

*A napirend tárgyalása zárt ülést nem igényel!*

**ELŐTERJESZTÉS**  
**A Budapest II. Kerületi Önkormányzat**  
**Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának 2023. április 24-i rendes ülésére**

**Előterjesztő:** Annus Béláné,

Gazdasági Igazgatóság Igazgató

**Tárgy:** Döntés az Önkormányzatot érintő elővásárlási jogról történő lemondásról, a 1024 Budapest, Lövház utca 28. 5. ajtószámú garázs helyiség értékesítése ügyében.

**Ügyintéző:** Barna Julianna

**Ügyiratszám:** XV/85/2023.

**Tisztelt Bizottság!**

Dr. Szántó Pál jogi képviselő, ügyfelei [redacted] képviseletében, akik a 1024 Budapest, Lövház utca 28. 5. ajtószámú (13154/0/A/32 helyrajzi számú) 14 m<sup>2</sup> alapterületű garázs megnevezésű ingatlan (valamint az ingatlanhoz tartozó közös tulajdonban álló 47/10000 eszmei hányadrész) értékesítése kapcsán 2023. február 24-én adásvételi szerződést kötöttek, kérelmet és felhívást nyújtott be hivatalunkhoz, az ingatlan adásvételi szerződésében foglalt, az Önkormányzatot érintő elővásárlási jog gyakorlása ügyében.

**A garázs helyiségre vonatkozó adásvételi szerződés részletei:**

Az adásvételi szerződés tárgya a 1024 Budapest, Lövház utca 28. 5. ajtószám (helyrajzi szám: 13154/0/A/32) szám alatti 14 m<sup>2</sup> alapterületű garázs, amelyhez a társasházi közös tulajdonból 47/10000 eszmei hányad tartozik.

**Ügyfelek:** [redacted] mint eladó, valamint

[redacted] mint vevő.

**Szerződéskötés időpontja:** 2023. február 24. napja.

**Az ingatlan műszaki adatai:**

A 1024 Budapest, Lövház utca 28. szám alatti társasházi ingatlan a Budapest Főváros II. kerületének Építési Szabályzata (28/2019. (XI. 27.) önkormányzati rendelet) alapján Nagyvárosias karakterű területen található, amely a Margit körút - Lövház utca - Marczibányi tér - Kis Rókus utca által határolt részterületen fekszik. A társasház épülete 1913-ban épült, 4 szintes, 1971-ben teljesen felújították. Az ingatlan földgázzal ellátott, önálló elektromos fővezetékkel, városi víz, csatorna rákötéssel rendelkezik. Az épület melléképületei: 6 garázs, és 1 pince szinten lévő közös tulajdonban lévő kamra, rekeszekkel. A tárgyi garázs közművekkel (áram, gáz, víz) nem rendelkezik.

A jogi képviselő által benyújtott adásvételi szerződés 1.2 pontja alapján, a [redacted]

[redacted] holtig tartó haszonélvezeti joga van bejegyezve, egyébként az ingatlan tehermentes. A szerződő felek megállapodása alapján az adásvételi szerződés megkötésére ezen bejegyzett haszonélvezeti jogok fenntartása mellett került sor.

A társasházi Alapító Okirat módosítása V. pontjának harmadik bekezdése alapján a társasházi tulajdonostársakat elővásárlási jog illeti meg.

A szerződő felek az adásvételi szerződés aláírásával tudomásul veszik, hogy a köztük létrejött szerződés hatályba lépésének feltétele az, hogy az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló határidőn belül elővásárlási jogával egyik társasházi tulajdonostárs se éljen.

Bármely elővásárlásra jogosult az elővásárlási jogát sikeresen gyakorolja, úgy az adásvétel, változatlan tartalommal az új vevővel szemben válik hatályossá.

A társasházban a **Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat** tulajdonosként egy ingatlannal rendelkezik, a **1024 Budapest, Lövház utca 28. alagsori, 13154/0/A/2 helyrajzi számú, 90 m<sup>2</sup> alapterületű helyiséggel**, így az Önkormányzatot érintő elővásárlási jog gyakorlása ügyében dönteni szükséges.

Az ügyfelek jogi képviselője az elővásárlási jog jogosultjait, köztük az Önkormányzatot is, felhívásban hívta fel az elővásárlási jog gyakorlására az adásvételi szerződés megküldésével.

Szerződő felek az ingatlan vételárát 9 000 000 Ft-ban határozták meg, melyet a vevő az alábbiak szerint fizet meg az eladónak.

A vevő a vételár **teljes összegét** köteles az eladó [REDACTED] bankszámlájára **átutalással megfizetni 1, azaz egy munkanapon belül**, amennyiben az elővásárlási jogra jogosultak az elővásárlási jogukkal a térítvevényes postai küldeményként megküldött felhívás kézhezvételétől számított 15 napon belül postai térítvevényel igazolható módon nem éltek.

A vevő csak a teljes vételár megfizetését követően jogosult az ingatlan 1/1 arányú tulajdonjogát - adásvétel jogcímén – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetni.

Az adásvételi szerződés 5.2. pontja alapján a vevő jogosult a tulajdonjog bejegyzési kérelmet benyújtani az ingatlanügyi hatósághoz azzal, hogy a szerződő felek az Ingatlan-nyilvántartási törvény 47/A. § (1) bekezdése b) pontja alapján kérik az ingatlan-nyilvántartási eljárás függőben tartását az eladó által a tulajdonjog bejegyzési engedély megadására meghatározott, legfeljebb az adásvételi szerződés ingatlanügyi hatóság felé történő benyújtásától számított 6 hónapos határidő elteltéig.

A vevő az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg letétbe helyezte az okiratszerkesztő jogi képviselőjénél a tulajdonjog bejegyzéshez szükséges hozzájáruló nyilatkozatot, azzal a letéti rendelkezéssel, hogy a nyilatkozat a vételár teljes összegű kiegyenlítését követően az ingatlan-nyilvántartásba feltétel nélkül benyújtható.

Az adásvételi szerződés 6. pontja értelmében a szerződő felek megállapodtak abban, hogy az ingatlan hasznélvezeti jog fenntartása mellett történő elidegenítésére figyelemmel a **vevő az ingatlan birtokába a hasznélvezeti jogok megszűnését követően lép.**

Továbbá felek megállapodtak abban, hogy a szerződéssel kapcsolatos illetékeket, és költségeket a vevő viseli.

Tekintettel arra, hogy az Önkormányzat a 2023. évi költségvetésében az elővásárlási joggal érintett ingatlanok megvásárlására nem került előirányzat elkülönítésre, ezért jelen adásvételi szerződés esetében **nem javasolt, hogy az Önkormányzat éljen az elővásárlási jogával.**

Az Önkormányzat vagyonáról és vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló 34/2004. (X.13.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Vagyonrendelet) 6. § (2) bekezdése alapján a tulajdonosi jogokat az Önkormányzat Képviselő-testülete közvetlenül, illetőleg átruházott hatáskörben kizárólag ingó vagyon tekintetében nettó

ötmillió forint értékhatárig a Polgármester, ezt meghaladó értékű ingó vagyon, továbbá egyéb vagyon tekintetében nettó ötvenmillió forint értékhatárig az Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága (a továbbiakban: GTB) gyakorolja.

A jelen ügyben a GTB jogosult döntést hozni a Vagyonrendelet fenti 6. § (2) bekezdése - az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan értéke 9.000.000,- Ft, mely nem haladja meg az ötven millió forintos értékhatárt -, és az **Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról** szóló 13/1992. (VII. 01.) önkormányzati rendelete 11. számú melléklete 1. pontja 1.1.3. alpontja alapján.

A napirend tárgyában a határozat meghozatalához egyszerű szótöbbség szükséges

### Határozati javaslat

A **Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt**, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a **1024 Budapest, Lövőház utca 28. 5. ajtószámú, 13154/0/A/32 helyrajzi számú, 14 m<sup>2</sup> alapterületű garázs megnevezésű ingatlan és a hozzátartozó 47/10000 közös tulajdoni hányadrész 1/1 tulajdoni hányadának tekintetében 9 000 000 Ft vételáron** mint eladó, valamint mint vevő között 2023. február 24. napján létrejött adásvételi szerződés tekintetében **elővásárlási jogával nem él.**

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri Annus Bélánét, a Gazdasági Igazgatóság igazgatóját, a szükséges intézkedések megtételére.

Felelős: Polgármester

Határidő: 30 nap

Budapest, 2023. április 24.

