

ELŐTERJESZTÉS

**A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának
2023. június 26-i ülésére**

Előterjesztő: II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.
Harján Dávid vezérigazgató

Tárgy: Tulajdonosi döntés a Budapest II. Kerület 13045/6 hrsz. alatt nyilvántartott, 1026 Budapest, Pasaréti út 7. – Trombitás utca 32. sz. alatti Társasház alapító okiratának módosításáról, a szervezeti és működési szabályzatáról, és adásvételi szerződés megerősítéséről

Tisztelt Bizottság!

A 13045/6 hrsz. alatt felvett, természetben 1026 Budapest, II. kerület Pasaréti út 7. – Trombitás utca 32. sz. alatti Társasház („Társasház”) jelenleg 14 db albetétből áll. Az Önkormányzat tulajdonát képezi a 14. sz. albetét (ingatlan-nyilvántartás szerint 302 m² alapterületű lakás), az ahhoz tartozó 300/1000 osztatlan közös tulajdoni hányaddal. Az Önkormányzat tulajdonát képező ingatlan természetben egy elkülönülő épületben, a Trombitás u. 32. sz. alatt fekszik, abban három különálló műszaki egységet képező lakás és egy gépkocsi beálló található, melyeket az Önkormányzat bérbeadás útján hasznosít. Az Önkormányzat a közös tulajdonból összesen 300/1000 (33,3 %) tulajdoni hányaddal rendelkezik.

A Társasház jogi képviselője 2018. június 8. napján kelt levelében tájékoztatta a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. útján az Önkormányzatot, hogy a Társasház alapító okirat módosítását tervezi. Az alapító okirat módosítás során a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (Thtv.) rendelkezéseinek megfelelően az alapító okirat módosításra, illetve az 1936. december 31-i alapító okiratban VI. sz. alatt jelölt házmesteri lakás külön tulajdonban kerülne. Az alapító okirat módosítás előkészítése során a Társasház az egyes külön és közös tulajdonban álló területeket felmérte és szintenként elkészítette a változási vázrajzokat, illetve beszerezte a külön tulajdonban álló lakások és helyiségek tekintetében a Budapest Főváros Kormányhivatal, Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály által 2018. február 12. napján kiállított a hatósági bizonyítványt. A földhivatal által záradékolt változási vázrajzok, valamint a hatósági bizonyítvány alapján a közös, valamint külön tulajdonban álló épületrészek alapterülete is aktualizálásra került az alapító okirat módosítás tervezetében. A Budapest II. Kerületi Polgármesteri Hivatal Főépítési Iroda 2017. január 27-i tájékoztatása szerint a Társasházban további lakás kialakítása nem lehetséges, így az önkormányzati ingatlan további lakásokra nem osztható meg. A Főépítész állásfoglalására tekintettel a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály 2017. február 1. napján kelt levelében arról tájékoztatta a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.-t, hogy a 13045/6/A/14 hrsz. alatt felvett ingatlan akként kerüljön megosztásra, hogy abból önálló ingatlanként csak a földszinten található gépkocsi tároló kerüljön önálló ingatlanként kialakításra, a 13045/6/A/14 hrsz. alatt felvett ingatlanban szereplő többi, műszakilag elkülönült lakás továbbra is egy albetétben maradjon. A Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal Épített Környezetért Felelős Igazgatóság Településrendezési Osztály 2020. február 5-én kelt tájékoztatása szerint 8 db önálló rendeltetési egység létesíthető az ingatlanon. Az időközben hatályba lépett Budapest Főváros II. kerületének Építési Szabályzatáról szóló 28/2019.(XI.27.) önkormányzati rendelet 2. melléklete szerint az Lk-2/Sz-5 jelű építési övezet, amelyben a tárgyi ingatlan is elterül, paraméterei nem változtak.

Az alapító okirat módosítással együtt a jelenleg közös tulajdonban álló házmesteri lakás tulajdoni viszonyai is rendezésre kerülnek. A Társasház akkori tulajdonostársai, mint eladók 1997. június 17-én adásvételi szerződést kötöttek Földházyné Sipos Anikó vevővel az 1936. december 21-i alapító okiratban VI. sz. alatt jelölt – közös tulajdonú – házmesteri lakás adásvétele tárgyában 3.900.000,- Ft vételár ellenében, amely vételár a Társasház részére kifizetésre került, azonban a vevő tulajdonjoga a mai napig nem került az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre.



**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 Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága 489/2000.(VII.03.) határozatában hozzájárult a Társasház alapító okiratában a közös tulajdonú részek között VI. számmal feltüntetett 36 m2 alapterületű volt házfelüglői lakás 1997. július 17-én kötött adásvételi szerződéséhez azzal, hogy az Önkormányzat tulajdoni hányadára jutó 1.300.000,- Ft vételár rész a Pasaréti út 7. sz. alatt lévő lakóépület (ingatlanrész) homlokzat felújítására fordítható. Az illetékes földhivatal 84374/1/2000. számú, 2004. március 2. napján kelt határozatban a vevő tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmét elutasította, mivel a benyújtott okiratok nem feleltek meg a jogszabályoknak, és a kérelmező a hiányokat nem pótolta határidőben. A Társasház közös képviselője 2018. szeptember 24. napján kelt okiratban nyilatkozott arról, hogy a házmeisteri lakás eladásából származó vételárat a Társasház a homlokzat felújítására költötte azzal, hogy nyilatkozatát a rendelkezésére álló dokumentumokra és az akkori döntést meghozó, ma is a Társasházban lakó tulajdonosok (tanúk) nyilatkozataira alapozta. A Társasház 2016. június 30-án megtartott közgyűlésén a jelenlévő tulajdonosok egyhangúlag döntöttek az adásvételi szerződés megkötéséről.

A Társasház jogi képviselője a szervezeti és működési szabályzat tervezetét 2020. január 20. napján, míg a véglegesített alapító okiratot és ingatlan adásvételi szerződést megerősítő okirat tervezetét 2020. február 11. napján küldte meg elektronikus levélben a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. részére. A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság az alapító okirat módosítása és a házmeisteri lakás elidegenítése tárgyában az alábbi 34/2020.(II.24.) határozatot hozta meg.

