratban XII. számmal jelölt közös tulajdonú padlástérből az épület III. emeletén elhelyezkedő összesen 184,44 m² alapterületű padlástér részt. A megállapodásban az eladók a társasházi alapító okirat módosító okiratának aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárultak ahhoz, hogy a megvásárolt 184,44 m² alapterületű padlástérrész területén az építési engedély alapján ráépítéssel létrejövő bővítés eredményeként, a 23. albetét helyén létrejött 115,89 m² alapterületű öröklakás és a 24. albetét helyén létrejött 178,78 m² alapterületű öröklakás ingatlanok vonatkozásában az alapító okirat hatályba lépésével egyidejűleg vevő 1/1 arányú tulajdonjoga vétel jogcímén bejegyzésre kerüljön. A társasház alapító okirat módosítása a használatba vételi engedély jogerőre emelkedését követően lépett volna hatályba. Az eladók a megállapodás megkötésével egyidejűleg aláírták az alapító okirat módosítást. A megállapodásban rögzített vételár a társasház részére igazoltan megfizetésre került.

A tulajdonostársak között létre jött megállapodásban a vevő vállalta, hogy a padlástérben a munkálatokat saját kockázatára és veszélyére a jogerős építési engedélyben foglaltak betartása mellett végezi el, az építési munkák megkezdésétől számított 365 napon belül. A vevő a 366. naptól kezdődően napi 1000 Ft mértékű késedelmi kötbért volt köteles fizetni. A vevő a kivitelezést módosított építési engedély alapján végezte el, amelyet 2020. november 7. napján kezdett meg, és 2022. június 20. napján fejezte be. A vevő a késedelemre tekintettel 244.000,- Ft kötbér összeget a társasház részére megfizetett.

A felek eredeti, 2015-ben aláírt megállapodásától eltérően a vevő a megvásárolt padlástérrésszel végül, nem a megállapodásban hivatkozott építési engedély, hanem a BP/2611/00128-16/2021. sz. módosított építési engedélyben foglaltak szerint bővítette ki a tulajdonát képező III. emelet 2. és 3. szám alatt található öröklakás ingatlanait. A bővítés eredményeként a 23. albetét alapterülete 248 m², míg a 24. albetét alapterülete 126 m² lett. A területnövekedés eltérésének elsődleges oka, hogy a vevő a 3. emeleten a megvásárolt padlástér területnek a 23. sz. albetéthez csatolt részén két szintet alakított ki, amellyel a lakás alapterülete is bővült. A beruházás megvalósulását követően a tetőtéri szinten lévő közös tulajdonban maradó padlástér területére 232,42 m². A közös képviselő írásban úgy nyilatkozott, hogy a beépítéssel a közös tulajdonú épületrészből nem került nagyobb közös tulajdonú épületrész beépítésre.

A tulajdonostársak, egy tulajdonostárs kivételével az eredeti építési engedélytől eltérő építkezést a megállapodás és a módosított alapító okirat aláírásával elfogadták.

A 2022. december 1. napján aláírt MEGÁLLAPODÁS Ingatlanon fennálló közös tulajdon részleges megszüntetéséről szóló megállapodás megerősítéséről elnevezésű okiratban a tulajdonostársak a vételár 2015. február 23. napján történt teljes kiegyenlítésére tekintettel, a szerződés aláírásával egyidejűleg ismételten feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezésüket adják ahhoz, hogy vevő tulajdonjogát a megállapodásban megjelölt ingatlanra az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén bejegyeztethesse, oly módon, hogy a kialakított ingatlanrészekkel, az egységes szerkezetű csatolt alapító okirat módosításban részletezett módon, a saját 13127/0/A/23 és 13127/0/A/24 helyrajzi számok alatt nyilvántartott öröklakás ingatlanai alapterületét megnövelje.

A módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt társasház tulajdont alapító okiratban az Önkormányzat külön tulajdonát képező 13127/0/A/18 hrsz-ú ingatlanhoz tartozó osztatlan közös tulajdoni hányad a módosított alapító okiratban megállapított rendelkezésének megfelelően került megállapításra. Az alapító okirat módosítás, valamint a megállapodás alapján az Önkormányzat tulajdonában álló 13127/0/A/18 hrsz-ú ingatlanhoz tartozó osztatlan közös tulajdoni hányad 1087/10.000 tulajdoni hányadról 975/10.000-re módosul.



IL 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

Az alapító okirat módosítás a 13127/0/A/13 és 13127/0/A/14 hrsz.-ú ingatlan összevonásáról is rendelkezik. A megküldött hatósági bizonyítvány, valamint záradékolt vázrajz igazolja, hogy a létesült 13127/0/A/14 hrsz.-ú önálló rendeltetési egység rendeltetése fogorvosi rendelő, alapterülete 214 m².

A 13127/0/A/10 hrsz.-ú ingatlan tulajdoni lap másolata szerint az ingatlan megjelölése „üzlet”, a módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt alapító okiratban ugyanakkor „öröklakás” megjelölés szerepel, ezért annak javítása szükséges.

A társasházakról szóló 2013. évi CXXXIII. törvény 10. §-a rendelkezik az alapító okirat módosításáról a következők szerint: „(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.”

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. alpontja (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: 1.1.12. 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 javaslat

A Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat, mint a Budapest II. kerület Széll Kálmán tér 3. alatti társasházban (Budapest II. kerület 13127 hrsz.) 1087/1000 közös tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostárs úgy dönt, hogy **hozzájárul** a Budapest II. kerület Széll Kálmán tér 3. sz. alatti Társasház 2022. december 1. napján kelt alapító okiratának módosításához, valamint a hatályos alapító okiratban XII. számmal jelölt 416,86 m² közös tulajdonú padlástérből a III. emeleten található 184,44 m² alapterületű



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

padlástér-rész 13127/0/A/23 és 13127/0/A/24 hrsz-ú ingatlanhoz történő csatolásához dr. Rabatin Attila ügyvéd (székhely: 1015 Budapest, Donáti u. 44.) által szerkesztett 2022. december 1. napján kelt módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt társasháztulajdont alapító okiratban, valamint a 2022. december 1. napján kelt MEGÁLLAPODÁS Ingatlanon fennálló közös tulajdon részleges megszüntetéséről szóló megállapodás megerősítéséről elnevezésű okiratban és a jelen határozatban foglalt feltételek szerint.

A módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt társasház tulajdont alapító okiratban a Budapest II. ker. 13127/0/A/10 hrsz. alatti ingatlan rendeltetését „öröklakás” helyett „üzlet”-re szükséges javítani, vagy amennyiben az ingatlan rendeltetését módosítani kívánják, úgy csatolni szükséges az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 65. § (3g) pontja szerinti hatósági bizonyítványt.

Az Önkormányzatot a megállapodás aláírásával, valamint az alapító okirat módosítással és annak ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével kapcsolatban költség nem terheli, és az Önkormányzattal szemben az alapító okirat módosítással kapcsolatban semmiféle igényt érvényesíteni nem lehet.

A Bizottság felhatalmazza a Polgármestert a módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt társasház tulajdont alapító okirat, és a 2022. december 1. napján kelt MEGÁLLAPODÁS Ingatlanon fennálló közös tulajdon részleges megszüntetéséről szóló megállapodás megerősítéséről megállapodás 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. február 28.

Budapest, 2023. január 17.

Harján Dávid
vezérigazgató

II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.

