

ELŐTERJESZTÉS

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

Előterjesztő: II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.
Harján Dávid vezérigazgató

Tárgy: Tulajdonosi hozzájárulás a Budapest II. kerület Széll Kálmán tér 3. sz. alatti társasház vonatkozásában a 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 1087/10000 tulajdoni hányaddal.

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 188,76 m² bruttó alapterületű padlás értékesítéséről bruttó 40.000 Ft/m², azaz 7.550.400,- Ft vételár megfizetése ellenében Awad Ahmed Bahgat tulajdonostárs vevő részére. A vevő a padlástér területeket a külön tulajdonát képező 23. és 24. sz. albetétjeihez kívánta csatolni. Az értékesítéshez a 188/2012.(VI.26.) határozatával a hozzájárulást az abban foglalt feltételekkel a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság utólag megadta és 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 tulajdonostársai nem tudnak végleges adásvételi szerződést kötni a padlástér érintett hányadára. Ezen előzményeket követően a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság a 208/2013. (VII.25.) határozatában a 188/2012.(VI.26.) határozatát hatályon kívül helyezte 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 () részére 7.550.400,- Ft, vagy az aktualizált értékbecslés 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 CXL. 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 helyiségeként 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 () 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



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

(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 Vagyonhasznosítási 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 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 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 padlástér-rész 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 megállapodásban rögzített vételár a társasház részére igazoltan megfizetésre került. A tulajdonostársak között 2015-ben létrejött 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 beruházás jogerős építési engedély alapján megvalósult, az elkészült lakások vonatkozásában a használatbavételi engedély kiadásra került azzal, hogy a vevő nem a 2015-ös 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 ingatlanjait. 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 padlástérnek a 23. sz. albetétéhez csatolt részén két szintet alakított ki, úgy, hogy a második szint a tetőtérben, 4. emeleten helyezkedik el, amellyel a lakás alapterülete is bővült. A beruházás megvalósulását követően a tetőtéri szinten lévő közös tulajdonban maradó padlás területe 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



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

eredeti építési engedélytől eltérő építkezést a megállapodás és a módosított alapító okirat aláírásával elfogadták.

A Bizottság 4/2023.(I.23.) határozatában úgy döntött, 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 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.”

A GTB 4/2023.(I.23.) határozat alapjául szolgáló 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 (továbbiakban: Megállapodás) az Önkormányzat részéről aláírásra került.

A 2022. december 1. napján kelt 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 ismételt feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezésüket adták 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 ingatlanjai alapterületét megnövelje. Az alapító okirat módosítás, valamint a megállapodás alapján az Önkormányzat tulajdonában álló 13127/0/A/18 hrsz-ú ingatlanhoz tartozó osztatlan közös tulajdoni hányad 1087/10000 tulajdoni hányadról 975/10000-re módosult. Az alapító okirat módosítás a 13127/0/A/13 és 13127/0/A/14 hrsz-ú ingatlan összevonásáról is rendelkezett.

A vevő jogi képviselője 2023. március 16. napján érkezett elektronikus levelében tájékoztatta a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.-t, hogy a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya 61738/1/2023 sz. 2023. március 8. napján kelt határozatában Awad Ahmed Bahgat és társai alapító okirat módosítás iránti kérelmét elutasította. A határozat indoklása szerint az elutasítás indokai, hogy a benyújtott ingatlan-nyilvántartási kérelemben a kérelmező nem kérte a tulajdonjog bejegyzését, a Megállapodásban Awad Ahmed Bahgatot eladói és vevői oldalon fel kell tüntetni, mivel az érintett kéttős ügyletkötői minőségben jár el, nem csatolták a B400-as NAV adatlapot sem. A földhivatal megállapította továbbá, hogy mivel a Megállapodásban rögzítésre került, hogy az építési engedély során galéria is létesült, amelynek területe a hasznos alapterületbe beleszámít, ezen galéria többlet-területe vonatkozásában azonban a megszerzés jogcímét és a bejegyzéssel érintett tulajdoni hányadot és



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

az erre vonatkozó bejegyzési engedélyt a Megállapodás nem tartalmazza, ezért a megszerzés jogcímét szükséges módosítani.