„A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat – 300/1000 osztatlan közös tulajdoni hányada arányában – **hozzájárul** ahhoz, hogy a 1026 Budapest, Pasaréti út 7. sz. – Trombitás u. 32. sz. alatti Társasház (hrsz:13045/6) 1936. december 31. napján kelt alapító okiratában VI. sz. alatt jelölt 36 m2 alapterületű – az alapító okiratban közös tulajdonban álló – lakás, dr. Homolya Éva ügyvéd 2020. február 11. napján kelt levele mellékletét képező társasházi alapító okiratban foglaltak szerint, 36 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból hozzá tartozó 289/10000 tulajdoni hányadrésszel az ingatlan-nyilvántartásba újonnan feltüntetésre kerüljön.

A 489/2000. (VII.03.) határozata alapján a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy **hozzájárul** az újonnan kialakításra kerülő 36 m2 alapterületű lakás tulajdonjogának átruházásához a közös tulajdonból hozzá tartozó 289/10000 tulajdoni hányadrésszel Földházy Sárosi Anikó vevő részére, dr. Homolya Éva ügyvéd 2020. február 11. napján kelt levele mellékletét képező ingatlan adásvételi szerződést megerősítő okiratban foglaltak szerint.

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy **hozzájárul** dr. Homolya Éva ügyvéd 2020. február 11. napján kelt levele mellékletét képező társasházi alapító okirat elfogadásához és ahhoz, hogy a társasházi alapító okiratban foglaltak szerint a Budapest II. kerület 13045/A/6/14 hrsz. alatt felvett lakás ingatlan megosztásra kerüljön úgy, hogy 13045/6/A/16 helyrajzi számon földszint 1. szám alatti garázs 22 nm alapterülettel, valamint a közös tulajdonból a hozzá tartozó 177/10000-ed tulajdoni hányadrésszel újonnan bejegyzésre, illetve a 13045/6/A/14 hrsz. alatt felvett Trombitás utca 32. sz. alatt található, földszint 1. ajtószám alatti lakás ingatlan 6 szoba 2 előszoba, gardrob, 2 kamra 3 WC, 3 konyha, előtér 2 tároló, kazán, 3 lépcsőház 3 fürdő, közlekedő helyiségekből álló lakás összesen 256 nm alapterülettel a hozzátartozó, 1.69 nm alapterületű, 10,33 nm alapterületű, 10,26 nm alapterületű, és 1,69 nm alapterületű terasszal, valamint a közös tulajdonból a hozzá tartozó 2151/10000-ed tulajdoni hányadrésszel bejegyzésre kerüljön.

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy **hozzájárul** dr. Homolya Éva ügyvéd 2020. január 20. napján kelt levele mellékletét képező szervezeti és működési szabályzat elfogadásához.

A DIÓSI Mérnöki Iroda Kft. által 2017. november 1. és 2018. január 8. napján készített változási vázrajzok aláírásának feltétele a 13045/6 helyrajzi számú földrészleten lévő épület változásáról felvett 7206_6925_2017 iktatószámú, az illetékes földhivatal által 7412/1/2017. iktatószámmon 2017. december 29. napján záradékkolt változási vázrajz újzáradékkoltatása, mivel az érintett vázrajz záradéka már nem hatályos.

Amennyiben a jelen határozat szerinti társasházi alapító okiratnak, az adásvételi szerződést megerősítő okiratnak és a záradékkolt változási vázrajzoknak a tulajdonostársak által történő aláírására, a jelen határozat kézhezvételétől számított legkésőbb 6 hónapon belül nem kerül sor, úgy a jelen határozat hatályát veszti.

A Bizottság a fenti feltételek teljesítése esetén felhatalmazza Örsi Gergely Ferenc polgármestert a társasházi



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

alapító okirat, adásvételi szerződést megerősítő okirat, valamint a változási vázrajzok aláírására az önkormányzati tulajdon képviselőjében.

A Bizottság a fenti feltételek teljesítése esetén felhatalmazza a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.-t, hogy dr. Homolya Éva ügyvéd 2020. január 20. napján kelt levele mellékletét képező szervezeti és működési szabályzat elfogadását a társasház közgyűlésén megszavazza.

A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri dr. Láng Orsolyát a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetőjét, és dr. Tas Krisztiánt, a II. Kerületi Városfejlesztő és Beruházás-szervező Zrt. vezérigazgatóját, hogy a szükséges intézkedéseket tegyék meg."

A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. a Bizottság döntéséről a jogi képviselőt 2020. április 6. napján kézhez vett levelében értesítette. A társasházi alapító okiratnak, az adásvételi szerződést megerősítő okiratnak és a záradékolt változási vázrajzoknak a tulajdonostársak által történő aláírására, a határozat kézhezvételétől számított legkésőbb 6 hónapon belül nem került sor, ezért a **34/2020.(II.24.) határozat hatályát veszítette.**

A jogi képviselő 2023. június 8. és június 12. napján érkezett elektronikus levelében értesítette II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. útján az Önkormányzatot, hogy a levele mellékleteként csatolt társasházi alapító okiratot, az adásvételi szerződést megerősítő okiratot és a szervezeti-működési szabályzatot véglegesítette, továbbá kérte annak jóváhagyását. Tekintettel arra, hogy a Bizottság 34/2020.(II.24.) határozata hatályát veszítette, a Bizottságnak ismételten döntenie szükséges a tulajdonosi hozzájárulás megadásáról. A 2023. június 8. és 2023. június 12. napján megküldött okiratokban a tulajdonostársak személye a bekövetkezett jogutódlásokra tekintettel aktualizálásra, valamint a szervezeti-működési szabályzat tervezet is módosításra került a Thtv. egyes rendelkezéseinek megváltozása miatt. Az eljáró jogi képviselő arról tájékoztatta a Társaságunkat, hogy az egyik tulajdonostárs elhalálozása és a hagyatéki eljárás elhúzódása miatt maradt el az okiratok aláírása, a covid járvány miatti veszélyhelyzet mellett.

A 2023. június 12-án érkezett adásvételi szerződést megerősítő okirat lényeges tartalma a következő:

Az adásvételi szerződésben az eladók, mint a Társasház jelenlegi tulajdonostársai kijelentik, hogy az 1997 júniusában megkötött adásvételi szerződés tartalmát ismerik, az ellen kifogásuk nincs, azt elfogadják.