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

Mellékletek:

1. melléklet – módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt társasháztulajdont alapító okirat
2. melléklet – MEGÁLLAPODÁS Ingatlanon fennálló közös tulajdon részleges megszüntetéséről szóló megállapodás megerősítéséről
3. melléklet – vázrajzok



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

**TÁRSASHÁZ TULAJDONT
ALAPÍTÓ OKIRAT**
egységes szerkezetben

**a 1024 Budapest, II. ker.
Széll Kálmán tér 3.**

HRSZ.: 13127

**alatti ingatlanról
a padlástér részbeni beépítése és két albetét
összevonása, valamint a rendeltetésmód változása
miatti
változásoknak megfelelően**

**készítette és ellenjegyezte:
dr. Rabatin Attila
ügyvéd**

ALAPÍTÓ OKIRAT

I. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

Alulírott [redacted] Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzata [redacted]

[redacted] Awad Ahmed Bahgat tulajdonosok, mint alapítók, a Budapest Főváros Kormányhivatala XI. kerületi Hivatalánál, Budapest, II. ker. 13127 helyrajzi szám alatt felvett 765 m² alapterületű „lakóház, udvar” megjelölésű ingatlanon, a pincszinten 3 db üzlettel és 1 db raktárral, a földszinten 5 db üzlettel és 3 db lakással, az I. emeleten 5 db lakással, a II. emeleten 1 db irodával és 3 db lakással, továbbá a III. emeleten 3 db lakással, valamint tárolókkal. A természetben 1024 Budapest, Széll Kálmán tér 3. szám alatt található ingatlanon, a társasházról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény, valamint a Budapest Főváros II. Önkormányzat Polgármesteri Hivatal Építési Osztálya előtti VI.399-13/2013. számon kiadott építési engedélye és Budapest Főváros Kormányhivatala Építési és Örökségvédelmi Főosztálya BP/2611/00537-9/2022. számon kiadott használatbavételi engedélye, a Budapest Főváros II. Önkormányzat XXXVI/418-7/2022 szám hatósági bizonyítványa, továbbá a záradékolt alaprajzok és az 1994. december 9. napján kelt jelenleg hatályos alapító okirat alapján jelen alapító okirattal a

társasházi alapító

okiratot az alábbiak szerint foglalják egységes szerkezetbe.

A társasház öröklékai és nem lakás céljára szolgáló helyiségek – jelen okirat rendelkezéseinek megfelelően –, mint öröklékások, és a közös tulajdonban maradó telek, épületrész, berendezések és felszerelések közös használatának jogával együtt személyi tulajdonba kerülnek azzal, hogy mindenkor tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát a 2003. évi CXXXIII. törvény rendelkezései, valamint a jelen okiratban foglaltak szabályozzák.

II. AZ INGATLAN TULAJDONOSAI

Tulajdonosok

[redacted]
Miklós ügyvezető)

231/10000

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat (székhely: 1024 Budapest, Mechwart liget 1.; KSH szám: 15735650-8411-321-01; képviseli: Örsi Gergely Ferenc polgármester)

1087/10000

[redacted]
ügyvezető)

583/10000

[redacted]
121/10000

[redacted]
120/10000

[redacted]
719/10000

[redacted]
100/10000

[redacted]
1261/10000

[redacted]
137/10000

[REDACTED]	103/10000
[REDACTED]	102/10000
[REDACTED]	525/10000
[REDACTED]	289/10000
[REDACTED]	1109/10000
[REDACTED]	693/10000
[REDACTED]	257/10000
Awad Ahmed Bahgat szül.: Awad Ahmed Bahga [REDACTED]	2563/10000

III. KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A.) KÖZÖS TULAJDON

A tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonában maradnak a jelen okirat elválaszthatatlan részét is képező 1. sz. alatt mellékelte tervrajzon feltüntetett I. pontban meghatározott 765 m² alapterületű telekingatlan, valamint az alábbiakban I-XVIII. sorszám alatt felsorolt telek, épület és építményrészek, berendezések és felszerelések:

KÖZÖS TULAJDONBAN MARADÓ VAGYONTÁRGYAK

I.	Telek:	765 m ²
II.	Lépcsőház	97,31 m ²
III.	Trafó helyiség	21,97 m ²
IV.	Pincei közlekedők	63,66 m ²
V.	Pincei tárolók	131,18 m ²
VI.	Közös WC	1,29 m ²
VII.	Kapualj	22,90 m ²
VIII.	Lift, gépház	6,29 m ²
IX.	Nyitott előterek	84,07 m ²
X.	Légaknák	17,13 m ²
XI.	Előtér	10,07 m ²
XII.	Padlástér	232,42 m ²
XIII.	Alapok, falazatok, födémek, erkélylemezek, közös területhez tartozó nyílászárók, előlépcsők, kémények, szellőzők, épületszerkezethez tartozó kiegészítő elemek	
XIV.	Homlokzati felületek, párkányok, homlokzati díszítő elemek és burkolatok, tetőszerkezet, tetőhéjalás, épületbádogos szerkezetek, lakatos szerkezetek, belső udvari burkolatok, kerítés	
XV.	Vízvezeték az utcai bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek ágvezetékéig, vízóra	
XVI.	Csatarnavezeték az utcai bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek ágvezetékéig, vízóra	
XVII.	Elektromos hálózat az utcai bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérő órájáig	
XVIII.	Gázvezeték az utcai bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek ágvezetékéig	

A közös tulajdon 10000/10000 azaz tízezer/tízezer tulajdoni hányadból áll, amely oly módon került kiszámításra, hogy a teljes bruttó beépített területhez arányítottuk az egyes albetétek hasznos alapterületét. Ennek elvégzése során az erkélyek, a loggiák, a nyitott előtér és a teraszok alapterülete fele értékkel került elszámolásra. Az 1,90 m alatti belmagasságú területek a hányadszámításnál nem lettek figyelembe véve. Tekintettel arra, hogy a kiszámolás során törtszámok jöttek ki a tulajdoni hányadok végső megállapítása során kerekítés került alkalmazásra.

B) Külön tulajdon

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasházi tulajdoni illetőségük alkotórésze – a közös tulajdonban maradó vagyონrészek közös birtoklásának és használatának jogával –, az egyes társasházi lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, azok tartozékaival – belső válaszfalak a vakolattal, belső hideg és melegpadló burkolatok, falburkolatok, nyílászáró szerkezetek, berendezési, felszerelési tárgyak, a víz- és csatornahálózatból az ágvezetékek, az elektromos és gázhálózatból az albetéthez tartozó fogyasztásmérő utáni vezetékek –, felszerelésével, az alábbiak szerint.

Az egyes külön tulajdoni részek helyiségkiosztása a jelen alapító okirat bevezető részében részletesen megjelölt hatósági bizonyítványon és a 23. és 24. albetétekhez történő területcsatoláshoz elkészített, földmérő által készített, záradékolt szintrajzon alapulnak.