A földhivatali elutasító határozatra tekintettel a jogi képviselő 2023. április 3. napján kelt levelében az Önkormányzat részéről történő aláírás érdekében megküldte II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. részére a MEGÁLLAPODÁS KIEGÉSZÍTÉS ingatlanon fennálló közös tulajdon részleges megszüntetéséről szóló megállapodás megerősítéséről megállapodás” tervezetét, amelyben a földhivatali határozat alapján a tulajdonszerzés jogcímét módosította. Az újabb, kiegészítő megállapodásban a vevő tulajdonjog szerzésének jogcímét 189/248 tulajdoni hányadban adásvételként, valamint a galéria területe tekintetében 59/248 tulajdoni hányadban hozzáépítésként határozta meg a 13127/0/A/23 hrsz. alatti ingatlan vonatkozásában. A 13127/0/A/24 hrsz. alatti ingatlan tekintetében a tulajdonszerzés jogcíme 113/126 tulajdoni hányadban adásvétel és 13/126 tulajdoni hányadban vétel.

A kiegészítő megállapodás szerint az eladók a vételár 2015. február 23. napján történt teljes kiegyenlítésére és a részben galéria építés útján megvalósult beruházásra is tekintettel, az alapmegállapodásuk megerősítéseként, a kiegészítő megállapodás aláírásával egyidejűleg ismételten feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezésüket adják ahhoz, hogy vevő tulajdonjogát a kiegészítő megállapodásban foglalt táblázatban foglalt négyzetméter arányos tulajdoni hányadok szerint az ingatlan-nyilvántartásba, az eredeti jogcímeken, továbbá adásvétel és hozzáépítés jogcímén bejegyeztethesse, oly módon, hogy a kialakított ingatlanrészekkel, az egységes szerkezetű csatolt alapító okirat módosításban részletezett módon, a 13127/0/A/23 és 13127/0/A/24 hrsz. alatt nyilvántartott öröklakás ingatlanok alapterületét is megváltoztatja.

A kiegészítő megállapodás tervezetében rögzítésre került, hogy a vevő az eredeti társasházi alapító okirat mellékletét képező alaprajzok alapján 184,44 m² alapterületű részt vásárolt meg a XII. számmal jelölt padlástérből, azonban ez 1,90 m alatti belmagasságú területeket is - a rajzon oldalt feltüntetve - tartalmazott, melyek nem voltak beépíthetőek. A XII. számmal jelölt padlástér megvett alapterületéből ténylegesen csak a jelen okiratban korábban részletezett, a 23-as és a 24-es albetétek alapterületét bemutató táblázat szerinti, kb. 150 m² alapterület került beépítésre, mely az albetétek hasznos alapterületébe beszámít, továbbá, hogy kiegészítő okirat aláírásával eladók kijelentik, hogy a tetőtér beruházásból eredően, vevő által saját költségén létesített galéria építésre tekintettel vevővel szemben anyagi követelésük nem áll fenn.

A kiegészítő megállapodás alapján az Önkormányzat az Önkormányzat tulajdonában álló 13127/0/A/18 hrsz-ú ingatlanhoz tartozó osztatlan közös tulajdoni hányad 1087/10000 tulajdoni hányadról 975/10000-re módosul, amely megegyezik a 4/2023.(I.23.) határozat alapjául szolgáló, és az Önkormányzat által is aláírt és elfogadott módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt társasház tulajdon alapító okiratban, és a 2022. december 1. napján kelt MEGÁLLAPODÁS-ban foglalt tulajdoni hányaddal. Ezen okiratokban az Önkormányzat tekintetében a Bizottság a 4/2023.(I.23.) határozat alapján már feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárult ahhoz, hogy a vevő a tulajdonjogát a BP/2611/00128-16/2021. sz. módosított építési engedély, BP/2611/00537-9/2022 ügyiratszámú használatbavételi engedély alapján kialakított ingatlanrészekkel - az alapító okirat módosításban részletezett módon a 13127/0/A/23 és 13127/0/A/24 helyrajzi számok alatt nyilvántartott ingatlanok alapterülete vonatkozásában - megnövelje. Mindezekre tekintettel a kiegészítő megállapodás aláírására - a földhivatal elutasító határozatára tekintettel - a galéria megépítése miatt a tulajdonszerzés jogcímének módosítása miatt van szükség.