A tulajdonostársak, mint a Budapest Főváros Kormányhivatala XI. kerületi Hivatala II. kerületi ingatlan-nyilvántartásában a vázrajzon 15. számmal jelölt, 13045/6/A/15 hrsz. alatt újonnan kialakításra kerülő 2 szoba, előszoba, konyha, fürdő, WC helyiségekből álló, összesen 36 m² alapterületű lakás, természetben Budapest II. kerület Pasaréti út 7. földszint 3. ajtószám alatt található ingatlan tulajdonosai (továbbiakban: eladók) eladják, a vevő pedig összesen 3600/3600-ad, azaz 1/1 arányban megvásárolja az említett lakást. A lakás vételára 3.900.000-Ft, rögzítve, hogy a vevő a vételárat 1997 júniusában megfizette, amelynek kifizetését az eladók elismerik. Az adásvétel tárgyát képező lakás külön tulajdonba vételéhez szükséges társasházi alapító okirat módosítás az adásvételi szerződéssel egyidejűleg kerül aláírásra. Az eladók az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg feltétlen, azonnali és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az ingatlan-nyilvántartásban újonnan kialakításra kerülő, a vázrajzon 15. számmal jelölt, 13045/6/A/15 hrsz.-ú, földszint 3. ajtószám alatti 2 szoba, előszoba, konyha, fürdő, WC helyiségekből álló, 36 m² alapterületű lakás - melyhez a közös tulajdonból 289/10000 hányadrész tartozik - vonatkozásában közvetlenül a vevő javára 1/1 arányban „vétel” jogcímén a tulajdonjog bejegyzésre kerüljön.

Az alapító okirat módosítás tervezetben az alábbi albetétek kerülnek módosításra és újonnan kialakításra, azzal, hogy a felmérések következtében az új változási vázrajzok alapján az /1-13. hrsz. alatti ingatlanok alapterülete is módosul, valamint az újonnan kialakított albetétekre tekintettel az egyes albetétekhez tartozó osztatlan közös tulajdoni hányad is változik.

A 14. sz. ingatlan: A Budapest II. Kerületi Önkormányzat tulajdonost 1/1 arányban illeti meg a vázrajzon 14. számmal jelölt, 13045/6/A/14 hrsz. alatt felvett, Trombitás u. 32. sz. alatt található, földszint 1. ajtószám alatti 6 szoba, 2 előszoba, gardrob, 2 kamra, 3 WC, 3 konyha, előtér, 2 tároló, kazán, 3 lépcsőház, 3 fürdő, közlekedő helyiségekből álló lakás, összesen 256 m² alapterülettel, a hozzátartozó 1,69 m² alapterületű, 10,33 m²



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

alapterületű, 10,26 m² alapterületű és 1,69 m² alapterületű terasszal, valamint a közös tulajdonból hozzá tartozó 2151/10000 tulajdoni hányadrésszel.

15. sz. ingatlan: a magán személy tulajdonostársak 2520/1000 és Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat 1080/3600-ad, összesen 3600/3600-ad, azaz 1/1 arányú tulajdonát képezi a vázrajzon 15. számmal jelölt, 13045/6/A/15 hrsz. alatt újonnan kialakításra kerülő, földszint 3. ajtószám alatti 2 szoba, előszoba, konyha, fürdő, WC helyiségekből álló lakás, összesen 36 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból hozzátartozó 289/10000 tulajdoni hányadrésszel. A lakáshoz tartozik a vázrajzon és az alapító okirat közös tulajdoni részében III. számmal jelölt 5,17 m² alapterületű tároló kizárólagos használati joga.

16. sz. alatti ingatlan: A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonost 1/1 arányban illeti meg, a vázrajzon 16. számmal jelölt, 13045/6/A/16 hrsz. alatt újonnan kialakításra kerülő, Trombitás u. 32. szám alatt lévő, földszint 1. szám alatti garázs, 22 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból a hozzá tartozó 177/10000 tulajdoni hányadrésszel.

Az egyes albetétek tényleges területének felmérése, valamint alapító okirat módosítás következtében az Önkormányzat társasházban fennálló osztatlan közös tulajdoni hányada 300/1000-ról, azaz 33,3 %-ról 2328/10000, azaz 23,28 %-ra csökken.

Az alapító okirat módosítással egyidejűleg a Társasház döntene a szervezeti és működési szabályzat elfogadásáról a jelen előterjesztés mellékletét képező tervezet szerinti tartalommal, figyelemmel arra, hogy a társasházban több mint hat lakás van, így a Thtv. 13. §-a alapján szervezeti és működési szabályzat elfogadása kötelező. A szervezeti-működési szabályzat tartalmazza a Thtv.-ben előírt kötelező tartalmi elemeket. A közös tulajdonú épületrészek fenntartásával kapcsolatos költségek megosztása során a tervezet figyelembe veszi, hogy a Pasaréti út 7. és a Trombitás u. 32. sz. alatt két épület található, a Trombitás u. 32. sz. alatti épületben kizárólagosan az önkormányzati ingatlan található.

A Thtv. 24. § (1) bekezdése alapján a közös tulajdonba tartozó épületrész, épületberendezés, nem lakás céljára szolgáló helyiség és lakás fenntartásának költsége, valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadás (a továbbiakban együtt: közös költség) a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk szerint terheli, ha a szervezeti-működési szabályzat másképp nem rendelkezik. Az előterjesztés mellékletét képező szervezeti és működési szabályzat szerint a tulajdonostársakat nem a tulajdoni hányaduk szerint terheli majd a közös költség, hanem a kialakult gyakorlatnak megfelelően a két elkülönült épület tekintetében eltérően kerül a közös költség megosztásra, úgy, hogy egyes költségeket kizárólag a Pasaréti út 7. sz. alatti épületben lévő tulajdonostársak viselnek – egymás közt tulajdoni hányaduk arányában –, illetve egyes költségeket pedig a 13045/6/A/14 és a kialakításra kerülő 13045/6/A/16 hrsz. alatti ingatlan tulajdonosa – jelenleg az Önkormányzat – visel. A tervezetben meghatározott, mindkét épületet érintő költségeket pedig valamennyi tulajdonostárs fogja viselni.