Örsi Gergely  
Polgármester megbízásából eljárva

Annus Béláné  
Gazdasági Igazgatóság Igazgató

#### Mellékletek:

- 1./ Kérelem
- 2./ Tulajdoni lap
- 3./ Adásvételi szerződés
- 4./ Alapító Okirat módosítás

Téves írásban, kérem XV-re íratni!

16612  
2023 MÁRC 10.

**Dr. Szánthó Pál**  
ÜGYVÉD

2023 MÁRC 16.

**Budapest Főváros II. Kerület Önkormányzata**

**Budapest**

**Mechwart liget 4.**  
1024

2023 MÁRC 16.

**Tisztelt Tulajdonos!**

XV/85-1

XV/70/2020

Dr. Malek

~~Téves írásban! 2023 MÁRC 16.~~  
~~2023 MÁRC 10.~~

XI/55-1

Dr. Malek

Dr. Ecsényi

Dr. Varga

[redacted] lakos, mint a Budapest II. kerület, 13154/0/A/32 hrsz. alatt felvett, természetben 1024 Budapest, Lövőház utca 28. 5. ajtószám alatt található 14 m<sup>2</sup> alapterületű garázs megnevezésű társasházi ingatlan kizárólagos tulajdonosa megbízásából és képviselőként eljárva az alábbiakról tájékoztatom:

[redacted] lakos, mint vevő vételi ajánlatot tett a [redacted] tulajdonát képező, [redacted] holtig tartó hasznélvezeti jogával terhelt ingatlanra vonatkozóan 9.000.000,- Ft, azaz kilencmillió forint összegű vételár ellenében.

Az ingatlan adásvételére a hasznélvezeti jogok fenntartása mellett kerül sor, erre figyelemmel a hasznélvezők az ingatlan birtokában maradnak a vevő tulajdonjogának bejegyzését követően is.

A fenti vételi ajánlat alapján - amelyet [redacted] a hasznélvezeti jogokkal terhelt ingatlanának vételáraként elfogadott - került megkötésre az adásvételi szerződés.

Az adásvételi szerződés értelmében a vevő a vételarat az alábbiak szerint köteles megfizetni:

*„A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a vevő a vételár teljes összegét átutalással köteles az eladó részére megfizetni 1, azaz egy munkanapon belül, amennyiben az elővásárlási jogra jogosultak az elővásárlási jogukkal a tértivevényes postai küldeményként megküldött felhívás kézhezvételétől számított 15 napon belül postai tértivevénnyel igazolható módon nem éltek.”*

A 2001. január 17. napján kelt társasházi alapító okirat módosítás V. pontjának harmadik bekezdése alapján a társasházi tulajdonostársakat a garázs megnevezésű ingatlanokra vonatkozóan elővásárlási jog illeti meg, amelyet a felhívás átvételétől számított 15 napon belül gyakorolhatnak.

A [redacted] eladó és [redacted] vevő között kötött adásvételi szerződés hatályba lépésének feltétele az, hogy a társtulajdonosok az alapító okiratban meghatározott elővásárlási jogukkal ne éljenek.

[redacted] eladó megbízásából és képviselőként eljárva ezért kérem, hogy a jelen levelemben foglaltak szerint [redacted] vevő vételi ajánlata alapján a jelen levél kézhezvételétől számított 15 napon belül szíveskedjék nyilatkozni arra vonatkozóan, hogy a vételi ajánlatban foglalt feltételek ismeretében azokat teljes terjedelmében elfogadva kíván-e elővásárlási jogával élni.

Amennyiben elővásárlási jogával élni kíván, úgy az erre vonatkozó elfogadó nyilatkozatot írásban, teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozattal szíveskedjék megtenni.

Tájékoztatom, hogy amennyiben a megadott határidőn belül a vételi ajánlattal megegyező elfogadó nyilatkozatot nem tesz, vagy a vételi ajánlattól eltérő nyilatkozatot tesz, úgy az adásvételi szerződés az eladó és a vevő között létrejön.

Budapest, 2023. február 27.

**Tisztelettel:**

**DR. SZÁNTHÓ PÁL** ügyvéd  
1066 Budapest, Dessewffy u. 37. VI. em.  
Levélcím: 1245 Bp., Pf. 1028  
Tel.: 332-9718, Fax: 334-0041  
E-mail: info@drszip.hu  
KASZ: 36069202 • Ász.: 41463246-2-42



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

Oldal: 1/2

**E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat**

Megrendelés szám: 8000004/112811/2023

2023.03.20

**BUDAPEST II.KER.**

**Belterület 13154/0/A/32 helyrajzi szám**

1024 BUDAPEST II.KER. Lövőház utca 28. ajtó:5.

**I. RÉSZ****1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:**

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
garázs	14	0 0	10/1769	önkormányzati
Bejegyző határozat: 999985/1999/				törölő határozat: 76910/1/2003/01.01.23
garázs	14	0 0	47/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 76910/1/2003/01.01.23				törölő határozat: 166040/2/2019/19.10.07
garázs	14	0 0	47/10000	magán
Bejegyző határozat: 166040/2/2019/19.10.07				

2. bejegyző határozat: 500002/327/1997/97.07.28 törölő határozat: 76910/1/2003/01.01.23

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

3. bejegyző határozat: 76910/1/2003/01.01.23

Társasház.

**II. RÉSZ**

5. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 166040/2/2019/19.10.07

bejegyző határozat, érkezési idő: 103099/1992/1992.04.30

törölő határozat: 166040/2/2019/19.10.07

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: II.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1024 BUDAPEST II.KER. Mechwart liget 1

4. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 93053/1/2022/22.04.22

bejegyző határozat, érkezési idő: 166040/2/2019/19.10.07

törölő határozat: 93053/1/2022/22.04.22

jogcím: vétel

utalás: II /3.

jogállás: tulajdonos

név : Dr. Gyimesi András

sz.név: Gyimesi András

szül. : 1993

a.név : Kovássy Zsuzsanna

cím : 1024 BUDAPEST II.KER. Lövőház utca 28. 2a.

Folytatás a következő lapon

**E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat**  
Megrendelés szám:8000004/112811/2023  
2023.03.20

**BUDAPEST II.KER.**

Belterület 13154/0/A/32 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
**II. RÉSZ**

5. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 93053/1/2022/22.04.22  
jogcím: adásvétel  
utalás: II /4.  
jogállás: tulajdonos  
név : Török Dóra  
sz.név: Török Dóra  
szül. : 1991  
a.név : Kovács Gyöngyi  
cím : 1084 BUDAPEST VIII.KER Auróra utca 30-32. V/56.

**III. RÉSZ**

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 93053/1/2022/22.04.22  
Holtig tartó hasznélvezeti jog  
jogosult:  
név : Török Béla Ferenc  
sz.név: Török Béla Ferenc  
szül. : 1967  
a.név : Halász Etel Ilona  
cím : 7100 SZEKSZÁRD Ibolya utca 9/8.
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 93053/1/2022/22.04.22  
Holtig tartó hasznélvezeti jog  
jogosult:  
név : Török Béla Ferencné  
sz.név: Kovács Gyöngyi  
szül. : 1968  
a.név : Krum Terézia  
cím : 7100 SZEKSZÁRD Ibolya utca 9/8.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

**TULAJDONILAP VÉGE**

## ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amelyet egyrésztől [REDACTED] [REDACTED] édesanyja születési neve: [REDACTED] személyi azonosító jele: [REDACTED] adóazonosító jele: [REDACTED] lakos, mint eladó – a továbbiakban **eladó**–,

másrésztől [REDACTED] (születési neve: [REDACTED] édesanyja születési neve: [REDACTED] személyi azonosító jele: [REDACTED] adóazonosító jele: [REDACTED] lakos, mint vevő – a továbbiakban **vevő** –

az alulírott helyen és napon az alábbi feltételek mellett kötöttek:

1./

1.1.

A szerződő felek megállapítják, hogy a **Budapest II. kerület, 13154/0/A/32 hrsz.** alatt felvett **14 m<sup>2</sup>** alapterületű garázs megnevezésű társasházi ingatlan **1/1** eszmei hányadrészben az eladó tulajdonát képezi.

Az ingatlanhoz a közös tulajdonban álló részekből **47/10000** eszmei hányadrész tartozik.

Az ingatlan természetben a **1024 Budapest, Lövház utca 28. 5. ajtószám** alatt található.

1.2.

A szerződő felek megállapítják, hogy az ingatlanra vonatkozóan az [REDACTED]

lakos holtig tartó hasznélvezeti joga van bejegyezve, egyébként tehermentes.