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 Vagyronrendelet 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 útépítésekkel kapcsolatos esetek kivételével - tulajdonosi hozzájárulások megadásáról) ad



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

felhatalmazást.

A határozat meghozatalához egyszerű többséggel meghozott határozat szükséges.

Határozati javaslat

A Gazdasági és Tulajdonosi 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.) 1087/10000 közös tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostárs **hozzájárul** a Budapest II. kerület Széll Kálmán tér 3. sz. alatti Társasház 1994. december 9. napján kelt alapító okiratában XII. számmal jelölt 416,86 m² közös tulajdonú padlástéren fennálló közös tulajdon részleges megszüntetéséhez, és a III. emeleten található 184,44 m² alapterületű közös tulajdonú padlástér-részeknek a Budapest II. KER. 13127/0/A/23 és a 13127/0/A/24 hrsz-ú ingatlanokhoz, valamint a BP/2611/00128-16/2021. sz. módosított építési engedély alapján kialakított galéria területének a Budapest II. KER. 13127/0/A/23 hrsz-ú ingatlanhoz csatolásához adásvétel és hozzáépítés jogcímén dr. Rabatin Attila ügyvéd (székhely: 1015 Budapest, Donáti u. 44.) által szerkesztett és 2023. április 3. napján megküldött MEGÁLLAPODÁS Kiegészítés ingatlanon fennálló közös tulajdon részleges megszüntetéséről szóló megállapodás megerősítéséről elnevezésű okirat tervezetben és a jelen határozatban foglalt feltételek szerint.

- A MEGÁLLAPODÁS Kiegészítés ingatlanon fennálló közös tulajdon részleges megszüntetéséről szóló megállapodás megerősítéséről elnevezésű okirat tervezet 1) pontjában utalni kell arra, hogy a felek között az Ingatlanon fennálló közös tulajdon részleges megszüntetéséről szóló megállapodás megerősítéséről szóló megállapodás (Megerősítő megállapodás) jött létre;
- A MEGÁLLAPODÁS Kiegészítés ingatlanon fennálló közös tulajdon részleges megszüntetéséről szóló megállapodás megerősítéséről elnevezésű okirat tervezet aláíró részénél az Önkormányzat teljes nevét fel kell tüntetni és a Polgármester Úr nevét javítani szükséges akként, hogy az Önkormányzat elnevezése: Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat, Polgármester teljes neve: Órsi Gergely Ferenc.

Az Önkormányzatot a megállapodás aláírásával, valamint 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 MEGÁLLAPODÁS Kiegészítés ingatlanon fennálló közös tulajdon részleges megszüntetéséről szóló megállapodás megerősítéséről elnevezésű okirat aláírására az önkormányzati tulajdon képviselőjeként.

A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri Annus Bélánét, a Gazdasági Igazgatóság igazgatóját és Harján Dávidot, a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. vezérigazgatóját, hogy a szükséges intézkedéseket tegyék meg.

Felelős: Órsi Gergely polgármester útján, Harján Dávid vezérigazgató
Határidő: 2023. május 31.

Budapest, 2023. április 17.

Harján Dávid
 vezérigazgató
 II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.