A szervezeti és működési szabályzat tervezete a költség megállapítása, valamint a külön tulajdonon belül nem mérhető közüzemi és más szolgáltatások díja tekintetében az egyes szolgáltatásokra vonatkozó külön jogszabályok alapján történő elszámolás és a megfizetés szabályait rögzíti. A szervezeti és működési szabályzathoz mellékelte a vázrajz szerint a rajzon 1. számmal jelölt területet és épületrészt a Pasaréti út 7. szám alatti lakóépületben külön tulajdonnal rendelkező tulajdonostársak, míg a 2. számmal jelölt területet és épületrészt a Trombitás utca 32. szám alatti lakóépületben külön tulajdonnal rendelkező tulajdonostársak jogosultak kizárólagosan használni.

A tervezet mellékletét képező vázrajzon feltüntetett kerítés létesítésének időpontja a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. előtt nem ismert, az feltehetően több mint 10 éve épült. Megállapítható, hogy a kerítés vonalát az ingatlan-nyilvántartásban szereplő térkép adatbázis is tartalmazza az e-hiteles térképmásolat szerint. A kerítések által lehatárolt területek szerint a Pasaréti út 7. sz. alatti épületben lévő külön tulajdonú ingatlanok tulajdonostársaira hozzávetőleg 400 m², míg a Trombitás úti 32. szám alatti épületben lévő külön tulajdonnal rendelkező Önkormányzatra cc. 220 m² alapterületű kertrész esik, azaz a kerthasználat lényegében a tulajdonostársak



**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

tulajdoni hányadához igazodik (620 m² 33,33%-a 204,6 m²). A kerítés kialakítása a két épület elhelyezkedéséhez és a helyszíni adottságokhoz igazodik.

A szervezeti és működési szabályzat tervezetében meghatározott közös költség megállapítás és elszámolás tükrözi az évek óta kialakult gyakorlatot, amely a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. álláspontja szerint az Önkormányzat érdekét nem sérti.

Az okiratokban a tulajdonostársak személyes, nem nyilvános adatai adatvédelmi szabályokkal összhangban kitakarással kerültek.

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. melléklet 1.1. pontja 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 javaslatok

A./

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat – 300/1000 osztatlan közös tulajdoni hányada arányában – **hozzájárul** ahhoz, hogy a 1026 Budapest, Pasaréti út 7. sz. – Trombitás u. 32. sz. alatti Társasház (hrsz:13045/6) 1936. december 31. napján kelt alapító okiratában VI. sz. alatt jelölt 36 m² alapterületű, az alapító okiratban közös tulajdonban álló – lakás, dr. Homolya Éva ügyvéd 2023. június 12. napján kelt levele mellékletét képező társasházi alapító okiratban foglaltak szerint, 36 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból hozzá tartozó 289/10000 tulajdoni hányadrésszel az ingatlan-nyilvántartásba újonnan feltüntetésre kerüljön.

A 489/2000. (VII.03.) határozata alapján a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy **hozzájárul** az újonnan kialakításra kerülő 36 m² alapterületű lakás tulajdonjogának átruházásához a közös tulajdonból hozzá tartozó 289/10000 tulajdoni hányadrésszel Földházyné Sipos Anikó vevő részére, dr. Homolya Éva ügyvéd által szerkesztett és 2023. június 12. napján érkezett levele mellékletét képező ingatlan adásvételi szerződést megerősítő okiratban foglaltak szerint.

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy **hozzájárul** dr. Homolya Éva ügyvéd által szerkesztett és Német Zsolt közös képviselő 2023. június 12. napján érkezett levele mellékletét képező társasházi alapító okirat elfogadásához és ahhoz, hogy a társasházi alapító okiratban foglaltak szerint a Budapest II. kerület 13045/A/6/14 hrsz. alatt felvett lakás ingatlan megosztásra kerüljön úgy, hogy 13045/6/A/16 helyrajzi számon földszint 1. szám alatti garázs 22 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból a hozzá tartozó 177/10000-ed tulajdoni hányadrésszel újonnan bejegyzésre, illetve a 13045/6/A/14 hrsz. alatt felvett Trombitás utca 32. sz. alatt található, földszint 1. ajtószám alatti lakás ingatlan 6 szoba 2 előszoba, gardrob, 2 kamra 3 WC, 3 konyha, előtér 2 tároló, kazán, 3 lépcsőház 3 fürdő, közlekedő helyiségekből álló lakás összesen 256 m² alapterülettel a hozzátartozó, 1.69 m² alapterületű, 10,33 m² alapterületű, 10,26 m² alapterületű, és 1,69 m² alapterületű terasszal, valamint a közös tulajdonból a hozzá tartozó 2151/10000-ed tulajdoni hányadrésszel bejegyzésre kerüljön.

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy **hozzájárul** dr. Homolya Éva ügyvéd által szerkesztett és a 2023. június 12. napján érkezett levele mellékletét képező szervezeti és működési szabályzat elfogadásához.



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

Amennyiben a jelen határozat szerinti társasházi alapító okiratnak, az adásvételi szerződést megerősítő okiratnak és a záradékolt változási vázrajzoknak a tulajdonostársak által történő aláírására, a jelen határozat kézhezvételétől számított legkésőbb 12 hónapon belül nem kerül sor, úgy a jelen határozat hatályát veszti.

A Bizottság a fenti feltételek teljesítése esetén – a szükséges technikai jellegű kiegészítéseket követően – felhatalmazza Őrsi Gergely Ferenc polgármestert a társasházi alapító okirat, adásvételi szerződést megerősítő okirat, valamint a változási vázrajzok aláírására az önkormányzati tulajdon képviselőjében.

A Bizottság a fenti feltételek teljesítése esetén felhatalmazza a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.-t, hogy dr. Homolya Éva ügyvéd által szerkesztett 2023. június 12. napján érkezett levele mellékletét képező szervezeti és működési szabályzat elfogadását a társasház közgyűlésén megszavazza.

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 tegyék meg a szükséges intézkedéseket.

Felelős: Polgármester útján Harján Dávid a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. vezérigazgatója

Határidő: 30 nap

B./

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat – 300/1000 osztatlan közös tulajdoni hányada arányában – **nem járul hozzá** a 1026 Budapest, Pasaréti út 7. sz. – Trombitás u. 32. sz. alatti Társasház (hrsz:13045/6) 1936. december 31. napján kelt alapító okiratnak Dr. Homolya Éva ügyvéd 2023. június 12. napján kelt levele mellékletét képező társasházi alapító okiratban foglaltak szerinti módosításához.