A szerződő felek kijelentik, hogy az ingatlan adásvételére a jelen pontban megjelölt hasznélvezeti jogok fenntartása mellett kerül sor.

1.3.

Az eladó tájékoztatja a vevőt, hogy a **2001. január 17. napján** kelt társasházi alapító okirat módosítás **V. pontjának** harmadik bekezdése alapján a társasházi tulajdonostársakat elővásárlási jog illeti meg, amelyet a felhívás átvételétől számított **15 napon** belül gyakorolhatnak.

A szerződő felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződés hatályba lépésének feltétele az, hogy az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló határidőn belül elővásárlási jogával egyik társasházi tulajdonostárs sem él.

2./

2.1.

A szerződő felek megállapodnak abban, hogy az eladó eladja, a vevő a hasznélvezők hasznélvezeti jogával terhelten megveszi az **1./ pontban** meghatározott ingatlant a kölcsönösen meghatározott **9.000.000,- Ft.**, azaz **kilencmillió forint** vételárért.



## 2.2.

A szerződő felek a vételár megfizetésével kapcsolatosan az alábbiakban állapodnak meg:

A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a vevő a vételár teljes összegét átutalással köteles az eladó részére megfizetni **1, azaz egy munkanapon belül**, amennyiben az elővásárlási jogra jogosultak az elővásárlási jogukkal a tértivevényes postai küldeményként megküldött felhívás kézhezvételétől számított 15 napon belül postai tértivevénnyel igazolható módon nem éltek.

## 2.3.

A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a vevő a 2.2. pontban megjelölt vételár összegét [REDACTED] [REDACTED] számú bankszámlára történő átutalással köteles megfizetni.

Az eladó kijelenti, hogy a fenti bankszámlára történő teljesítést a saját kezéhez történő teljesítésként ismeri el.

## 3./

Az eladó szavatosságot vállal a vétel tárgyát képező ingatlan per-, teher- és igénymentességéért, ide nem értve az 1.2. pontban megjelölt haszonélvezeti jogokat.

## 4./

A vevő kijelenti, hogy a vétel tárgyát képező ingatlant a szerződés aláírását megelőzően megtekintette, az ingatlant az ennek alapján megismert jelenlegi műszaki állapotában vásárolja meg.

A vevő tudomásul veszi, hogy az ingatlan közművekkel (áram, gáz, víz) nem rendelkezik.

## 5./

## 5.1.

A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a vevő a vételár teljes összegű megfizetését követően jogosult a Budapest II. kerület, 13154/0/A/32 hrsz. alatt felvett ingatlan vonatkozásában – adásvétel jogcímén – az ingatlan 1/1 arányú tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásban bejegyeztetni.

## 5.2.

A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a vevő jogosult a jelen adásvételi szerződést tulajdonjog bejegyzési kérelemmel benyújtani az illetékes ingatlanügyi hatósághoz azzal, hogy a szerződő felek az Inytv. 47/A. § (1) bekezdésének b) pontja alapján kérik az ingatlan-nyilvántartási eljárás függőben tartását az eladó által a tulajdonjog bejegyzési engedély megadására meghatározott, legfeljebb az adásvételi szerződés ingatlanügyi hatóság benyújtásától számított 6 hónapos határidő elteltéig.

## 5.3.

Az eladó és a vevő a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg letétbe helyezik az okiratszerkesztő ügyvédnél a tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozatot azzal a letéti rendelkezéssel, hogy ez a nyilatkozat a vételár teljes összegű kiegyenlítését követően az ügyben eljárásra jogosult ingatlanügyi hatósághoz minden további feltétel nélkül benyújtható.

## 6./

A szerződő felek megállapodnak abban, hogy az ingatlan haszonélvezeti jog fenntartása mellett történő elidegenítésére figyelemmel a vevő az ingatlan birtokába a haszonélvezeti jogok

megszűnését követően lép.

7./

A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a szerződéssel kapcsolatos illetéket, költségeket a vevő viseli.

8./

Az eladó és a vevő kijelentik, hogy magyar állampolgárok, szerződéskötési képességük korlátozás alá nem esik.

9./

A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadók.

10./

A szerződő felek a jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák **dr. Szánthó Pál ügyvédet** (székhely: 1066 Budapest, Dessewffy u. 37., KASZ: 36069202), hogy őket a jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatos ingatlanügyi hatósági eljárásokban teljes jogkörrel képviselje.

**Dr. Szánthó Pál ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.**

11./

A szerződő felek megállapítják, hogy a jelen adásvételi szerződés mellékletét képezi

- az ingatlan tulajdoni lapja,
- az ingatlan térképmásolata,
- a társasház alapító okirata, SZMSZ-e és házirendje.

Ezt az 1-11./ pontból álló adásvételi szerződést a szerződő felek elolvasás után, mint akarattal mindenben egyezőt az Üttv. 43. § (4) bekezdésében foglalt rendelkezése figyelemmel a több lapból álló okirat egyes oldalainak kézzel történő ellátását mellőzve írták alá, figyelemmel arra, hogy a több lapból álló okirat akként került összefűzésre, hogy az annak sérelme nélkül nem megbontható.

Budapest, 2023. február 24.

eladó

vevő

Ezt az adásvételi szerződést **dr. Szánthó Pál ügyvéd** (székhelye: 1066 Budapest, Dessewffy u. 37., KASZ: 36069202) szerkesztettem és Budapesten, 2023. február 24. napján egyidejűleg ellenjegyzem:

**DR. SZÁNTHÓ PÁL** ügyvéd  
 1066 Budapest, Dessewffy u. 37. VI. em.  
 Levélcím: 1245 Bp., Pf.: 1028  
 Tel.: 332-9718, Fax: 354-0041  
 E-mail: info@drszp.hu  
 KASZ: 36069202 • Asz.: 41463246-2-42

## TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT MÓDOSÍTÁS

### Bevezető

A Budapest, II. kerület 3916 sz. tulajdoni lapon 13154 hrsz. alatt felvett és természetben Budapest, II. ker. Lövház u. 28.szám alatti Társasház tulajdonostársai megállapítják, hogy

- a.) a Társasház 1990. év október hó 11. napján kelt Alapító Okirata egyes rendelkezései a társasházakról szóló 1997. évi CLVII. számú törvény (továbbiakban Tt.)
  - egyes rendelkezéseivel ellentétes tartalmúak, ezért 1998. március hó 1. napjával hatályukat veszítették, és helyébe a Tt. rendelkezései léptek,
  - csak részben tartalmazzák a Tt. előírásait,
  - nem tartalmazzák a Tt. előírásainak megfelelően olyan rendelkezéseket, melyek lényegesek a társasház fenntartása, működése tekintetében.
- b.) a Társasház közös tulajdonú padlásterét értékesítették és az ott felépült 7 db új lakásra a II. kerületi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala használatbavételi engedélyt adott,
- c.) a társasházi törzsbetétben X. sorszámmal felvett, közös tulajdonú volt házfelügyelői lakást a tulajdonosok értékesíteni kívánják, melynek feltétele, hogy a földhivatal az ingatlant külön tulajdonként tartsa nyilván.

Ezért a tulajdonosok a Társasház Alapító Okiratát az alábbiak szerint módosítják.

### A módosított Alapító Okirat rendelkezései

I. Az eredeti Alapító Okirat „I. Általános rendelkezések” fejezete a következőkkel egészül ki:

#### 1. A Társasház, mint tulajdonostársak közössége

A Társasház, mint tulajdonostársak közössége az általa választott és viselt közös név alatt az épület fenntartása, felújítása és a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézése során jogokat szerezhet és kötelezettséget vállalhat, önállóan perelhet és perelhető, gyakorolja a közös tulajdonnal kapcsolatos tulajdonosi jogokat, és viseli a közös tulajdon terheit. A Társasháznak vagy a tulajdonostársaknak ezzel ellentétes rendelkezése harmadik személyekkel szemben hatálytalan.

#### 2. A Társasház jogi egysége

a.) A Társasházban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek a tulajdonostársak külön tulajdonában, az épület azon részei, berendezései, helyiségei és lakása(i), amelyek nincsenek külön tulajdonban, a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak.

DR. SEBESTYÉN ÁGNEL

ügyvéd  
1066 Budapest, Bajcsy-Zsolt 51.  
Telefon: 311-64-81



b.) Az öröklakás és a külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiség önálló ingatlan. A közös tulajdonra vonatkozó, az egyes tulajdonostársakat megillető tulajdoni hányad és a lakásra/helyiségre vonatkozó tulajdonjog jogi egységet képez, egymástól függetlenül nem ruházható át, és nem terhelhető meg.