Melléklet:

1. melléklet – Kiegészítő MEGÁLLAPODÁS Ingatlanon fennálló közös tulajdon részleges megszüntetéséről szóló megállapodás megerősítéséről

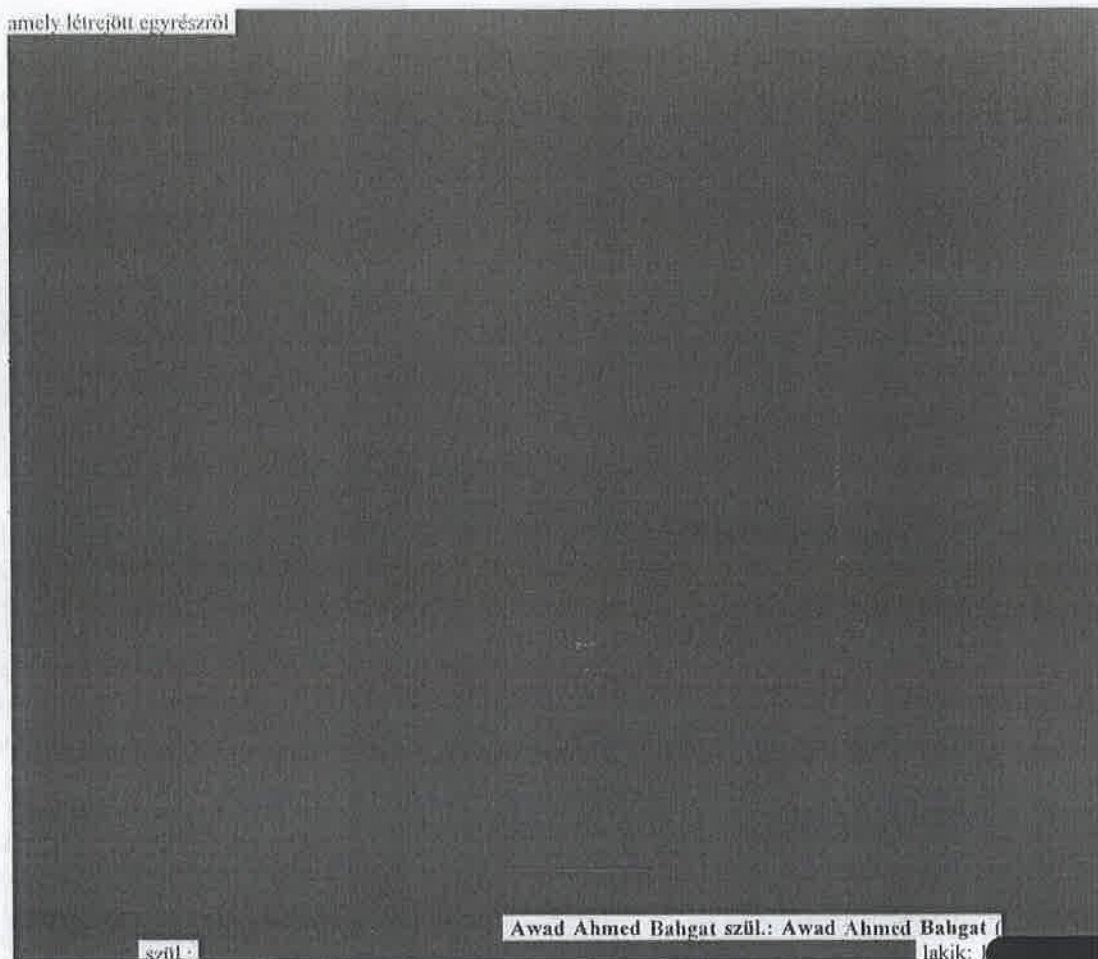


II. KERÜLETI
 VÁROSFEJLESZTŐ ZRT.

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

MEGÁLLAPODÁS KIEGÉSZÍTÉS
ingatlanon fennálló közös tulajdon részleges megszüntetéséről
szóló megállapodás megerősítéséről szóló megállapodáshoz

amely létrejött egyrészről



Awad Ahmed Bahgat szül.: Awad Ahmed Bahgat

szül.: [redacted]

lakik: [redacted]