- 1.) [redacted] 1/1 arányú kizárólagos tulajdonában áll, a terveken 1. sorszámmal megjelölt, Budapest, II. kerület, Széll Kálmán tér 3. szám alatt található, pinceszinti, eladótér, közlekedő, raktár, előtér, 2 db WC helyiségekből álló üzlethelyiség, kerekítve: 44 m² alapterülettel és a közös tulajdonból hozzátartozó 207/10000 tulajdoni hányad.
- 2.) [redacted] 1/1 arányú kizárólagos tulajdonában áll, a terveken 2. sorszámmal megjelölt, Budapest, II. kerület, Széll Kálmán tér 3. szám alatt található, pinceszinti, eladótér, 3 db raktár és WC helyiségekből álló üzlethelyiség kerekítve: 37 m² alapterülettel és a közös tulajdonból hozzátartozó 174/10000 tulajdoni hányad.
- 3.) [redacted] 1/1 arányú kizárólagos tulajdonában áll, a terveken 3. sorszámmal megjelölt, Budapest, II. kerület, Széll Kálmán tér 3. szám alatt található, pinceszinti, 2 db eladótér, előtér, 2 db WC helyiségekből álló üzlethelyiség kerekítve: 74 m² alapterülettel és a közös tulajdonból hozzátartozó 349/10000 tulajdoni hányad.
- 4.) [redacted] 1/2 – 1/2 arányú kizárólagos tulajdonában áll, a terveken 4. sorszámmal megjelölt, Budapest, II. kerület, Széll Kálmán tér 3. szám alatt található, pinceszinti raktár kerekítve: 46 m² alapterülettel és a közös tulajdonból hozzátartozó 217/10000 tulajdoni hányad.
- 5.) [redacted] 1/1 arányban kizárólagos tulajdonában áll, a terveken 5. sorszámmal megjelölt, Budapest, II. kerület, Széll Kálmán tér 3. szám alatt található, földszinti, eladótér, 2 db raktár /pincészinon és földszinten/, előtér, WC helyiségekből álló üzlethelyiség 135,73 m² (kerekítve 136 m²) alapterülettel + a nyitott előtér (fele alapterülettel 1,01 m²), összesen 136,74 m² (kerekítve: 137 m²) és a közös tulajdonból hozzátartozó 646/10000 tulajdoni hányad.
- 6.) **Awad Ahmed Bahgat** 1/1 arányú kizárólagos tulajdonában áll, a terveken 6. sorszámmal megjelölt, Budapest, II. kerület, Széll Kálmán tér 3. szám alatt található, földszinti üzlethelyiség kerekítve: 15 m² alapterülettel és a közös tulajdonból hozzátartozó 71/10000 tulajdoni hányad.
- 7.) [redacted] 1/1 arányún kizárólagos tulajdonában áll, a terveken 7. sorszámmal megjelölt, Budapest, II. kerület, Széll Kálmán tér 3. szám alatt található, földszinti, eladótér, raktárhelyiségből álló üzlethelyiség kerekítve: 19 m² alapterülettel és a közös tulajdonból hozzátartozó 90/10000 tulajdoni hányad.
- 8.) [redacted] 1/1 arányú kizárólagos tulajdonában áll, a terveken 8. sorszámmal megjelölt, Budapest, II. kerület, Széll Kálmán tér 3. földszint 4. szám alatt található, 3 szoba, konyha, WC, alkóv, kamra, fürdő, előszoba helyiségekből álló üzlet kerekítve: 110 m² alapterülettel és a közös tulajdonból hozzátartozó 518/10000 tulajdoni hányad.
- 9.) [redacted] 1/1 arányú kizárólagos tulajdonában áll, a terveken 9. sorszámmal megjelölt, Budapest, II. kerület, Széll Kálmán tér 3. földszint 5. szám alatt található, 2 db szoba, főzőfülke, előszoba, fürdőszoba, WC helyiségekből álló üzlet kerekítve: 88 m² alapterülettel és a közös tulajdonból hozzátartozó 415/10000 tulajdoni hányad.
- 10.) [redacted] 1/1 arányú kizárólagos tulajdonában áll, a terveken 10. sorszámmal megjelölt, Budapest, II. kerület, Széll Kálmán tér 3. földszint 5/a szám alatt található, szoba, konyha, előszoba, fürdőszoba, hall helyiségekből álló öröklakás kerekítve: 42 m² alapterülettel és a közös tulajdonból hozzátartozó 198/10000 tulajdoni hányad.
- 11.) [redacted] 1/1 arányú kizárólagos tulajdonában áll, a terveken 11. sorszámmal megjelölt, Budapest, II. kerület, Széll Kálmán tér 3. földszint 6. szám alatt található, szoba, konyha, kamra, előtér lomkamra helyiségekből álló öröklakás kerekítve: 26 m² alapterülettel és a közös tulajdonból hozzátartozó 123/10000 tulajdoni hányad.

- 12.) [redacted] 1/2 – 1/2 arányú kizárólagos tulajdonában áll, a terveken 12. sorszámmal megjelölt, Budapest, II. kerület, Széll Kálmán tér 3. földszint 8. szám alatt található, szoba, konyha, előtér, fürdő, közlekedő helyiségekből álló öröklakás kerekítve: 39 m² alapterülettel és a közös tulajdonból hozzátartozó 184/10000 tulajdoni hányad.
- 13.) ----- összevonásra tekintettel megszüntetve -----
- 14.) [redacted] 1/1 arányú kizárólagos tulajdonában áll, a terveken 14. sorszámmal megjelölt, Budapest, II. kerület, Széll Kálmán tér 3. I. emelet 10. szám alatt található, 2 db kezelő, raktár, röntgen, recepció, váró, konzultációs helyiség, fürdő, 2 db WC, 2 db vendégmosdó, 3 db közlekedő, pihenőszoba, sterilizáló, teakonyha-étkező, hulladék tároló és takarítószerter, és öltöző helyiségekből álló fogorvosi rendelő kerekítve: 214 m² alapterülettel és a közös tulajdonból hozzátartozó 1008/10000 tulajdoni hányad.
- 15.) **Awad Ahmed Bahgat** 1/1 arányú kizárólagos tulajdonában áll, a terveken 15. sorszámmal megjelölt, Budapest, II. kerület, Széll Kálmán tér 3. I. emelet 11. szám alatt található, 3 db szoba, konyha, kamra, előszoba, fürdőszoba, WC, helyiségekből álló öröklakás 92,18 m² (kerekítve 92 m²) alapterülettel + loggia (fele alapterülettel 3,02 m²) és erkély (fele alapterülettel 1,85 m²) összesen 97,05 m² (kerekítve: 97 m²) és a közös tulajdonból hozzátartozó 457/10000 tulajdoni hányad.
- 16.) [redacted] 1/1 arányú kizárólagos tulajdonában áll [redacted] életjáradéki jogával terhelt a terveken 16. sorszámmal megjelölt, Budapest, II. kerület, Széll Kálmán tér 3. I. emelet 12. szám alatt található, 2 db szoba, konyha, kamra, előszoba, fürdőszoba, WC, gardrób helyiségekből álló öröklakás kerekítve: 100 m² alapterülettel és a közös tulajdonból hozzátartozó 471/10000 tulajdoni hányad.
- 17.) [redacted] 1/1 arányú kizárólagos tulajdonában áll, [redacted] tulajdoni hányadán [redacted] terhelt a terveken 17. sorszámmal megjelölt, Budapest, II. kerület, Széll Kálmán tér 3. I. emelet 13. szám alatt található, 2 db szoba, konyha, előtér, fürdőszoba, helyiségekből álló öröklakás kerekítve: 55 m² alapterülettel és a közös tulajdonból hozzátartozó 259/10000 tulajdoni hányad.
- 18.) **Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat** 1/1 arányú kizárólagos tulajdonában áll, a terveken 18. sorszámmal megjelölt, Budapest, II. kerület, Széll Kálmán tér 3. II. emelet 4. szám alatt található, 3 db iroda, tanácsterem, előtér, teakonyha, 2 db közlekedő, 2 db WC, helyiségekből álló iroda 205,13 m² (kerekítve: 205 m²) alapterülettel + erkély (fele alapterülettel 2,33 m²) összesen 207,46 m² (kerekítve: 207 m²) és a közös tulajdonból hozzátartozó 975/10000 tulajdoni hányad.
- 19.) [redacted] 1/1 arányú kizárólagos tulajdonában áll, a terveken 19. sorszámmal megjelölt, Budapest, II. kerület, Széll Kálmán tér 3. II. emelet 1. szám alatt található, 2 db szoba, konyha, kamra, előszoba, fürdőszoba, WC, hall helyiségekből álló öröklakás kerekítve: 100 m² alapterülettel és a közös tulajdonból hozzátartozó 471/10000 tulajdoni hányad.
- 20.) [redacted] 1/1 arányú kizárólagos tulajdonában áll, a terveken 20. sorszámmal megjelölt, Budapest, II. kerület, Széll Kálmán tér 3. II. emelet 2. szám alatt található, 3 db szoba, konyha, kamra, előszoba, fürdőszoba, WC, hall, alkóv helyiségekből álló öröklakás kerekítve: 132 m² alapterülettel és a közös tulajdonból hozzátartozó 622/10000 tulajdoni hányad.
- 21.) [redacted] 1/1 arányú kizárólagos tulajdonában áll, a terveken 21. sorszámmal megjelölt, Budapest, II. kerület, Széll Kálmán tér 3. II. emelet 3. szám alatt található, 1 db egész és 1 db fél szoba, konyha, kamra, előszoba, fürdőszoba, WC, helyiségekből álló öröklakás kerekítve: 49 m² alapterülettel és a közös tulajdonból hozzátartozó 231/10000 tulajdoni hányad.
- 22.) **Awad Ahmed Bahgat** 1/1 arányú kizárólagos tulajdonában áll, a terveken 22. sorszámmal megjelölt, Budapest, II. kerület, Széll Kálmán tér 3. III. emelet 1. szám alatt található, 3 db szoba, teakonyha, tároló, előtér, WC helyiségekből álló öröklakás kerekítve: 110 m² alapterülettel és a közös tulajdonból hozzátartozó 518/10000 tulajdoni hányad.
- 23.) **Awad Ahmed Bahgat** 1/1 arányú kizárólagos tulajdonában áll, a terveken 23. sorszámmal megjelölt, Budapest, II. kerület, Széll Kálmán tér 3. III. emelet 1a. szám alatt található, 11 db szoba, előszoba, konyha, 4 db fürdő, 4 db lépcső, 2 db előtér, közlekedő, helyiségekből álló öröklakás kerekítve: 248 m² alapterülettel és a közös tulajdonból hozzátartozó 1169/10000 tulajdoni hányad.
- 24.) **Awad Ahmed Bahgat** 1/1 arányú kizárólagos tulajdonában áll, a terveken 24. sorszámmal megjelölt, Budapest, II. kerület, Széll Kálmán tér 3. III. emelet 3. szám alatt található, nappali, 3 db szoba, konyha-étkező, 3 db előtér, fürdő, gépészet helyiségekből álló öröklakás 125,72 m² (kerekítve: 126 m²) alapterülettel + tetőterasz (fele alapterülettel 7,19 m²) összesen 133,19 m² (kerekítve: 133 m²) és a közös tulajdonból hozzátartozó 627/10000 tulajdoni hányad.