'h'ans  
 kens  
 Hagar  
 Ambree  
 Lige  
 Deller

### 3. A társasházközösség nevének megállapítása

1013 Bp. Var. 1014, 7.

A társasházközösség közös neve: *Budapest, II. ker. Lövőház u. 28. szám alatti Társasház.*

II. Az eredeti Alapító Okirat „II. Közös tulajdon „ című fejezete hatályát veszti, helyébe a következő rendelkezések lépnek:

## Közös tulajdon

A tulajdonostársak közös tulajdonában vannak az Alapító Okirathoz mellékelt tervrajzokon feltüntetett és a műszaki leírásban körülírt telek, valamint a következő épületrészek, berendezések és felszerelések:

L. Telek 1350 m2

II. Az épület alapja a fő, határoló és válaszfalak, födémek, kiváltók, szigetelések, gépészeti berendezések és valamennyi egyéb közös rendeltetésű szerkezeti rész.

III. Az épületben lévő összes közmű (elektromos, víz, gáz, csatorna) hálózata a rákötéstől a fogyasztóig.

*Pinceszinten:*

IV.	rekeszek	4,23 m <sup>2</sup>
	rekeszek	13,11 m <sup>2</sup>
	rekeszek	17,48 m <sup>2</sup>
	rekeszek	16,60 m <sup>2</sup>
	közlekedő	30,04 m <sup>2</sup>
V.	közlekedő	36,52 m <sup>2</sup>
	rekeszek	37,90 m <sup>2</sup>
	rekeszek	25,76 m <sup>2</sup>

*Földszinten:*

VI.	bejárat	27,24 m <sup>2</sup>
VII.	közlekedő, lépcsőház	20,67 m <sup>2</sup>
VIII.	folyosó	13,56 m <sup>2</sup>
IX.	folyosó	18,06 m <sup>2</sup>
	közlekedő	1,84 m <sup>2</sup>
X.	lichthof	0,75 m <sup>2</sup>
XI.	lichthof	1,60 m <sup>2</sup>

DR. SEBESTYÉN ÁGNES

Ügyvéd

Ügyvéd  
1065 Budapest, Bajcsy-Zsolt St. 14. 1. emelet  
Telefon: 311-84-81

Telephone 311-84-8



I. emeleten:

XII.	közlekedő, lépcsőház	20,67 m <sup>2</sup>
XIII.	folyosó	34,98 m <sup>2</sup>
XIV.	lichthof	1,60 m <sup>2</sup>
	lichthof	1,17 m <sup>2</sup>
	lichthof	1,60 m <sup>2</sup>

II. emeleten:

XV.	közlekedő, lépcsőház	21,08 m <sup>2</sup>
XVI.	folyosó	34,98 m <sup>2</sup>
XVII.	lichthof	1,60 m <sup>2</sup>
	lichthof	1,17 m <sup>2</sup>
	lichthof	1,60 m <sup>2</sup>

III. emeleten:

XVIII.	közlekedő, lépcsőház	21,48 m <sup>2</sup>
XIX.	folyosó	37,88 m <sup>2</sup>
XX.	lichthof	1,60 m <sup>2</sup>
	lichthof	1,17 m <sup>2</sup>
	lichthof	1,60 m <sup>2</sup>

Padlástérben:

XXI.	közlekedő, lépcsőház	21,48 m <sup>2</sup>
	közlekedő	3,98 m <sup>2</sup>
XXII.	közlekedő	29,45 m <sup>2</sup>
XXIII.	lichthof	1,60 m <sup>2</sup>
	lichthof	1,17 m <sup>2</sup>
	lichthof	1,60 m <sup>2</sup>

Udvartban:

XXIV.	tárolók	37,40 m <sup>2</sup>
-------	---------	----------------------

A fent felsorolt épületrészek stb. tekintetében a tulajdonjog a mindenkori tulajdonosokat illeti meg a külön tulajdonnál feltüntetett hányadrész arányában.

III. Az eredeti Alapító Okirat „ III. Külön tulajdon „ című fejezete hatályát veszti, helyébe a következő rendelkezések lépnek:

Külön tulajdon

Természetben megosztva, az egyes tulajdonosi részek külön tulajdonába kerülnek, mint társasház-tulajdona illetőségük alkotó részei a közös tulajdonban maradó vagyoni részek közös

DR. SEBESTYÉN ÁGNES

ügyvéd

1065 Budapest, Bajcsy-Zs. út 61.

Telefon: 311-84-81



birtoklásának, használatának jogával - az egyes társasházi öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, azok tartozékaival, felszerelésével együtt.

Az egyes külön tulajdoni illetőségek megjelölése melletti törtszám a tulajdonosokat a II. fejezetben felsorolt, közös tulajdonban lévő telekből, valamint épületrészekből stb. megillető tulajdoni hányadot tünteti fel.

1013 Bp. Várpalota u. 7.

1. Külön tulajdon a tervrajzon 1. sorszámmal jelölt pincében lévő 2 műhelyből, mosdó + WC-ből, öltözőből, raktárból, közlekedőből és irodából álló örökműhely 78,77 m<sup>2</sup>, kerekítve 79 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 370/10.000 hányad.

2. Külön tulajdon a tervrajzon 2. sorszámmal jelölt pincében lévő műhelyből, közlekedőből, mosdóból, WC-ből és óraszekrényből álló örökműhely, 89,80 m<sup>2</sup>, kerekítve 90 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 422/10.000 hányad.

3. Külön tulajdon a tervrajzon 3. sorszámmal jelölt fsz. 2. sz. alatti, közlekedő-konyhából, kamrából, 2 szobából és WC-ből álló öröklakás 56,56 m<sup>2</sup>, kerekítve 57 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 267/10.000 hányad, továbbá a hozzá tartozó pincerekesz kizárólagos használata.

4. Külön tulajdon tervrajzon 4. sorszámmal jelölt fsz. 1. sz. alatti, 2+1/2 szobából, közlekedőből, kamrából, WC-ből, fürdőből, hallból és konyhából álló öröklakás 89,44 m<sup>2</sup>, kerekítve 89 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 417/10.000 hányad, továbbá a hozzá tartozó pincerekesz kizárólagos használata.

5. Külön tulajdon a tervrajzon 5. sorszámmal jelölt fsz. 4. sz. alatti, közlekedőből, WC-ből, főzőfülkéből, fürdőből és 2 szobából álló öröklakás 56,32 m<sup>2</sup>, kerekítve 56 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 262/10.000 hányad, továbbá a hozzá tartozó pincerekesz kizárólagos használata.

6. Külön tulajdon a tervrajzon 6. sorszámmal jelölt fsz. 4/a sz. alatti, 2 szobából, közlekedőből, WC-ből, konyhából és fürdőből álló öröklakás 59,86 m<sup>2</sup>, kerekítve 60 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 281/10.000 hányad, továbbá a hozzá tartozó pincerekesz kizárólagos használata.

7. Külön tulajdon a tervrajzon 7. sorszámmal jelölt fsz. 5. sz. alatti, közlekedő-konyhából, 2 szobából, kamrából és fürdő-WC-ből álló öröklakás 50,16 m<sup>2</sup>, kerekítve 50 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 234/10.000 hányad, továbbá a hozzá tartozó pincerekesz kizárólagos használata.

8. Külön tulajdon a tervrajzon 8. sorszámmal jelölt I. em. 6. sz. alatti, 3+1/2 szobából, közlekedőből, kamrából, WC-ből, fürdőből, konyhából és hallból álló öröklakás 100,30 m<sup>2</sup>, kerekítve 100 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 468/10.000 hányad, továbbá a hozzátartozó pincerekesz kizárólagos használata.

9. Külön tulajdon a tervrajzon 9. sorszámmal jelölt I. em. 7. sz. alatti, 2 közlekedőből, kamrából, WC-ből, fürdőből és szobából álló öröklakás 35,96 m<sup>2</sup>, kerekítve 36 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 169/10.000 hányad, továbbá a hozzá tartozó pincerekesz kizárólagos használata.