és Budapest 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 huszonegyen együtt: **Eladók** –,

másrészről Awad Ahmed Bahgat szül.: Awad Ahmed Bahgat (a. n.: [redacted])

lakik: [redacted]

mint vevő – a

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

1.) Eladók és jogelődek, mint a társasház tulajdonosai, 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 bővítsen ki a kizárólagos tulajdonát képező **13127/0/A/23** és **13127/0/A/24** helyrajzi számok alatt nyilvántartott ingatlanai alapterületét. A hivatkozott megállapodás I.) pontjában leírt módon Vevő jogerős építési engedély alapján a tervezett beruházást megvalósította, melyre vonatkozóan Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya BP/2611/00537-9/2022. számon a végleges használatba vételi engedélyt, az építésmémők megvalósulási rajzai alapján kiadta. Vevő a megvalósított beruházás ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges földmérő által készítendő változási vázrajzot elkészíttette, 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.

A megállapodás és valamennyi melléklete a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya részére benyújtásra került. Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya 61738/1/2023 számú határozatában a társasházi alapító okirat módosítása iránti kérelmet, a hiányosságok részletes megjelölése mellett, elutasította.

2.) Szerződő felek az elutasító határozatban foglalt hiányosságok orvoslása céljából korábbi megállapodásaikat az alábbiak szerint egészítik ki, és a kiegészítéssel érintett pontok egységes szerkezetbe foglalásra kerülnek az alábbiak szerint:

Megerősítő megállapodás érintett pontjai:

„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 ismételtlen 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 két albetét közötti válaszfal eltolására tekintettel és a megvásárolt padlástér részekkel, mint a záradékkal ellátott alaprajzon részletesen megjelölt lakás helyiségekkel adásvétel jogcímén továbbá a jogerős építési engedély alapján létesített galéria részekkel, mint a záradékkal ellátott alaprajzon szintén részletesen megjelölt lakás helyiségekkel hozzáépítés jogcímén megnövelje és kezdeményezze a társasházi alapító okirat módosítását a Budapest Főváros Kormányhivatala XI. kerületi Hivatalánál.

Szerződő felek jelen megerősítő és kiegészítő megállapodás aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul kéri, egyben Eladók jelen megerősítő és kiegészítő megállapodás aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy a megvásárolt padlástér részekkel és a hozzáépített galéria részekkel, mint a záradékkal ellátott alaprajzon részletesen megjelölt lakás helyiségekkel 13127/0/A/23 és 13127/0/A/24 helyrajzi számok alatt nyilvántartott öröklakás ingatlanok alapterületének növelése során a területbővülés nagyságával arányosan kerüljön sor Vevő tulajdonjog bejegyzéseinek módosítására, adásvétel és hozzáépítés jogcímén és ennek során egyrészt kerüljön figyelembevételre, hogy a galéria milyen nagyságban került az adott albetétéhez csatolásra, továbbá az is, hogy a két érintett albetét közötti válaszfal eltolása hogyan változtatja az alapterületeket az alábbi táblázat szerint.

helyrajzi szám	eredeti alapterület (m ²)	eredeti tulajdoni hányad	változás (m ²)	jogcím	új tulajdoni hányad	új alapterület (m ²)
13127/0/A/23	61	1/1 (61/61)	0	vétel (eredeti jogcím 23-as albetét)	61/248	248
			+ 91 az A/24-es albetétől	vétel (eredeti jogcím 24-es albetét)	91/248	
			+ 37 XII tetőtérből	adásvétel	37/248	
			+ 59 a IV emeleten	hozzáépítés (galéria)	59/248	
13127/0/A/24	104	1/1 (104/104)	13 maradt	vétel (eredeti jogcím 24-es albetét)	13/126	126
			+ 113 XII tetőtérből	adásvétel	113/126	
Összesen:	165					374