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat – 300/1000 osztatlan közös tulajdoni hányada arányában – **nem járul hozzá** az 1936. december 31. napján kelt alapító okiratban VI. sz. alatt jelölt házmeisteri lakás tulajdonjogának átruházásához Földházné Sipos Anikó vevő részére, Dr. Homolya Éva ügyvéd 2023. június 12. napján kelt levele mellékletét képező társasházi alapító okiratban foglaltak szerinti módosításához.

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy **nem járul hozzá** Dr. Homolya Éva ügyvéd 2023. június 12. napján kelt levele mellékletét képező szervezeti és működési szabályzat elfogadásához.

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 tegyék meg a szükséges intézkedéseket.

Felelős: Polgármester útján Harján Dávid a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. vezérigazgatója

Határidő: 30 nap

Budapest, 2023. június 21.

Harján Dávid
vezérigazgató
II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.

II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.
1024 Budapest
Keleti Károly u. 15/A
Adószám: 14821888-2-41

Mellékletek:

1. melléklet – 13045/6/A/14 hrsz. alatti ingatlan tulajdoni lap másolata
2. melléklet – társasházi alapító okirat
3. melléklet – adásvételi szerződést megerősítő okirat
4. melléklet – szervezeti-működési szabályzat
5. melléklet – vázrajzok
6. melléklet - Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási osztály levele
7. melléklet – hatósági bizonyítvány



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

1. melléklet

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály

Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megíndelés szám:8000004/231181/2023

2023.06.12

BUDAPEST II.KER.

Belterület 13045/6/A/14 helyrajzi szám

1026 BUDAPEST II.KER. Trombitás út 32. földszint. ajtó:6.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	302	4 0	300/1000	magán
-------	-----	-----	----------	-------

Bejegyző határozat: 999996/1999/

2. bejegyző határozat: 4648/1937/

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 183288/1994/1994.08.08

jogcím: tulajdonba adás

jogállás: tulajdonos

név: II.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TÁRSASHÁZI ALAPÍTÓ OKIRAT

I.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A 13045/6 hrsz. alatt felvett, természetben 1026 Budapest Pasaréti út 7 - Trombitás út 32. sz. alatti társasház tulajdont képező ingatlan, alább felsorolt tulajdonosai elhatározták, hogy a társasház 1936. december 31. napján kelt Alapító Okiratát az 2003.évi CXXXIII. törvény rendelkezéseinek megfelelően módosítják és foglalják egységes szerkezetbe.

Az Alapító okirat módosításának okai:

1. A társasház tulajdonosai elhatározták, hogy az Alapító Okirat megalkotását követően bekövetkezett jogszabály változásokra tekintettel, a társasház 1936. december 31-én kelt Alapító Okiratát módosítják, a társasház szervezetére és működésére vonatkozó szabályokat az Alapító Okirattól kiveszik és megalkotják a társasház Szervezeti és Működési Szabályzatát, valamint a társasház 2016. június 30. napján megtartott közgyűlésének egyhangú döntése alapján a társasházi külön tulajdonokat / lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségek/ a jelenlegi állapotnak megfelelően felmérték arra jogosult földmérővel, és jelen Alapító Okiratban a külön tulajdonok területének eltéréseit átvezetik.

2. A társasház tulajdonosai elhatározták továbbá, hogy az 1936. december 31. napján kelt Alapító Okiratban közös tulajdon VI. sorszám alatti, 36 m² alapterületű házmaster lakást a közös tulajdonból kiveszik és külön tulajdon tárgyai között, 15. sorszám, 13045/6/A/15 helyrajzi számon, földszint 3. ajtószám alatt, 36 m² alapterülettel tüntetik fel.

Az 1936. december 31-én kelt alapító okirat a közös tulajdon VI. sorszám alatt tartalmazta a 36 m² alapterületű házmaster lakást, azonban az egész társasház közös és külön tulajdonának teljes felmérését igazoló záradékolt változási vázrajz a közös tulajdonokat újra sorszámozta és a házmasterlakást már, mint kivett külön tulajdonként megjelölt lakásként tüntette fel 13045/6/A/15 helyrajzi számon, földszint 3. ajtószám alatt, 36 m² alapterülettel. A tulajdonosok egyöntetűen megállapítják, hogy a házmasterlakásra vonatkozó, 1997. júniusában kelt adásvételi szerződésben történt erre hivatkozás, ezért jelen alapító okiratban is megerősítik, hogy az eredeti alapító okiratban VI. sorszámmal szereplő házmasterlakást a közös tulajdonból kiveszik és a külön tulajdon tárgyai között, 15. sorszám, 13045/6/A/15 helyrajzi számon, földszint 3. ajtószám alatt, 36 m² alapterülettel tüntetik fel.

3. A fentiek alapján a jelen Alapító Okiratban a hivatkozott társasházi törvény 9.§-ban felsorolt kötelező tartalmi elemek / közös és külön tulajdon, az ahhoz tartozó tulajdoni hányadok és ezek meghatározásának módja, a közösség neve/ kerülnek meghatározásra, még a társasház működésével kapcsolatos rendelkezéseket kizárólag a Szervezeti és Működési Szabályzat tartalmazhatja, amelyet a tulajdonosok külön okiratba foglalva készítenek és fogadják el.

.....
*Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Tulajdonostárs
Budapest, belterület, II. ker. 13045/6/A/14 hrsz.
és az újonnan kialakításra kerülő 13045/6/A/16 hrsz. alatti
ingatlan Tulajdonosa,
képviseli: Örsi Gergely Ferenc polgármester*

4. A jelen Alapító Okiratban rögzítésre került alapterületek, helyiség adatok, valamint a közös tulajdonban lévő házmaster lakás külön tulajdonba vételéhez szükséges, a Budapest Főváros Kormányhivatala XI. kerületi Hivatala Földmérési és Földügyi Osztálya által, 154/1/2018. számon záradékolt változási vázrajz, és a külön tulajdonok alapterületét igazoló, 201800006936 számú hatósági bizonyítvány rendelkezésre áll.