DR. SEBESTYÉN ÁGNES

ügyvéd  
1065 Budapest, Bojcsy-Zs. út 57.  
Telefon: 311-81-81



20. Külön tulajdon a tervrajzon 20. sorszámmal jelölt III. em. 16. sz. alatti, közlekedőből, szobából, főzőfülkéből és fürdő- WC-ből álló öröklakás 28,63 m<sup>2</sup>, kerekítve 29 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 136/10.000 hányad, továbbá a hozzá tartozó pincerekesz kizárólagos használata.
21. Külön tulajdon a tervrajzon 21. sorszámmal jelölt III. em. 17. sz. alatti, közlekedőből, WC-ből, fürdőből, szobából, kamrából, konyhából és hallból álló öröklakás 53,29m<sup>2</sup>, kerekítve 53 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 248/10.000 hányad, továbbá a hozzá tartozó pincerekesz kizárólagos használata.
22. Külön tulajdon a tervrajzon 22. sorszámmal jelölt III. em. 18. sz. alatti, közlekedőből, 2+1/2 szobából, WC-ből, fürdőből, főzőfülkéből és teraszról álló öröklakás 68,18 m<sup>2</sup>, kerekítve 68 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 319/10.000 hányad, továbbá a hozzá tartozó pincerekesz kizárólagos használata.
23. Külön tulajdon a tervrajzon 23. sorszámmal jelölt III. em. 19. sz. alatti, közlekedőből, konyhából, kamrából, WC-ből, fürdőből, 2 szobából és erkélyből álló öröklakás 70,96m<sup>2</sup>, kerekítve 71 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 333/10.000 hányad, továbbá a hozzá tartozó pincerekesz kizárólagos használata.
24. Külön tulajdon a tervrajzon 24. sorszámmal jelölt III. em. 20. sz. alatti, közlekedőből, konyhából, kamrából, fürdőből, 2 szobából, és WC-ből álló öröklakás 60,97 m<sup>2</sup>, kerekítve 61 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 286/10.000 , továbbá a hozzá tartozó pincerekesz kizárólagos használata.
25. Külön tulajdon a tervrajzon 25. sorszámmal jelölt III. em. 21. sz. alatti , közlekedőből, konyhából, 2 szobából, kamrából, WC-ből, fürdőből és hallból álló öröklakás 80,51 m<sup>2</sup>, kerekítve 81 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 380/10.000 hányad, továbbá a hozzá tartozó pincerekesz kizárólagos használata.
26. Külön tulajdon a tervrajzon 26. sorszámmal jelölt III. em. 22. sz. alatti, közlekedőből, konyhából, kamrából, szobából, fürdő-WC-ből és teraszról álló öröklakás 47,64 m , kerekítve 48 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 225/10.000 hányad továbbá a hozzá tartozó pincerekesz kizárólagos használata.
27. Külön tulajdon a tervrajzon 27. sorszámmal jelölt IV. em. 26. sz. alatti, közlekedőből, szobából, konyhából és fürdő-WC-ből álló öröklakás 37,29 m<sup>2</sup>, kerekítve 37 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 173/10.000 hányad, továbbá a hozzátartozó pincerekesz kizárólagos használata.
28. Külön tulajdon a tervrajzon 28. sorszámmal jelölt gépkocsi tárolóból álló örökgarázs 16,15 m<sup>2</sup>, kerekítve 16 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 52/10.000 hányad.
29. Külön tulajdon a tervrajzon 29. sorszámmal jelölt gépkocsi tárolóból álló örökgarázs 16,15 m<sup>2</sup>, kerekítve 16 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 52/10.000 hányad.
30. Külön tulajdon a tervrajzon 30. sorszámmal jelölt gépkocsi tárolóból álló örökgarázs 18,54 m<sup>2</sup>, kerekítve 19 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 61/10.000 hányad.

DR. SEBESTYÉN KORNÉL

ügyvéd

1065 Budapest, Bojcsy Zs. út 57

Telefon: 311-81-81



31. Külön tulajdon a tervrajzon 31. sorszámmal jelölt gépkocsi tárolóból álló örökgarázs 18,54 m<sup>2</sup>, kerekítve 19 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 61/10.000 hányad.

32. Külön tulajdon a tervrajzon 32. sorszámmal jelölt gépkocsi tárolóból álló örökgarázs 14,06 m<sup>2</sup>, kerekítve 14 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 47/10.000 hányad

33. Külön tulajdon a tervrajzon 33. sorszámmal jelölt gépkocsi tárolóból álló örökgarázs 19,05 m<sup>2</sup>, kerekítve 19 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 61/10.000 hányad.

34. Külön tulajdon a kiegészítő tervrajzon 34. sorszámmal jelölt IV. em. 23. sz. alatti, előszobából, fürdő-wc-ből, konyhából, lakószobából álló öröklakás 35,43m<sup>2</sup> kerekítve 35m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 164/10.000. hányad

35. Külön tulajdon a kiegészítő tervrajzon 35. sorszámmal jelölt IV. 24. sz. alatti, előszobából, fürdő-wc-ből, konyhából, lakószobából álló öröklakás 45,34m<sup>2</sup> kerekítve 45m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 211/10.000. hányad

36. Külön tulajdon a kiegészítő tervrajzon 36. sorszámmal jelölt IV. 25. sz. alatti, előszobából, fürdőből, wc-ből, konyhából, felszobából, lakószobából álló öröklakás 46,79m<sup>2</sup> kerekítve 47m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 220/10.000. hányad

37. Külön tulajdon a kiegészítő tervrajzon 37. sorszámmal jelölt IV. 27. sz. alatti, szelfogóból, előszobából, fürdőből, wc-ből, konyhából, lakószobából álló öröklakás 39,61m<sup>2</sup> kerekítve 40m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 187/10.000. hányad

38. Külön tulajdon a kiegészítő tervrajzon 38. sorszámmal jelölt IV. 28. sz. alatti, szelfogóból, fürdőből, wc-ből, konyhából, szobából, lakószobából álló öröklakás 64,06m<sup>2</sup> kerekítve 64m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 300/10.000. hányad

39. Külön tulajdon a kiegészítő tervrajzon 39. sorszámmal jelölt IV. 29. sz. alatti, előszobából, fürdőből, wc-ből, lakóelőtérből, lakószobából álló öröklakás 47,92m<sup>2</sup> kerekítve 48m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 225/10.000. hányad

40. Külön tulajdon a kiegészítő tervrajzon 40. sorszámmal jelölt IV. 30. sz. alatti, előszobából, fürdőből, wc-ből, lakó-előtér, felszobából, lakószobából, erkélyből álló öröklakás 45,95m<sup>2</sup> kerekítve 46m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 216/10.000. hányad

41. Külön tulajdon a tervrajzon 41. sorszámmal jelölt fsz. 3. sz. alatti, közlekedő konyhából, fürdőből, WC-ből, szobából álló öröklakás 29,71 m<sup>2</sup>, kerekítve 30 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 141/10.000 hányad.

A közös tulajdon 10.000 / 10.000 azaz tízezer / tízezer tulajdoni hányadból áll.

Az épületben szereplő teraszok és erkélyek 0,5-ös szorzóval, az udvari garázsok 0,7-es szorzóval kerültek figyelembe vételre.

A padlaster alapterületének meghatározásakor az 1,90 m belmagasság feletti részek lettek figyelembe véve.

DR. SEBESTYÉN ÁGNES *Sebestyén Ágnes*

ügyvéd

1065 Budapest, Bajcsy-Zs. út 57  
Telefon: 311-84-81



#### IV. Az ingatlannyilvántartásra vonatkozó rendelkezések

A tulajdonosok kéri a Fővárosi Kerületek Földhivatalát, hogy a jelen Alapító Okirat módosításban foglalt változásokat az ingatlannyilvántartásban a következők szerint vezesse át.

1. A X. sorszámmal feltüntetett házmeisteri lakást és a XXIII. sorszámmal feltüntetett padlásteret a törzsbetétből jegyezze le.

A lejegyzésnek megfelelően a közös tulajdonban maradó telek és épületrészek sorszámozását módosítsa azzal, hogy a padlástér beépítésre nem került, közös tulajdonban maradó része „XXII. közlekedő”, megjelöléssel, 29,45 m<sup>2</sup>-rel kerüljön feltüntetésre.

HODON PLASZTIK KFT.  
1013 Bp. Városliget 7.

2. A törzsbetétből lejegyzett volt házmeisteri lakásnak 13154/0/A/41. hrsz. alatt nyisson új tulajdoni lapot, melynek I. részében az ingatlant a jelen okiratban foglaltaknak megfelelően tüntesse fel. Az öröklakás tulajdonjogát pedig a közös tulajdoni hányadok arányában a Társasház tulajdonosársai javára az alábbiak szerint jegyezze be.