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

IV. AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

Szerződő felek rögzítik, hogy a beruházások megkezdése előtt 2015 januárjában és februárjában készített egységes szerkezetű társasházi alapító okirat nem lépett hatályba, arra figyelemmel, hogy az elkészült beruházás használatba vételi engedélye csak 2022. évben került kiadásra és az eltelt időben a társasházi alapító okirat tartalmával kapcsolatban több jogszabályi rendelkezés is megváltozott. Szerződő felek jogviszonyukat a jelen egységes szerkezetű társasházi alapító okirattal kívánják szabályozni Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat belügyi jogi személy, szerződéskötési képessége korlátozva nincs.

A tulajdonosok ezennel *feltétlen és visszavonhatatlan* beleegyezésüket adják ahhoz, hogy a bejegyzett társasház megnyitott társasházi albetéteinek a tulajdoni lapjain Budapest Főváros Kormányhivatalának XI. kerületi Hivatala a szükséges módosításokat vezess át. Ennek során a lakásösszevonásra és rendeltetési mód változásra tekintettel a 13127/0/A/13 albetét tulajdoni lapját szüntesse meg, azt vonja össze a 13127/0/A/14 helyrajzi számú ingatlannal, a 13127/0/A/23 és 13127/0/A/24 helyrajzi számú albetétek tulajdoni lapjain az alapterület és szobaszám rovatokat a záradékolt alaprajzoknak megfelelően változtassa meg és a közös tulajdoni hányadot növelje meg, továbbá az összes többi albetét tulajdoni lapján a közös tulajdoni hányadot csökkentse, le a tulajdonosok megállapodásának megfelelően, a szerződés 6. pontjában foglalt táblázatnak megfelelően. Ezen változások átvezetése során a Budapest Főváros Kormányhivatala XI. kerületi Hivatala, a tulajdonjog és az esetleges teher bejegyzéseket hagyja érintetlenül.

1. A Budapest, II. ker. Széll Kálmán tér 3. pincésztíjén szám alatt található, 13127/0/A/1 helyrajzi szám alatt nyilvántartott üzlethelyiség ingatlanra a tulajdonjogot 1/1 arányban [redacted] részére jegyezze be.
2. A Budapest, II. ker. Széll Kálmán tér 3. pincésztíjén szám alatt található, 13127/0/A/2 helyrajzi szám alatt nyilvántartott üzlethelyiség ingatlanra a tulajdonjogot 1/1 arányban a [redacted] részére jegyezze be.
3. A Budapest, II. ker. Széll Kálmán tér 3. pincésztíjén szám alatt található, 13127/0/A/3 helyrajzi szám alatt nyilvántartott üzlethelyiség ingatlanra a tulajdonjogot 1/1 arányban a [redacted] részére jegyezze be.
4. A Budapest, II. ker. Széll Kálmán tér 3. pincésztíjén található, 13127/0/A/4 helyrajzi szám alatt nyilvántartott raktár ingatlanra a tulajdonjog [redacted] részére 1/2 – 1/2 arányban jegyezze be.
5. A Budapest, II. ker. Széll Kálmán tér 3. földszíntíjén található, 13127/0/A/5 helyrajzi szám alatt nyilvántartott üzlethelyiség ingatlanra a tulajdonjogot 1/1 arányban a [redacted] részére jegyezze be.
6. A Budapest, II. ker. Széll Kálmán tér 3. földszíntíjén található, 13127/0/A/6 helyrajzi szám alatt nyilvántartott üzlethelyiség ingatlanra a tulajdonjog [redacted] részére 1/1 arányban jegyezze be.
7. A Budapest, II. ker. Széll Kálmán tér 3. földszíntíjén található, 13127/0/A/7 helyrajzi szám alatt nyilvántartott üzlethelyiség ingatlanra a tulajdonjogot 1/1 arányban az [redacted] részére jegyezze be.
8. A Budapest, II. ker. Széll Kálmán tér 3. földszint 4. szám alatt található, 13127/0/A/8 helyrajzi szám alatt nyilvántartott üzlet ingatlanra a tulajdonjogot 1/1 arányban [redacted] részére jegyezze be.
9. A Budapest, II. ker. Széll Kálmán tér 3. földszint 5. szám alatt található, 13127/0/A/9 helyrajzi szám alatt nyilvántartott üzlet ingatlanra a tulajdonjogot 1/1 arányban [redacted] részére jegyezze be.
10. A Budapest, II. ker. Széll Kálmán tér 3. földszint 5/a. szám alatt található, 13127/0/A/10 helyrajzi szám alatt nyilvántartott üzlet ingatlanra a tulajdonjogot 1/1 arányban [redacted] részére jegyezze be.
11. A Budapest, II. ker. Széll Kálmán tér 3. földszint 6. szám alatt található, 13127/0/A/11 helyrajzi szám alatt nyilvántartott öröklakás ingatlanra a tulajdonjogot 1/1 arányban [redacted] részére jegyezze be.
12. A Budapest, II. ker. Széll Kálmán tér 3. földszint 8. szám alatt található, 13127/0/A/12 helyrajzi szám alatt nyilvántartott öröklakás ingatlanra a tulajdonjog [redacted] részére 1/2 – 1/2 arányban jegyezze be.
13. lakásösszevonásra tekintettel szüntesse meg.
14. A Budapest, II. ker. Széll Kálmán tér 3. I. emelet 10. szám alatt található, 13127/0/A/14 helyrajzi szám alatt nyilvántartott öröklakás ingatlanra a tulajdonjog [redacted] részére 1/1 arányban jegyezze be.
15. A Budapest, II. ker. Széll Kálmán tér 3. I. emelet 11. szám alatt található, 13127/0/A/15 helyrajzi szám alatt nyilvántartott öröklakás ingatlanra a tulajdonjogot 1/1 arányban [redacted] részére jegyezze be.