4.1. A jelen Alapító Okirat terület- és helyiség adatai a fenti okiratokban szereplő adatokkal megegyezően és annak alapján kerültek feltüntetésre, **a társasház tulajdonosai aláírásukkal kijelentik, hogy az alapterületek kizárólag az új felmérés alapján változtak meg, a közös tulajdonból semmilyen jogcímen egyik tulajdonos részére sem történt tulajdonszerzés ott, ahol a jelenleg az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett alapterület az új felmérés alapján nagyobb területet állapít meg.**

Tulajdonosok:

1./



.....
*Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Tulajdonostárs
Budapest, belterület, II. ker. 13045/6/A/14 hrsz.
és az újonnan kialakításra kerülő 13045/6/A/16 hrsz. alatti
ingatlan Tulajdonosa,
képviseli: Örsi Gergely Ferenc polgármester*

6./



19./ Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat / székhely: 1024 Budapest Mechwart liget 1., KSH számjel: 15735650-8411-321-01. ÁHTI azonosító: 745213 képviseli: Örsi Gergely Ferenc Polgármester /.

.....
*Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Tulajdonostárs
Budapest, belterület, II. ker. 13045/6/A/14 hrsz.
és az újonnan kialakításra kerülő 13045/6/A/16 hrsz. alatti
ingatlan Tulajdonosa,
képviseleti: Örsi Gergely Ferenc polgármester*

II.

KÖZÖS TULAJDON

A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak a telek, valamint a 2018. január 08. napján kelt vázrajz szerint felsorolt következő helyiségek, épületrészek, valamint berendezések és felszerelések:

I.	Telek	1234 m ²
II.	Előtér	22,43 m ²
III.	Tároló	5,17 m ²
IV.	Tároló	3,82 m ²
V.	Tároló	3,82 m ²
VI.	Tároló	2,17 m ²
VII.	Tároló	3,57 m ²
VIII.	Közlekedő	5,83 m ²
IX.	Tároló	3,28 m ²
X.	Tároló	2,96 m ²
XI.	Tároló	3,13 m ²
XII.	Tároló	2,57 m ²
XIII.	Közlekedő	6,04 m ²
XIV.	Tároló	3,07 m ²
XV.	Tároló	2,98 m ²
XVI.	Közlekedő	1,32 m ²
XVII.	Kazán	9,98 m ²
XVIII.	Raktár	5,91 m ²
XIX.	Tároló	5,45 m ²
XX.	Lépcsőház	16,87 m ²
XXI.	Lépcsőház	14,24 m ²
XXII.	Lépcsőház	5,42 m ²
XXIII.	Tetőkibúvó	0,58 m ²

XXIV. Épületszerkezetek: alap és teherhordó falak, a külön tulajdonú illetőségek közötti határoló válaszfalak, a homlokzatvakolatok a bádigos szerkezetekkel, a földemek és erkélylemezek és az azokon lévő feltöltések, a közös célra szolgáló épületrészekhez tartozó válaszfalak és azok burkolatai, a közös tulajdonban maradó épületrészek burkolatai és nyílászáró szerkezetei

XXV. Tetőszerkezet: fedélszék és tetőfedés, és az azokon lévő felszerelések

XXVI. Kémények a szegélyekkel

XXVII. Vízvezeték hálózat, szennyvízelvezető alap- és ejtő vezeték a leágazó vezetékig

XXVIII. Összes víz elleni szigetelés és csapadékvíz elvezetés

XXIX. Elektromos fővezetékek a fogyasztásmérő órákig

XXX. Gázvezeték a fogyasztásmérő óráig

XXXI. Kerítése

XXXII. Légaknák

.....
*Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Tulajdonostárs
Budapest, belterület, II. ker. 13045/6/A/14 hrsz.
és az újonnan kialakításra kerülő 13045/6/A/16 hrsz. alatti
ingatlan Tulajdonosa,
képviseli: Örsi Gergely Ferenc polgármester*

Az 1936. december 31-én kelt alapító okirat a közös tulajdon VI. sorszáma alatt tartalmazta a 36 m² alapterületű házmaster lakást, azonban az egész társasház közös és külön tulajdonának teljes felmérését igazoló záradékolt változási vázrajz a közös tulajdonokat újra sorszámozta és a házmasterlakást már, mint kivett külön tulajdonként megjelölt lakásként tüntette fel 13045/6/A/15 helyrajzi számon, földszint 3. ajtószám alatt, 36 m² alapterülettel. A tulajdonosok egyöntetűen megállapítják, hogy a házmasterlakásra vonatkozó, 1997. júniusában kelt adásvételi szerződésben történt erre hivatkozás, ezért jelen alapító okiratban is megerősítik, hogy az eredeti alapító okiratban VI. sorszámmal szereplő házmasterlakást a közös tulajdonból kiveszik és a külön tulajdon tárgyai között, 15. sorszáma, 13045/6/A/15 helyrajzi számon, földszint 3. ajtószám alatt, 36 m² alapterülettel tüntetik fel

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

A közös tulajdon 10000/10000-ed tulajdoni hányadból áll.

III.

KÜLÖN TULAJDON

Természetben megosztva, az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek az egyes társasházi lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek azok tartozékaival, felszereléseivel együtt, az alábbiak szerint:

Az egyes ingatlanok / lakások és garázsok/ megjelölése alatti törtszám a II. fejezetben felsorolt közös tulajdonban álló földrészletből és épületrészekből az egyes tulajdonostársakat megillető, a külön tulajdonba kerülő ingatlanokhoz /lakások és garázsok/ tartozó- tulajdoni hányadát tünteti fel.

A tulajdoni hányadok számításánál a külön tulajdonban álló lakások, valamint nem lakás céljára szolgáló helyiségek 100%-os, míg a külső tartózkodók, (teraszok) 50%-os alapterülettel kerültek számításba vételre.

A tulajdoni hányadok számításának elve az egyes külön tulajdonok alapterületének az összes külön tulajdon alapterületéhez viszonyított aránya.

1./ [REDACTED] tulajdonost 1/4-1/4-ed, összesen 1/2-ed és Füsti-Molnár Sándor Botond tulajdonost 1/4-1/4-ed, összesen 1/2-ed arányban illeti meg a vázrajzon 1. számmal jelölt, 13045/6/A/1 hrsz. alatt felvett, földszint 1. ajtószám alatti 1 szoba, előszoba, konyha, fürdő helyiségekből álló lakás, összesen 37 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból hozzá tartozó 297/10000 tulajdoni hányadrésszel.

A lakáshoz tartozik a vázrajzon és az alapító okirat közös tulajdoni részében IX. számmal jelölt 3,28 m² alapterületű tároló kizárólagos használati joga.