HP. Plasztik Kft.	374 / 10.000
II. kerületi Önkormányzat	474 / 10.000
Dr. Gyimesiné Kovássy Zsuzsanna	135 / 10.000
Kk. Gyimesi Ádám	68 / 10.000
Kk. Gyimesi András	68 / 10.000
Hankó Krisztina	421 / 10.000
Kreisz Pálné	266 / 10.000
Nyári Géza	285 / 10.000
Szűsz Viktorné	119 / 10.000
Danyiné Szűsz Filoména	119 / 10.000
Meltzner Győző	236 / 10.000
Kk. Meltzner Győző	59 / 10.000
Csikszentmihályi Gergely	59 / 10.000
Csikszentmihályi Dóra	59 / 10.000
Csikszentmihályi Bence	59 / 10.000
Beló Ilona	173 / 10.000
Kisdaróczi Lászlóné	229 / 10.000
Kisdaróczi László	229 / 10.000
Imbreáné Alföldi Gyöngyi	262 / 10.000
Magyar Csabáné	262 / 10.000
Csereklyei Pál	220 / 10.000
Bene Lajosné	130 / 10.000
Szűcs István	163 / 10.000
Dr. Szűcs Istvánné	163 / 10.000
Pintér Károly	196 / 10.000
Dr. Vásárhelyi Judit	453 / 10.000
Ludaics Pálné	262 / 10.000
Halászné Plaszkó Klára	266 / 10.000
Vásárhelyi Gábor	214 / 10.000
Klim Dorottya	139 / 10.000
Gulyás Tamás	84 / 10.000
Komáromi Andrea	168 / 10.000
Konezwald Imréné	161 / 10.000
Konezwald Mónika	81 / 10.000

DR. SEBESTYÉN KÖRÖSI

ügyvéd

1065 Budapest, Bajcsy-Zs. út 57.  
Telefon: 311-84-31







jogcímén jegyezze be Méhes Balázs (szül. éve: 1970., an. Németh Teréz, szsz. 1 701106 0074, lakik: 1024 Budapest, Lövház u. 28.) javára.

8. A jelen okiratban és a kiegészítő tervrajzon 38. sorszámmal jelölt öröklakásnak 13154/0/A/38. hrsz. alatt nyisson új tulajdoni lapot, melynek I. részében az ingatlant a jelen okirat rendelkezéseinek megfelelően tüntesse fel. Az öröklakás tulajdonjogát pedig ráépítés jogcímén 1/2 arányban dr. Molnár Béla (szül. éve: 1966, an. SZABÓ TULIÁ, SZSZ.: 109147, lakik: 1024 Budapest, Lövház u. 28.) és 1/2 arányban dr. Molnár Zoltán (szül. éve: 1964, an. SZABÓ TULIÁ, SZSZ.: 109147, lakik: 1024 Budapest, Lövház u. 28.) javára jegyezze be.

9. A jelen okiratban és a kiegészítő tervrajzon 39. sorszámmal jelölt öröklakásnak 13154/0/A/39. hrsz. alatt nyisson új tulajdoni lapot, melynek I. részében az ingatlant a jelen okirat rendelkezéseinek megfelelően tüntesse fel. Az öröklakás tulajdonjogát pedig ráépítés jogcímén dr. Császy Zsolt (szül. éve: 1965, an. KISS MÁRIA, SZSZ.: 1650223, lakik: 1024 Budapest, Lövház u. 28.) javára jegyezze be.

10. A jelen okiratban és a kiegészítő tervrajzon 40. sorszámmal jelölt öröklakásnak 13154/0/A/40. hrsz. alatt nyisson új tulajdoni lapot, melynek I. részében az ingatlant a jelen okirat rendelkezéseinek megfelelően tüntesse fel. Az öröklakás tulajdonjogát pedig ráépítés jogcímén Béládi András (szül. éve: 1971, an. Hajtó Zsófia, szsz. 1 710104 7269, lakik: 1024 Budapest, Lövház u. 28.) javára jegyezze be.

11. Az új külön tulajdonú albetétek keletkezése, a 27. szz. albetét alapterületének növekedése, valamint a 10.000-es osztószámra való áttérés miatt a többi külön tulajdon közös tulajdoni hányada a következőképpen módosul:

- a 13154/0/A/1. hrsz. közös tulajdoni hányada 370 / 10.000
- a 13154/0/A/2. hrsz. közös tulajdoni hányada 422 / 10.000
- a 13154/0/A/3. hrsz. közös tulajdoni hányada 267 / 10.000
- a 13154/0/A/4. hrsz. közös tulajdoni hányada 417 / 10.000
- a 13154/0/A/5. hrsz. közös tulajdoni hányada 262 / 10.000
- a 13154/0/A/6. hrsz. közös tulajdoni hányada 281 / 10.000
- a 13154/0/A/7. hrsz. közös tulajdoni hányada 234 / 10.000
- a 13154/0/A/8. hrsz. közös tulajdoni hányada 468 / 10.000
- a 13154/0/A/9. hrsz. közös tulajdoni hányada 169 / 10.000
- a 13154/0/A/10. hrsz. közös tulajdoni hányada 455 / 10.000
- a 13154/0/A/11. hrsz. közös tulajdoni hányada 519 / 10.000
- a 13154/0/A/12. hrsz. közös tulajdoni hányada 216 / 10.000

DR. SEBESTYÉN ÁGNES  
ügyvéd  
1065 Budapest, Bajcsy-Zs. út 57.  
telefon: 311-84-01



- a 13154/0/A/13. hrsz. közös tulajdoni hányada 127 / 10.000
  - a 13154/0/A/14. hrsz. közös tulajdoni hányada 323 / 10.000
  - a 13154/0/A/15. hrsz. közös tulajdoni hányada 192 / 10.000
  - a 13154/0/A/16. hrsz. közös tulajdoni hányada 449 / 10.000
  - a 13154/0/A/17. hrsz. közös tulajdoni hányada 258 / 10.000
  - a 13154/0/A/18. hrsz. közös tulajdoni hányada 262 / 10.000
  - a 13154/0/A/19. hrsz. közös tulajdoni hányada 211 / 10.000
  - a 13154/0/A/20. hrsz. közös tulajdoni hányada 136 / 10.000
  - a 13154/0/A/21. hrsz. közös tulajdoni hányada 248 / 10.000
  - a 13154/0/A/22. hrsz. közös tulajdoni hányada 319 / 10.000
  - a 13154/0/A/23. hrsz. közös tulajdoni hányada 333 / 10.000
  - a 13154/0/A/24. hrsz. közös tulajdoni hányada 286 / 10.000
  - a 13154/0/A/25. hrsz. közös tulajdoni hányada 380 / 10.000
  - a 13154/0/A/26. hrsz. közös tulajdoni hányada 225 / 10.000
  - a 13154/0/A/28. hrsz. közös tulajdoni hányada 52 / 10.000
  - a 13154/0/A/29. hrsz. közös tulajdoni hányada 52 / 10.000
  - a 13154/0/A/30. hrsz. közös tulajdoni hányada 61 / 10.000
  - a 13154/0/A/31. hrsz. közös tulajdoni hányada 61 / 10.000
  - a 13154/0/A/32. hrsz. közös tulajdoni hányada 47 / 10.000
  - a 13154/0/A/33. hrsz. közös tulajdoni hányada 61 / 10.000,
- melynek átvezetését kéri a tulajdonosok az ingatlannyilvántartásban.

V. Az eredeti Alapító Okirat „V. A tulajdonostársak egymás közötti jogviszonya „ című fejezetének rendelkezései hatályukat veszítik, helyébe a következő rendelkezések lépnek.

DR. SEBESTYÉN AGNÉS  
ügyvéd  
1065 Budapest, Bojcsy Zs. út 57.  
Telefon: 311-84-81

*HP*  
*KLIM*  
*Haggar L*  
*Andorcsák*  
*László*  
*Ejla*  
*Holcs László*  
•HP• PLASZTIK KFT  
1013 Bp. Várpalota u. 7.



A társasházzal kapcsolatos egyéb közös kiadások (kezelési, üzemeltetési költség, közüzemi díjak) a tulajdonostársakat ugyancsak tulajdoni hányaduk arányában terheli.

#### 5. Az öröklakások / nem lakás céljára szolgáló helyiségek költségeinek viselése

A külön tulajdonban lévő öröklakások, illetve nem lakás céljára szolgáló helyiségek berendezésének, felszerelésének karbantartásával, felújításával, pótlásával fenntartásával járó költségek az ingatlan mindenkor tulajdonosát terhelik.