16. A Budapest, II. ker. Széll Kálmán tér 3. I. emelet 12. szám alatt található, 13127/0/A/16 helyrajzi szám alatt nyilvántartott öröklakás ingatlanra a tulajdonjogot 1/1 arányban [REDACTED] gával terhelten jegyezze be.
17. A Budapest, II. ker. Széll Kálmán tér 3. I. emelet 13. szám alatt található, 13127/0/A/17 helyrajzi szám alatt nyilvántartott öröklakás ingatlanra a tulajdonjogot [REDACTED] javára 1/1 arányban jegyezze be.
18. A Budapest, II. ker. Széll Kálmán tér 3. II. emeletén szám alatt található, 13127/0/A/18 helyrajzi szám alatt nyilvántartott iroda ingatlanra a tulajdonjogot 1/1 arányban a Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat részére jegyezze be.
19. A Budapest, II. ker. Széll Kálmán tér 3. II. emelet 1. szám alatt található, 13127/0/A/19 helyrajzi szám alatt nyilvántartott öröklakás ingatlanra a tulajdonjogot 1/1 arányban [REDACTED] részére jegyezze be.
20. A Budapest, II. ker. Széll Kálmán tér 3. II. emelet 2. szám alatt található, 13127/0/A/20 helyrajzi szám alatt nyilvántartott öröklakás ingatlanra a tulajdonjogot 1/1 arányban [REDACTED] részére jegyezze be.
21. A Budapest, II. ker. Széll Kálmán tér 3. II. emelet 3. szám alatt található, 13127/0/A/21 helyrajzi szám alatt nyilvántartott öröklakás ingatlanra a tulajdonjogot 1/1 arányban [REDACTED] jegyezze be.
22. A Budapest, II. ker. Széll Kálmán tér 3. III. emelet 1. szám alatt található, 13127/0/A/22 helyrajzi szám alatt nyilvántartott öröklakás ingatlanra a tulajdonjogot 1/1 arányban Awad Ahmed Bahgat részére jegyezze be.
23. A Budapest, II. ker. Széll Kálmán tér 3. III. emelet 2. szám alatt található, 13127/0/A/23 helyrajzi szám alatt nyilvántartott öröklakás ingatlanra a tulajdonjogot 1/1 arányban Awad Ahmed Bahgat részére jegyezze be.
24. A Budapest, II. ker. Széll Kálmán tér 3. III. emelet 3. szám alatt található, 13127/0/A/24 helyrajzi szám alatt nyilvántartott öröklakás ingatlanra a tulajdonjogot 1/1 arányban Awad Ahmed Bahgat részére jegyezze be.

V. A TULAJDONOSTÁRSÁK EGYMÁS KÖZÖTTI (BELSŐ) JOGVISZONYA

A tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyára vonatkozó részletes szabályokat, így a társasház tulajdon egységére, a birtoklásra, a használatra és a rendelkezésre, a közös tulajdonban lévő telek és épületrészek birtoklására és használatára, valamint az építkezésre vonatkozó szabályokat a társasház szervezeti és működési szabályzata tartalmazza.

A szervezeti és működési szabályzat szabályozza továbbá a közös tulajdonban lévő telek, épületrészek, berendezések és felszerelések fenntartásával járó költségek viselésének, a közös költség kiszámításának és viselésének, valamint a felújítási alap képzésének szabályait.

A társasházi közösség szerveit és hatáskörét, jogait és kötelezettségeit a társasház szervezeti és működési szabályzata tartalmazhatja.

VI. ILLETÉKFIZETÉSI KÖTELEZETTSÉGRE VONATKOZÓ UTALÁS

Ezen alapító okirat tulajdonjog átruházást nem tartalmaz.

VII. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

Alulírott alapító tulajdonostársak jelen alapító okirat aláírásával akként nyilatkozunk, hogy változás kizárólag a társasház I. és III. emeletein következett be, így jelen egységes szerkezetű alapító okirat mellékleteként kizárólag ezen szint alaprajzának csatolása szükséges.

A társasház tulajdon megszüntetését be kell jelenteni az ingatlan nyilvántartást vezető szervhez.

Az alapító okiratban nem szabályozott kérdésekben elsődlegesen a társasház tulajdonra vonatkozó 2003. évi CXXXIII. számú törvény, másodlagosan a Magyar Köztársaság Polgári Törvénykönyve szabályai az irányadók.

Az alapító okirat hatálya kiterjed a társasház mindenkori tulajdonostársaira, illetőleg azok jogutódjaira.

Az alapító okirat hatálybalépése után a jövőben közös tulajdonba kerül mindazon építményrész, berendezés és felszerelés, amely a 2003. évi CXXXIII. számú törvény és az alapító okirat rendelkezései szerint közös célt szolgál, és létesítése megfelel a közös tulajdonra vonatkozó szabályoknak.

Tulajdonostársak kijelentik, hogy a magánszemélyek [REDACTED] kivételével valamennyien korlátlan cselekvőképességgel rendelkező, magyar állampolgárok, míg a gazdálkodó szervezetek az illetékes cégbíróság által bejegyzett belföldi jogi személyiségű gazdálkodó szervezetek [REDACTED] német állampolgár és szerződésalkötési képessége korlátozva nincs.

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

Tulajdonostársak a jelen egységes szerkezetű társasházi alapító okiratot átolvasták, értelmezték, és azt, mint az akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag dr. Rabatin Attila ügyvéd jelenlétében aláírják, aki azt az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LVIII. törvény 43. § /4/ alapján fűzte össze.

Budapest, 2022. 12.01.

[REDACTED]
Budapest Főváros II. kerületi Önkorm. tulajdonos
képv.: Órsi Gergely polgármester

[REDACTED]
Awad Ahmed Bahgat
tulajdonos

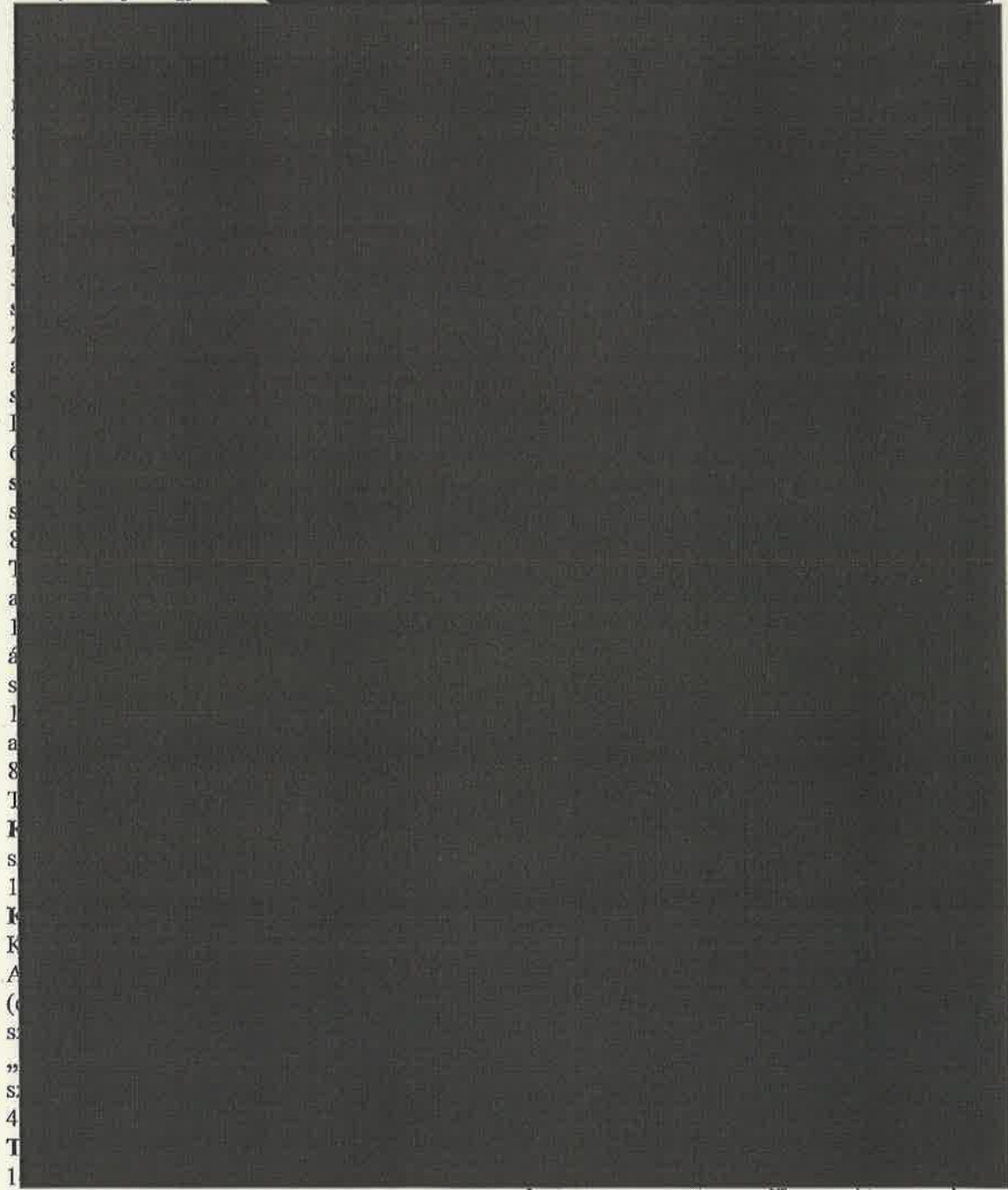
Jelen alapító okiratot elkészítettem és az aláírásokkal egyidejűleg, Budapesten, 2022. napján ellenjegyzem:

Dr. Rabatin Attila ügyvéd KASZ 36067528

MEGÁLLAPODÁS

**Ingatlanon fennálló közös tulajdon részleges megszüntetéséről
szóló megállapodás megerősítéséről**

amely létrejött egyrészről



Főváros II. Kerületi Önkormányzat (székhely: 1024 Budapest, Mechwart liget 1.; KSH szám: 15735650-8411-321-01; képviseli: Örsi Gergely Ferenc polgármester), *eladó tulajdonosok*, mint eladók –a továbbiakban húszan együtt: **Eladók** –,

másrészről **Awad Ahmed Bahgat szül.: Awad Ahmed Bahgat**

mint vevő – a továbbiakban: **Vevő** – között, a mai napon az alábbi feltételek szerint:

1.) Eladók és jogelődök, mint a társasház tulajdonostársai, 2015. februárjában a Budapest Főváros Kormányhivatala XI. kerületi Hivatalánál, **Budapest, II. ker. 13127 hrsz.** alatt nyilvántartott társasház ingatlanra, azon belül is a társasházi alapító okiratban XII számon felvett **416,86 m²** alapterületű, „padlástér” megjelölésű ingatlanra vonatkozóan Vevővel megállapodást írtak alá, melynek eredményeképpen Vevő **7.523.861 Ft** vételár megfizetése ellenében megvásárolta a padlástér 184,44 m² alapterületű részét. A vásárlás célja az volt, hogy Vevő a megvett területekkel bővítse ki a kizárólagos tulajdonát képező 13127/0/A/23 és 13127/0/A/24 helyrajzi számok alatt nyilvántartott ingatlanai alapterületét. A hivatkozott megállapodás 1.) pontjában leírt módon Vevő jogerős építési engedély alapján a tervezett beruházást megvalósította, melyre vonatkozóan Budapest Főváros Kormányhivatala Építészeti és Örökségvédelmi Főosztálya BP/2611/00537-9/2022. számon a végleges használatba vételi engedélyt, az építésmérnök megvalósulási rajzai alapján kiadta. Vevő a megvalósított beruházás ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges földmérő által készített változási vázrajzot elkészítette, melyet Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya 2022. augusztus 18. napján záradékával ellátott.

A jelen megállapodás tárgyát képező ingatlan természetben **1024 Budapest, Széll Kálmán tér 3. szám alatti társasházban a III. emeleten és a padlástérben** található.

2.) Jelen megállapodás megkötését az indokolja, hogy az 1.) pontban részletesen megjelölt megállapodás aláírása óta eltelt időben több tulajdonos helyébe jogutódok kerültek és a megállapodás alakilag nem felel meg a ma hatályos ingatlan-nyilvántartási és ellenjegyzési szabályoknak. Ugyanezt indokolja az is, hogy bár a megvásárolt terület mérete nem változott, a beépítés során, végleges hatályú módosított építési engedély alapján galéria is létesült, melynek területe, a hatályos jogszabályoknak megfelelően a hasznos alapterületbe beszámít és így ez a tulajdoni hányadokat is megváltoztatta.

A tulajdoni hányadok a tulajdonostársak között jelen megállapodás aláírásnak napján az alábbiak szerint oszlanak meg:

Sorszám	Tulajdonostárs neve	Tulajdoni hányad tízezredben
1.		121
2.		120
3.		137
4.		103
5.		102
6.		1109
7.		525
8.		289
9.		100
10.		693
11.		257
12.		231
13.		719
14.		1261
15.		583
16.	Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat	1087
17.	Awad Ahmed Bahgat	2563
Összesen:		10000

Vevő a fenti táblázat alapján a több társasházi albetét tulajdonosaként az ingatlan tulajdonostársa.

3.) Szerződő felek egyetértően rögzítik, hogy a jelen megállapodás 1.) pontjában részletesen megjelölt megállapodáshoz Vevő minden szükséges tulajdonostársi, vagy hatósági jóváhagyással rendelkezik, így a mai napon a megállapodást lezáró társasházi alapító okirat módosítás elkészítésének akadálya nincs.

Eladók jelen megerősítő megállapodás aláírásával ismételt *feltétlenül és visszavonhatatlanul* hozzájárulnak ahhoz, hogy Vevő a 13127/0/A/23 és 13127/0/A/24 helyrajzi számok alatt nyilvántartott öröklakás ingatlanai alapterületét *a megvásárolt padlástér részekkel*, mint a záradékkal ellátott alaprajzon részletesen megjelölt lakás helyiségekkel megnövelje és kezdeményezze a társasházi alapító okirat módosítását a Budapest Főváros Kormányhivatala XI. kerületi Hivatalánál.

Szerződő felek a társasházi alapító okirat módosító okiratát is jelen szerződés mellékleteként kezelik és vállalják, hogy esetleges jogutódaikat jelen szerződés megkötésének tényéről írásban tájékoztatják, továbbá jelen szerződést, valamint annak mellékleteit jogutódaikkal megismertetik.

4.) Szerződő felek kijelentik, hogy Eladók közül a magánszemélyek [REDACTED] ivételével és Vevő valamennyien korlátlan cselekvőképességgel rendelkező, magyar állampolgárok, míg a gazdálkodó szervezetek az illetékes cégbíróság által bejegyzett belföldi jogi személyiségű gazdálkodó szervezetek [REDACTED] szerződéskötési képessége korlátozva nincs. Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat belföldi jogi személy, szerződéskötési képessége korlátozva nincs.

5.) Eladók szavatolnak az 1.) pontban megjelölt ingatlan per-, teher- és igénymentességéért, illetve azért, hogy harmadik személynek nincs olyan joga, amely Vevő korlátozástól mentes tulajdonszerzését akadályozná. Eladók kijelentik továbbá, hogy nincs tudomásuk olyan rejtett hibáról, amely az ingatlan használatát akadályozná.

6.) Eladók a vételár 2015. február 23. napján történt teljes kiegyenlítésére tekintettel, a jelen megállapodás 1.) pontjában részletesen megjelölt alap megállapodásuk megerősítéseként, jelen szerződés aláírásával egyidejűleg ismételt *feltétlenül és visszavonhatatlan* beleegyezésüket adják ahhoz, hogy Vevő tulajdonjogát az 1.) pontban megjelölt ingatlanra az ingatlan-nyilvántartásba *adásvétel jogcímén* bejegyeztethesse, oly módon, hogy a kialakított ingatlanrészekkel, az egységes szerkezetű csatolt alapító okirat módosításban részletezett módon, a saját 13127/0/A/23 és 13127/0/A/24 helyrajzi számok alatt nyilvántartott öröklakás ingatlanai alapterületét megnövelje.