2./ [REDACTED] tulajdonost 1/1 arányban illeti meg a vázrajzon 2. számmal jelölt, 13045/6/A/2 hrsz. alatt felvett, földszint 2. ajtószám alatti 2 szoba, előszoba, gardrob, mosdó, WC, konyha, fürdő, helyiségekből álló lakás, összesen 63 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból hozzá tartozó 506/10000 tulajdoni hányadrésszel.

.....
*Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Tulajdonostárs
Budapest, belterület, II. ker. 13045/6/A/14 hrsz.
és az újonnan kialakításra kerülő 13045/6/A/16 hrsz. alatti
ingatlan Tulajdonosa,
képviseli: Örsi Gergely Ferenc polgármester*

3./ [redacted] 1/2-ed és [redacted] tulajdonost 1/2-ed arányban illeti meg, a vázrajzon 3. számmal jelölt, 13045/6/A/3 hrsz. alatt felvett, földszint 1. szám alatti, garázs 12 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból hozzá tartozó 96/10000 tulajdoni hányadrésszel.

4./ [redacted] 1/2-ed és [redacted] 1/2-ed arányban illeti meg, a vázrajzon 4. számmal jelölt, 13045/6/A/4 hrsz. alatt felvett, földszint 2. szám alatti garázs, 18 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból a hozzá tartozó 144/10000 tulajdoni hányadrésszel.

5./ [redacted] 40/100-ad és [redacted] 60/100-ad arányban illeti meg, a vázrajzon 5. számmal jelölt, 13045/6/A/5 hrsz. alatt felvett, 1. emelet 2. ajtószám alatti 2 szoba, előszoba, konyha, fürdő, háztartási helyiség helyiségekből álló lakás, összesen 56 m² alapterülettel, a hozzá tartozó 8,51 m² alapterületű erkéllyel, valamint a közös tulajdonból hozzá tartozó 481/10000 tulajdoni hányadrésszel.

A lakáshoz tartozik a vázrajzon és az alapító okirat közös tulajdoni részében XIV. számmal jelölt 3,07 m² alapterületű tároló kizárólagos használati joga.

6./ [redacted] 2/4-ed és [redacted] 2/4-ed arányban illeti meg, a vázrajzon 6. számmal jelölt, 13045/6/A/6 hrsz. alatt felvett, 1. emelet 1. ajtószám alatti 2 szoba, előszoba, étkező, WC, konyha, háztartási helyiség, kamra, fürdő, közlekedő helyiségekből álló lakás, összesen 86 m² alapterülettel, a hozzá tartozó 1,00 m² alapterületű terasz, valamint a közös tulajdonból hozzá tartozó 698/10000 tulajdoni hányadrésszel.

A lakáshoz tartozik a vázrajzon és az alapító okirat közös tulajdoni részében VI. számmal jelölt 2,17 m² alapterületű tároló kizárólagos használati joga.

7./ [redacted] tulajdonost 1/1 arányban illeti meg a vázrajzon 7. számmal jelölt, 13045/6/A/7 hrsz. alatt felvett, 1. emelet 3. ajtószám alatti 3 szoba és háló, előszoba, 2 gardrob, fürdő, konyha, közlekedő, WC, kamra és háztartási helyiség helyiségekből álló lakás, összesen 112 m² alapterülettel, a hozzá tartozó 2,61 m² és 8,52 m² alapterületű erkéllyel, valamint a közös tulajdonból hozzá tartozó 947/10000 tulajdoni hányadrésszel.

A lakáshoz tartozik a vázrajzon és az alapító okirat közös tulajdoni részében XII. számmal jelölt 2,57 m² alapterületű tároló kizárólagos használati joga.

8./ [redacted] 1/2-ed és Kutasi Zsófia Andrea tulajdonost 1/2-ed arányban illeti meg a vázrajzon 8. számmal jelölt, 13045/6/A/8 hrsz. alatt felvett, 2. emelet 3. ajtószám alatti 3 szoba és háló, előszoba, gardrob, fürdő, WC, konyha, kamra helyiségekből álló lakás, összesen 96 m² alapterülettel, a hozzá tartozó 8,02 m² alapterületű erkéllyel, valamint a közös tulajdonból hozzá tartozó 803/10000 tulajdoni hányadrésszel.

A lakáshoz tartozik a vázrajzon és az alapító okirat közös tulajdoni részében XI. számmal jelölt 3,13 m² alapterületű tároló kizárólagos használati joga.

.....
*Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Tulajdonostárs
Budapest, belterület, II. ker. 13045/6/A/14 hrsz.
és az újonnan kialakításra kerülő 13045/6/A/16 hrsz. alatti
ingatlan Tulajdonosa,
képviseli: Örsi Gergely Ferenc polgármester*

9./ [redacted] 1/1 arányban illeti meg, a vázrajzon 9. számmal jelölt, 13045/6/A/9 hrsz. alatt felvett, 2. emelet 2. ajtószám alatti 1 szoba, előszoba, fürdő, kamra, konyha, helyiségekből álló lakás összesen 38 m² alapterülettel, a hozzá tartozó 7,65 m² alapterületű erkéllyel, valamint a közös tulajdonból hozzá tartozó 337/10000 tulajdoni hányadrésszel,

A lakáshoz tartozik a vázrajzon és az alapító okirat közös tulajdoni részében VII. számmal jelölt 3,57 m² alapterületű tároló kizárólagos használati joga.

10./ [redacted] tulajdonost 1/1 arányban illeti meg, a vázrajzon 10. számmal jelölt, 13045/6/A/10 hrsz. alatt felvett, 2. emelet 1. ajtószám alatti 3 szoba és háló, előszoba, fürdő, konyha, közlekedő, kamra, WC helyiségekből álló lakás, összesen 114 m² alapterülettel, a hozzá tartozó 1,01 m² alapterületű terasszal és 8,27 m² alapterületű erkéllyel, valamint a közös tulajdonból hozzá tartozó 955/10000 tulajdoni hányadrésszel.

A lakáshoz tartozik a vázrajzon és az alapító okirat közös tulajdoni részében V. számmal jelölt 3,82 m² alapterületű tároló kizárólagos használati joga.