Ha a lakásbérleti vagy egyéb jogszabályok egyes karbantartási, pótlási, vagy egyéb kötelezettséget az ingatlan bérletjének, használójának terhére állapítanak meg, ezek teljesítésért a többi tulajdonostársak felé az ingatlan mindenkor tulajdonosa felelős abban az esetben, ha az érinti, illetőleg befolyásolja más öröklakás/ nem lakás céljára szolgáló helyiség, vagy közös tulajdonban lévő épületrész, berendezés állapotát.

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

#### 6. Közös költségek biztosítása

A közös költségek biztosításáról a tulajdonostársaknak kell gondoskodni, ennek összegét, nagyságát, esedékességét a közgyűlés állapítja meg.

A közös költség hozzájárulással késedelembe esett tulajdonostársat a közös képviselő írásban szólítja fel a teljesítésre. A felhívásban 15 napos határidőt kell tűzni, azzal a figyelmeztetéssel, hogy ennek elmulasztása esetén a közösség bíróság előtt, fizetési meghagyással érvényesíti követelését.

A hozzájárulást késedelmesen fizető tulajdonostárs a Ptk. szerinti késedelmi kamatot, továbbá a követelés érvényesítésével kapcsolatban felmerülő ügyvédi költséget is köteles megfizetni.

Bármelyik tulajdonostársnak a társasház tulajdon fenntartásából eredő közös költség tartozásáért a tulajdonostárs jogutódja - élők közötti jogutódlás esetén - a volt tulajdonostárssal egyetemlegesen felelős.

#### 7. A Társasház szervezete

*A Társasház szervei: a közgyűlés, a közös képviselő és a Számvizsgáló Bizottság.*

##### a.) A közgyűlés

A közgyűlés, mint a Társasház legfőbb döntéshozó szerve határoz:

1. a közös tulajdonban álló épületrészek használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról, felújításáról, a közösséget terhelő kötelezettségek elvállalásáról,
2. a közös képviselő és a Számvizsgáló Bizottság megválasztásáról, felmentéséről és díjazásáról,
3. a közösség éves költségvetésének és elszámolásának elfogadásáról, valamint a közös képviselő részére a felmentvény megadásáról,

DR. SEBESTYÉN KÖNYES

Ügyvéd

1065 Budapest, Boicsy-Zs. út 57.

Telefon: 311-84-81



4. a házirend megállapításáról,

5. minden olyan ügyben, amelyet az Alapító Okirat nem utal a közös képviselő, vagy a Számvizsgáló Bizottság hatáskörébe, így különösen:

a.) a közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos, a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról

b.) az Alapító Okirat módosításáról,

c.) a közös tulajdon biztosításáról.

HP PLASZTIK KFT  
1013 Bp. Várulja u. 7

#### b.) A közgyűléssel kapcsolatos eljárási szabályok

1. A közgyűlést a közös képviselő hívja össze. A közgyűlésre valamennyi tulajdonostársat írásban kell meghívni. Az írásos meghívót a lakcímre kell eljuttatni, és a meghívó egy példányát a Társasházban is ki kell függeszteni.

2. A meghívónak a közgyűlés napirendjét tartalmazni kell. A közgyűlés csak a meghirdetett napirendek tekintetében hozhat határozatot. Sürgős esetet kivéve a meghívót legkésőbb a közgyűlés időpontja előtt 8 nappal kell megküldeni és kifüggeszteni.

3. Közgyűlést szükség szerint, de legalább évente egyszer kell tartani. Az éves elszámolásról, a költségvetés megállapításáról szóló közgyűlést évente legkésőbb május 31.-ig kell megtartani.

4. Kötelező a közgyűlés összehívása, ha azt a tulajdoni hányad egytizedével rendelkező tulajdonostársak írásban kérték, a napirend, az ok és a határidő megjelölésével. Ha a kérést a közös képviselő a megadott határidőig nem teljesíti, az összehívást kérő tulajdonostársak által megbízott személy a közgyűlést összehívhatja.

5. A közgyűlés határozatképes, ha azon a tulajdoni hányadnak több, mint a felével rendelkező tulajdonostársak jelen vannak.

6. Ha a közgyűlés nem határozatképes, megismételt közgyűlést a határozatképtelen közgyűlést követő 3 napnál későbbi, de legfeljebb 15 napon belüli időpontban, az eredetivel azonos napirenddel kell megtartani. A megismételt közgyűlés az eredeti közgyűlés meghívójában - az eredeti közgyűlés határozatképességétől függő feltétellel - is kitűzhető.

A megismételt közgyűlés a jelenlévők tulajdoni hányadára tekintet nélkül határozatképes. Ezt a körülményt a megismételt közgyűlés meghívójában is fel kell tüntetni.

7. A közgyűlésen a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk szerint illeti meg a szavazati jog.

A Tt-ben és az Alapító Okiratban megállapított eseteken kívül a közgyűlés határozatát a jelenlévő tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított egyszerű szavazattöbbséggel hozza meg.

Valamennyi tulajdonostárs egyhangú döntése szükséges a közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos, a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokhoz és az Alapító Okirat módosításához.

Legalább 2/3-os szavazattöbbségre van szükség, ha a nem lakás céljára szolgáló helyiség használatának megváltoztatását a közgyűlés megállítja.

DR. SEBESTYÉN ÁGNES

ügyvéd

1065 Budapest, Bajcsy-Zs. út 57.  
Telefon: 311-84-81



8. A közgyűlésen a meghozott határozatokat is tartalmazó jegyzőkönyvet kell vezetni. A jegyzőkönyvet a közgyűlés elnöke és a jegyzőkönyv-vezető írja alá, két tulajdonostárs pedig hitelesíti.

A hozott határozatok nyilvántartásáról a közös képviselőnek gondoskodnia kell.

9. Közgyűlési határozat a tulajdonostársak jelenléte nélkül írásban is meghozható. Az írásbeli szavazáshoz a Számvizsgáló Bizottság véleménye is szükséges, amelyet a tulajdonostársakkal közölni kell.

Az írásbeli szavazás során a tulajdonostársak a közös képviselő felhívására írásban nyilvánítanak véleményt, vagy igennel/nemmel szavaznak a közös képviselő által előterjesztett határozatról.

A szavazás megszervezéséről a közös képviselő gondoskodik. Ha az eldöntendő kérdés nem ismert, rövid indoklást is kell a határozathoz csatolni, vagy mellékelni. A szavazás eredményéről a közös képviselőnek tájékoztatni kell a tulajdonostársakat.

10. A távollévő tulajdonostársat akár a közgyűlésen, akár írásbeli szavazás során csak teljes bizonyító erejű magánokiratba, vagy közokiratba foglalt meghatalmazással rendelkező személy képviselheti. Amennyiben a megbízott általános meghatalmazással rendelkezik, és azt a közös képviselőnél letétbe helyezte, elegendő arra hivatkozni.

Az egyes, külön tulajdonban álló ingatlanok hasznélvezői nem tagjai a társasházi tulajdonosok közösségének, ezért a hasznélvező írásos meghatalmazás hiányában a tulajdonos helyett nem szavazhat.

#### c.) A közös képviselő

1. A társasház ügyintéző és operatív feladatokat ellátó szerve a közös képviselet.

2. A közös képviselőt a közgyűlés választja meg egyszerű szótöbbséggel, legfeljebb 3 évre a tulajdonosok közül. A közgyűlés jogosult a közös képviseleti feladatok ellátására a megfelelő jogosultsággal rendelkező külső személyt, vagy gazdasági társaságot is megbízni.

3. A közös képviselő jogosult a közösség képviseletének ellátására a bíróságok és más hatóságok előtt. E jogkörének korlátozása harmadik személyekkel szemben hatálytalan.

4. A közös képviselő jogkörében eljárva köteles:

- a közgyűlést és határozatait előkészíteni és végrehajtani, továbbá gondoskodni arról, hogy azok megfeleljenek a jogszabályok és az Alapító Okirat rendelkezéseinek,
- minden szükséges intézkedést megtenni az épület fenntartása és felújítása érdekében,
- közölni és beszélni a tulajdonostársakat terhelő közös költségekhez való hozzájárulás összegét és érvényesíteni az ezzel kapcsolatos közösségi igényeket,
- a közgyűlés által elrendelt tulajdonostársi bejelentéseket nyilvántartásba venni,
- tulajdonosváltás esetén az eladót és a vevőt tájékoztatni a közösséggel szemben fennálló tartozásokról, és intézkedni azok rendezése iránt.