„6.) Eladók a vételár 2015. február 23. napján történt teljes kiegyenlítésére és a részben galéria építés útján megvalósult beruházásra is tekintettel, a jelen megállapodás 1.) pontjában részletesen megjelölt alap megállapodásuk megerősítéseként, jelen szerződés kiegészítő megállapodás aláírásával egyidejűleg ismételtlen feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezésüket adják ahhoz, hogy Vevő tulajdonjogát a jelen okirat 1.) pontjában megjelölt ingatlanra, a jelen kiegészítő megállapodás előző pontjában foglalt táblázatban foglalt négyzetméter arányos tulajdoni hányadok szerint az ingatlan-nyilvántartásba, az eredeti jogcímeiken, továbbá adásvétel és hozzáépítés 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 megváltoztatja.

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

Albetét sorszáma	Tulajdonostárs neve	Kiinduló tulajdoni hányad tizedredben	Vételt és TAO módosítást követő tulajdoni hányad tizedredben
1.		231	207
2.		194	174
3.		389	349
4.		121	108
4.		120	109

5.		719	646
6.	Awad Ahmed Bahgat	79	71
7.		100	90
8.		578	518
9.		462	415
10.		221	198
11.		137	123
12.		103	92
12.		102	92
13.		431	-----
14.		678	1008
15.	Awad Ahmed Bahgat	509	457
16.		525	471
17.		289	259
18.	Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat	1087	975
19.	Awad Ahmed Bahgat	525	471
20.		693	622
21.		257	231
22.	Awad Ahmed Bahgat	578	518
23.	Awad Ahmed Bahgat	326	1169
24.	Awad Ahmed Bahgat	546	627
Összesen:		10000	10000

3.) Szerződő felek Awad Ahmed Bahgat vevőt, mint a társasház ingatlan tulajdonostársát a személyi részben Eladóként is feltüntetik és Vevő a szerződést Eladói minőségében is aláírja, figyelemmel arra, hogy ő maga a társasház ingatlan tulajdonostársa is egyben.

Szerződő felek tényként rögzítik, hogy Vevő az eredeti társasházi alapító okirat mellékletét képező alaprajzok alapján 184,44 m² alapterületű részt vásárolt meg a XII. számmal jelölt padlástérből, azonban ez 1,90 m alatti belmagasságú területeket is - a rajzon oldalt feltüntetve - tartalmazott, melyek nem voltak beépíthetőek. A XII. számmal jelölt padlástér megvett alapterületéből ténylegesen csak a jelen okiratban korábban részletezett, a 23-as és a 24-es albetétek alapterületét bemutató táblázat szerinti, kb. 150 m² alapterület került beépítésre, mely az albetétek hasznos alapterületébe beszámít.

Szerződő felek rögzítik, hogy a méret eltérések abból adódnak, hogy az eredeti társasházi alapító okirathoz benyújtott mérnöki rajzok a Föld-Könyv Kft által készített rajzokhoz képest pontatlan adatokat tartalmaznak. Eladók jelen kiegészítő okirat aláírásával kijelentik, hogy a tetőtér beruházásból eredően, Vevő által saját költségén létesített galéria építésre tekintettel vevővel szemben anyagi követelésük nem áll fenn.

4.) Szerződő felek jelen okirat cikéskészítésével, és ellenjegyzésével is, 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.

5.) Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. adásvételre vonatkozó szabályai az irányadók. Jelen szerződés kiegészítéssel nem érintett rendelkezéseiben a jelen okirat 1.) pontjában részletesen megjelölt eredeti és megerősítő megállapodások rendelkezései változatlanul hatályban maradnak.

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, 2023.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Eladó

[REDACTED]

Eladó

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

.....
Awad Ahmed Bahgat
Eladó és egyben Vevő

Jelen okiratot elkészítettem, és az aláírással egyidejűleg Budapesten, 2023. napján ellenjegyzem:

Dr. Rabatin Attila ügyvéd
KASZ 36067528