A tulajdoni hányadok a tulajdonostársak között a jelen szerződés teljesedését és az alapító okirat módosítását követően az alábbiak szerint oszlanak meg:

Sorszám	Tulajdonostárs neve	Kiinduló tulajdoni hányad tízezredben	Vételt követő tulajdoni hányad tízezredben
1.	[REDACTED]	121	108
2.		120	109
3.		137	123
4.		103	92
5.		102	92
6.		1109	1008
7.		525	471
8.		289	259
9.		100	90
10.		693	622
11.		257	231
12.		231	207
13.		719	646
14.		1261	1131
15.		583	523
16.	Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat	1087	975
17.	Awad Ahmed Bahgat	2563	3313
Összesen:		10000	10000

7.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Vevő a jelen szerződés 1.) pontjában megjelölt megállapodás aláírása óta „de facto”, és a vételár megfizetésére figyelemmel „de iure” is az ingatlan birtokában van. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a tényleges helyszíni felmérésből adódóan az építészmérnöki és a földmérő által készített két rajzon, a 13127/0/A/23 hrsz.-ú albetét kimutatott alapterülete között kb. 2 m² eltérés van, melyet szerződő felek tudomásul vesznek.

Vevő a tényleges birtokba lépés napjától kezdődően szedi az ingatlan hasznait, viseli annak terheit, illetve mindazt a kárt, melynek megtérítésére harmadik személyt kötelezni nem lehet.

Vevőt a tényleges birtokba lépés napjától terheli a közös költség fizetési kötelezettség a megnövekedett alapterületű és tulajdoni hányadú albetétek után.

8.) Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen okirat és a társasházi alapító okirat módosítás elkészítésével kapcsolatos ügyvédi költségek, a vagyonszerzési illeték, valamint a társasházi alapító okirat módosításhoz kapcsolódó igazgatási szolgáltatási díj megfizetésének kötelezettsége Vevőt, a személyi jövedelemadó és az esetleges társasági adó megfizetésének kötelezettsége pedig Eladókat terheli. Szerződő felek az adó- és illetékkötelezettségeikről a szükséges tájékoztatást a jelen okiratot szerkesztő ügyvédtől megkapták.

9.) Szerződő felek jelen okirat elkészítésével, és ellenjegyzésével, valamint Vevő tulajdonjog bejegyzése és az ehhez kapcsolódó társasházi alapító okirat módosítás során a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály XI. Kerületi Hivatal előtti eljárással dr. Rabatin Attila ügyvédet (székhelye: 1015 Budapest, Donáti u. 44.; lajstromszáma: Ü-14017; kamarai azonosító száma: 36067528) bízzák meg. Jelen okiratot szerkesztő ügyvéd a meghatalmazást a 2017. évi LXXVIII. törvény 34.§ (2)-ben foglaltak szerint jelen okirat ellenjegyzésével kifejezetten elfogadja. Jelen szerződés a felek akaratát és nyilatkozatait helyesen tartalmazza, ezért azt egyben tényvázlatnak is tekintik.

10.) Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az ügyvédek a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény, az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény, valamint a Magyar Ügyvédi Kamara és a Budapesti Ügyvédi Kamara mindenkor hatályos szabályzatai alapján irodájuk ügyfeleit ellenőrizni kötelesek.

Ezen ellenőrzés során az ügyvéd köteles a megbízók által rendelkezésére bocsátott azonosításra alkalmas okiratokról másolatot készíteni és az adatokat az IM illetőleg a BM által működtetett rendszeren keresztül ellenőrizni.

Szerződő felek tudomásul veszik azt is, hogy amennyiben az ellenőrzéshez nem járulnak hozzá, úgy az ügyvéd a közreműködését megtagadni köteles.

Szerződő felek jelen okirat aláírásával a szükséges ellenőrzéshez és személyes okmányaik fénymásolásához külön is hozzájárulnak.

11.) Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. adásvételre vonatkozó szabályai az irányadók.

Szerződő felek a jelen szerződést átolvasták, értelmezték, és azt, mint az akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag dr. Rabatin Attila ügyvéd jelenlétében aláírják, aki azt az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LVIII. törvény 43.§ /4/ alapján fűzte össze.

Budapest, 2022. 12. 01.

[Redacted signature block]

Eladó

Eladó

[Redacted signature block]

Eladó

Eladó

[Redacted signature block]

Eladó

Eladó

[Redacted signature block]

Eladó

Eladó

[Redacted signature block]

Eladó

Eladó

[Redacted signature block]

Eladó

Eladó

[Redacted signature block]

Eladó

Eladó

képv.: S. [Redacted] ügyvezető

Eladó

Budapest Főváros II. kerületi Önkorm.
képv.: Orsi Gergely polgármester
Eladó

Awad Ahmed Bahgat
Vevő

Jelen okiratot elkészítettem, és az aláírással egyidejűleg Budapesten, 2022. napján ellenjegyzem:

Dr. Rabatin Attila ügyvéd
KASZ 36067528

Tóke Andrea
1214 Budapest, Erdősor u. 173/a 1/3.
Munkaszám: 20220612

BUDAPEST II. ker. belterület
Adatszolg. ikt.sz.: 7206/2596/2022

3. melléklet

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 13127/0/A/14 helyrajzi számú földrészleten lévő épület társasházi alapító okiratának módosításához
a 13127/0/A/14 helyrajzi számú egyéb önálló ingatlanról
1024 Budapest, Széll Kálmán tér 3.

1.EMELET
M = 1 : 100

Lapok száma: 1/1

13127/0/A/14: 214 m²

Címjegyzék			
Ép.	Y	Környezet	INKEZ
1	542028	240436	5412 13127/0/A/14



BKK Földhivatali Főosztály
Budapest XI. Budaikerületi út 50.
Datum: 2022. június 06.



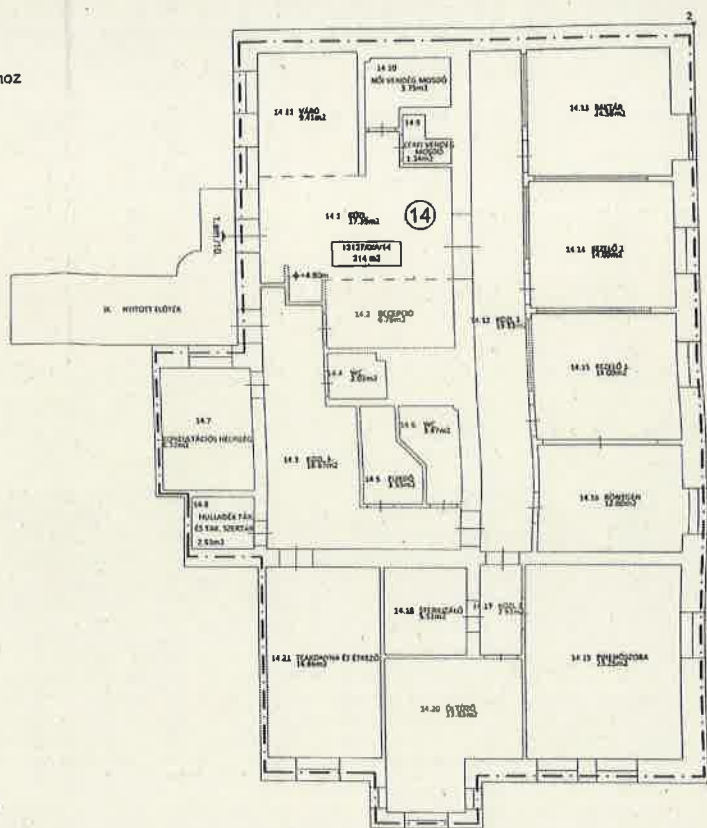
1051077960002022
Ikt.szám: / 5.04500
Mellékletek (db):
Aláírás:

Az alábbi melléklet levételére nem alkalmas.
Tóke Andrea
Budapest, 2022.06.29.
Készítette: Tóke Andrea
Földmérő igazolvány száma: 10675

Minőség tanúsító: Mitnyán Zoltán
Ing. rend. min. sz.: 2095/2008
MMK-GD-T 01-14275
Mitnyán Zoltán
Földmérő oklevelének
Tél.: 06-70-257-4995
E-mail: 2095/2008
MMK-GD-T 01-14275

P.H.