*előterjesztés*



## V. A tulajdonostársak egymás közötti jogviszonya

### 1. Birtoklás, használat, rendelkezés joga

A tulajdonostársat a társasház-öröklakásra vagy nem lakás céljára szolgáló helyiségre megilleti a birtoklás, használat és a rendelkezés joga.

A tulajdonostárs a külön tulajdonával, a külön tulajdoni hányadhoz tartozó közös tulajdonra vonatkozó hányaddal együtt szabadon rendelkezhet.

A jelen Alapító Okiratban jelölt örökgarázsok önálló – a lakásoktól független – értékesítése esetén a tulajdonostársakat az örökgarázsokra elővásárlási jog illeti meg, amelyet a felhívástól számított 15 napon belül gyakorolhatnak.

A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.

A tulajdonostárs köteles a közös képviselőnek bejelenteni:

- külön tulajdona tekintetében a tulajdonosváltást,
- lakcímét, az ingatlannyilvántartásban bárki által megtekinthető nyilvános adatát,
- a külön tulajdonát bérlo személy fentiek szerinti adatát.

### 2. A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek birtoklása, használata

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

A tulajdonostársak többségi közgyűlési határozattal ettől eltérőleg is megállapodhatnak. A telekrész vagy valamely épületrész kizárólagos használata nem változtat azonban a vagyონrészek közös tulajdoni jellegén. A tulajdonostársak abban is megállapodnak, illetőleg a közgyűlés olyan határozatot is hozhat, ha valaki tulajdoni hányadát meghaladó telekrészt, vagy épületrészt használ kizárólagosan, akkor a többlethasználat arányában a többi tulajdonostársnak térítést fizessen.

### 3. Építkezés

A tulajdonostárs az öröklakásban építési munkát végezhet. Ha a munka más öröklakás, illetve nem lakás céljára szolgáló helyiség tulajdonosának jogát vagy jogos érdekét sértene, ki kell kérnie annak hozzájárulását.

Közös tulajdonban lévő vagyónrészben építkezni csak az összes tulajdonostárs hozzájárulásával lehet.

### 4. A közös tulajdonban lévő, telek, épületrészek, berendezések, felszerelések fenntartásával (karbantartás, felújítás) járó költségek viselése

A tulajdonostársak az Alapító Okirat II. fejezetében I-XXIV szám alatt felsorolt telek, építményrészek, berendezések és felszerelések fenntartásával járó költséget tulajdoni hányaduk szerint viselik.

DR. SEBESTYÉN ÁGNES

ügyvéd

1065 Budapest, Bajcsy-Zs. út 57.  
Telefon: 311-84-81



5. Ha valamely tulajdonostárs a közös költséghez való hozzájárulás befizetésével legalább fél éves hátralékba került a tulajdonostárs külön tulajdonának jelzáloggal való megterhelésére a hátralék kifizetésének biztosítékául a közös képviselő a közgyűlés határozata nélkül is jogosult rendelkezni a jelzálogjog bejegyeztetéséről. A közös képviselő rendelkezését a hátralékos tulajdonostárs részére a jogorvoslati lehetőség feltüntetésével kell kézbesíteni.

*HP*  
*Elér*  
*Magyar*  
*Amber*  
*Lengyel*  
*Elér*

A közös képviselő rendelkezése az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésre alkalmas okirat. A jelzálogjog bejegyzésnek az elrendelése fél éves hátralékként megismételhető.

*Kollós László*

6. A költségvetési javaslat és az éves elszámolás területén a közös képviselő köteles

•HP• PLASZTIK KFT  
1013 Bp. Várulja u. 7.

- az évenkénti költségvetési javaslatot elkészíteni, továbbá a tulajdonostársakkal közölni személyenként a közös költséghez való hozzájárulásának összegét,
- az éves elszámolást elkészíteni és a Számvizsgáló Bizottsággal való egyeztetés után a közgyűlés elé terjeszteni jóváhagyás és a felmentvény megadása céljából.

#### d.) A Számvizsgáló Bizottság

1. A közgyűlés a 3 tagú Számvizsgáló Bizottságot 3 évre választja meg. A Számvizsgáló Bizottság tagjai közül választja meg elnökét, döntéseit szavazattöbbséggel hozza meg.

2. A Számvizsgáló Bizottság

- bármikor ellenőrizheti a közös képviselő ügyintézését, havonta ellenőrzi a közösség pénzforgalmát,
- véleményezi a közgyűlés elé terjesztett javaslatot, így különösen a költségvetést és az elszámolást, valamint az elszámolásra bemutatott számlákat,
- javaslatot tesz a közös képviselő díjazására,
- összehívja a közgyűlést, ha a közös képviselő az erre vonatkozó kötelezettségnek nem tesz eleget.

#### VI. Záró rendelkezések

1. A jelen Alapító Okirat kihat a jogutódokra is.

2. A jelen okiratban nem szabályozott kérdésekben a társasházakról szóló törvény rendelkezését kell alkalmazni.

A fenti Alapító Okirat módosítást alulírott tulajdonosok, mint akaratukkal mindenben egyezőt írják alá.

Budapest, 2006. január 17.

•HP• PLASZTIK KFT  
1013 Bp. Várulja u. 7.

*Kollós László*

1. sz. albetét  
H.P. Plasztik Kft.



2. sz. albetét  
II. kerületi Önkormányzat



Ludaics Pálné

17.sz. albetét  
özv. Ludaics Pálné

Orsi

19.sz. albetét  
Vásárhelyi Gábor  
d. G. T. V.  
Kovács András  
21.sz. albetét  
Gulyás Tamás  
Komáromi Andrea

Herceg Ferenc

23.sz. albetét  
Herceg Ferencné  
Herceg Ferenc

Sármány István  
Sármány István

25.sz. albetét  
Sármány István  
Sármány Istvánné

Schumi József

27.sz. albetét  
Schumi József

Mészáros Mihály

\* 29.sz. albetét  
Mészáros Mihály  
Mészáros Mihályné

CLIMA-CALOR KFT

\* 31.sz. albetét  
Clima Calor Kft.

BUDAPEST



Halászné Plaszkó Klára

18.sz. albetét  
Halászné Plaszkó Klára

Klim Dorottya

20.sz. albetét

Klim Dorottya

Konczwald Imre  
Konczwald Mária  
Konczwald Gábor

22.sz. albetét  
Konczwald Imréné  
Konczwald Mónika  
Konczwald Gábor

Sáfrány György

24.sz. albetét  
Dr. Sáfrány György  
Dr. Sáfrány Györgyné

Lőrinczy Zsolt

26.sz. albetét  
Lőrinczy Zsolt  
Lőrinczy Julianna

Sáfrány Györgyné

\* 28.sz. albetét

Dr. Sáfrány György  
Dr. Sáfrány Györgyné

Szabó Istvánné

\* 30.sz. albetét  
Szabó Istvánné

32.sz. albetét

II. kerületi Önkormányzat



*Sárkány István*  
33.sz. albetét

Sárkány István  
Sárkány Istvánné

35.sz. albetét  
Albert Györgyi

*Méhes Balázs*  
37.sz. albetét

Méhes Balázs

*Dr. Császy Zsolt*  
39.sz. albetét

Dr. Császy Zsolt

*Tárnok és Társa*  
34.sz. albetét

Tárnok és Társa Bt.

*Szomorné Gál Katalin*  
36.sz. albetét

Szomorné Gál Katalin

*Dr. Molnár Béla*  
38.sz. albetét

Dr. Molnár Béla  
Dr. Molnár Zoltán

*Béládi András*  
40.sz. albetét

Béládi András

### Záradék

Alulírottak, mint a 10., 13., 14. és 22. számú albetétek hasznélvezői a jelen Alapító Okirat Módosításban foglaltakhoz hozzájárulunk.

*Molnár Zoltán*

10.sz. albetét hasznélvezője  
Kisdaróczi Lászlóné

*Kisdaróczi Lászlóné*

*Dr. Szűcs Istvánné*  
14.sz. albetét hasznélvezője

Dr. Szűcs Istvánné

*Nagy István*

13.sz. albetét hasznélvezője  
Nagy István

*Konczwald Imréné*

22.sz. albetét hasznélvezője  
Konczwald Imréné

Készítette és ellenjegyezte:

*2001. 01. 17.*

*Dr. Sebestyén Ágnes*  
DR. SEBESTYÉN ÁGNES

ügyvéd  
1065 Budapest, Bajcsy-Zs. út 57  
Telefon: 311-84-81