Az alábbi melléklet a BKK Földhivatali Főosztályánál,
Nyilvánosság előtt
Budapest, 2022. június 29. nap.
Zárólagos ellenőrzés
Ing. rend. min. sz.: 2095/2008



Föld-Könyv Kft.
1194. Budapest, Beszterce u. 20.
Munkaszám: THV81/2022.

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 13127 helyrajzi számú földrészleten lévő épület társasház alapító okiratának módosításához
a 13127/0/A/23 és 13127/0/A/24 helyrajzi számú egyéb önálló ingatlanokról
1024 Budapest, Széll Kálmán tér 3.
3. EMELETI ALAPRAJZ
M = 1:100

BFKH Földhivatali Főosztály
Budapest XI. Budafoki út 99.
Dátum: 2022. Augusztus 10.



1059317080002022

Írt. szám: 605789

Mellékletek (db):

Alírdó:

Budapest, II. kerület

Adatszolgáltatás ik-táblázat: 7206/3107/2022
Lapok száma: 1/2

Címkoordináták				
Par.	Y	X	Idő	Írt.
1.	648205	240439	3412	13127/ 13127/0/A/1-24

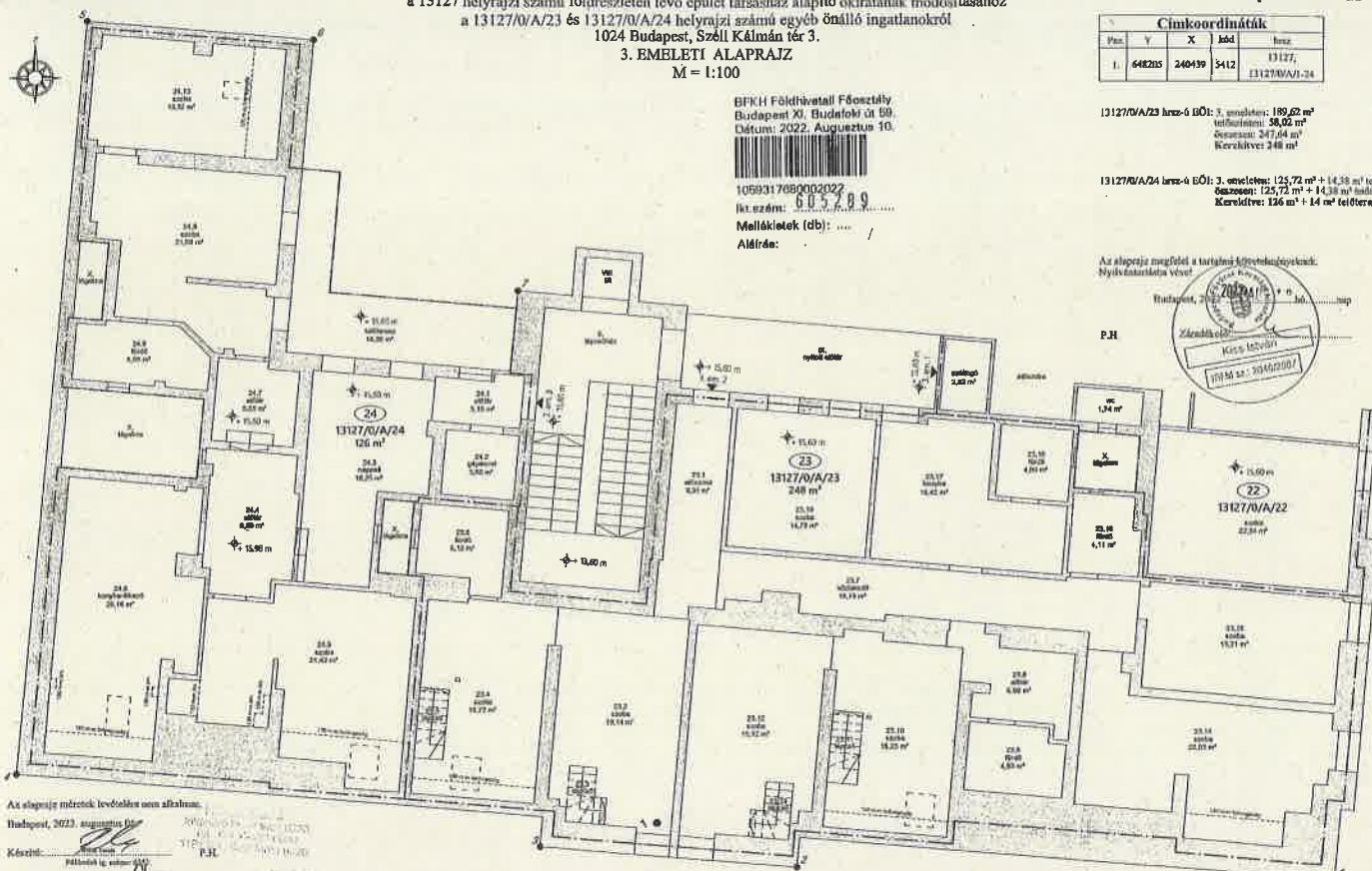
13127/0/A/23 lérsz-6 EÖI: 3. emelet: 180,62 m²
terület: 38,06 m²
terület: 247,64 m²
Körülír: 248 m

13127/0/A/24 lérsz-4 EÖI: 3. emelet: 125,72 m² + 14,38 m² terület
terület: 125,72 m² + 14,38 m² terület
Körülír: 136 m + 14 m terület

Az alaprajz megfelel a területi követelményeknek.
Nyilvánlatlan vért.



P.H.



Az alaprajz méretét levezetve az alábbiak szerint.

Budapest, 2022. augusztus 10.

Készítette: P.J.L.

Műveltség igazolása: P.H.

Írt. szám: 605789

Alírdó:

1194. Budapest, Beszterce u. 20.
Munkaszám: THV81/2022.

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 13127 helyrajzi számú földrészleten lévő épület lérszámház alapító okiratának módosításához
a 13127/0/A/23 és 13127/0/A/24 helyrajzi számú egyéb önálló ingatlanokról
1024 Budapest, Széll Kálmán tér 3.

TETŐSZINTI ALAPRAJZ

M = 1:100

BFKH Földhivatali Főosztály
Budapest XI. Budafoki út 59.
Datum: 2022. Augusztus 10.

DATE: 2022 AUG 12 11:11 AM

1059317650002022
No. 14m: 605289

Mellékletek (db): ...

Algoritmo:

Budapest, II. kerület

Adatszolgáltatás iktatószám: 7206/3 107/2022
Lapok száma: 2/2

13127/0/A/23 hmsz-G EÖI: 3. emeleten: 189,62 m²
földszinten: 58,02 m²
összesen: 247,64 m²
Kerekítő: 248 m²

Az alapszöveg megfordul a tartalmi kétfelcímű részek.
Nyelvhasználatba véve!

PH

Az alapszámú műveltség levetéldre nem alkalmas.

Budapest, 2022. augusztus 02.
Készítette: [Signature]
[Signature]

Minőségügyi igazgató:
 Táv. rend. min. szám: 1105/1991.
 Önk. táv. rend. szám: 01-1113

19 18