11./ [redacted] tulajdonost 1/1 arányban illeti meg, a vázrajzon 11. számmal jelölt, 13045/6/A/11 hrsz. alatt felvett, 3. emelet 3. ajtószám alatti 3 szoba, előszoba, gardrob, fürdő, konyha helyiségekből álló lakás, összesen 114 m² alapterülettel, a hozzá tartozó 8,38 m² alapterületű erkéllyel, valamint a közös tulajdonból hozzá tartozó 947/10000 tulajdoni hányadrésszel.

A lakáshoz tartozik a vázrajzon és az alapító okirat közös tulajdoni részében X. számmal jelölt 2,96 m² alapterületű tároló kizárólagos használati joga.

12./ [redacted] 1/2-ed és [redacted] tulajdonost 1/2-ed arányban illeti meg, a vázrajzon 12. számmal jelölt, 13045/6/A/12 hrsz. alatt felvett, 3. emelet 1. szám alatti 5 szoba, előszoba, konyha, fürdő, kamra helyiségekből álló lakás, összesen 113 m² alapterülettel, a hozzá tartozó 1,01 m² alapterületű terasszal és 8,25 m² alapterületű erkéllyel, valamint a közös tulajdonból hozzá tartozó 947/10000 tulajdoni hányadrésszel.

A lakáshoz tartozik a vázrajzon és az alapító okirat közös tulajdoni részében IV. számmal jelölt 3,82 m² alapterületű tároló kizárólagos használati joga.

13./ [redacted] tulajdonost 1/1 arányban illeti meg, a vázrajzon 13. számmal jelölt, 13045/6/A/13 hrsz. alatt felvett, 3. emelet 2. szám alatti 1 szoba, konyha, fürdő, helyiségekből álló lakás, összesen 28 m² alapterülettel, a közös tulajdonból hozzá tartozó 225/10000 tulajdoni hányadrésszel.

A lakáshoz tartozik a vázrajzon és az alapító okirat közös tulajdoni részében XV. számmal jelölt 2,98 m² alapterületű tároló kizárólagos használati joga.

14./ A Budapest II. Kerületi Önkormányzat tulajdonost 1/1 arányban illeti meg a vázrajzon 14. számmal jelölt, 13045/6/A/14 hrsz. alatt felvett, Trombitás u. 32. sz. alatt található, földszint 1. ajtószám alatti 6 szoba, 2 előszoba, gardrob, 2 kamra, 3 WC, 3 konyha, előtér, 2 tároló, kazán, 3 lépcsőház, 3 fürdő, közlekedő helyiségekből álló lakás, összesen 256 m² alapterülettel, a hozzá tartozó 1,69 m² alapterületű, 10,33 m² alapterületű, 10,26 m² alapterületű, és 1,69 m² alapterületű terasszal, valamint a közös tulajdonból hozzá tartozó 2151/10000 tulajdoni hányadrésszel.

.....
*Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Tulajdonostárs
Budapest, belterület, II. ker. 13045/6/A/14 hrsz.*

*és az újonnan kialakításra kerülő 13045/6/A/16 hrsz. alatti
ingatlan Tulajdonosa,*

képviseli: Örsi Gergely Ferenc polgármester

15./

Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat 1080/3600-ad, összesen 3600/3600-ad, azaz 1/1 arányú tulajdonát képezi a vázrajzon 15. számmal jelölt, 13045/6/A/15 hrsz. alatt újonnan kialakításra kerülő, földszint 3. ajtószám alatti 2 szoba, előszoba, konyha, fürdő, WC helyiségekből álló lakás, összesen 36 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból hozzá tartozó 289/10000 tulajdoni hányadrésszel. A lakáshoz tartozik a vázrajzon és az alapító okirat közös tulajdoni részében III. számmal jelölt 5,17 m² alapterületű tároló kizárólagos használati joga.

16./ A Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat tulajdonost 1/1 arányban illeti meg, a vázrajzon 16. számmal jelölt, 13045/6/A/16 hrsz. alatt újonnan kialakításra kerülő, Trombitás u. 32. szám alatt lévő, földszint 1. szám alatti garázs, 22 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból a hozzá tartozó 177/ 10000 tulajdoni hányadrésszel.

IV.

TULAJDONOSTÁRSÁK EGYMÁS KÖZÖTTI JOGVISZONYA

A társasház tulajdon egysége

1. A társasházban lévő lakások, ideértve a nem lakás céljára szolgáló helyiségeket is, az egyes tulajdonosok külön tulajdonában vannak.
2. Az épület azon részei, továbbá azok a berendezések, felszerelések, amelyek nincsenek külön tulajdonban, a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak. A tulajdonostársak közös tulajdonában van a telek is, mint eszmei osztatlan közös tulajdon. A társasházi-lakás, valamint a külön tulajdonban lévő helyiségek /garázs/ a tulajdonostársakat megillető közös tulajdoni hányadrésszel együtt önálló ingatlan.
3. Az öröklakás és a külön tulajdonban álló helyiség önálló ingatlan. A közös tulajdonra vonatkozó, az egyes tulajdonostársakat megillető tulajdoni hányad és a lakásra (helyiségre) vonatkozó tulajdonjog jogi egységet képez, és egymástól függetlenül nem ruházható át, nem terhelhető meg.
4. A tulajdonostárs a külön tulajdonával, a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdonra vonatkozó hányadrésszel együtt szabadon rendelkezhet.
5. A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.

.....
*Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Tulajdonostárs
Budapest, belterület, II. ker. 13045/6/A/14 hrsz.
és az újonnan kialakításra kerülő 13045/6/A/16 hrsz. alatti
ingatlan Tulajdonosa,
képviseli: Örsi Gergely Ferenc polgármester*

V.

A TÁRSASHÁZ KÖZÖSSÉG NEVÉNEK A MEGÁLLAPÍTÁSA

A társasház-közösség közös neve: Pasaréti út 7 - Trombitás út 32. számú társasház.

VI.

**SZERVEZETI ÉS MŰKÖDÉSI SZABÁLYZAT MEGALKOTÁSÁNAK
KÖTELEZETTSÉGE**

A közösség szerveit, azok hatáskörét, jogait és kötelezettségeit, a közös költség viselésének szabályait a közösség Szervezeti-működési szabályzatában kell megállapítani.

A szervezeti működési szabályzatnak tartalmaznia kell:

- a) a tulajdonostárs külön tulajdonának használatára, hasznosítására, a külön tulajdonon belül nem mérhető közüzemi és más szolgáltatások díjának elszámolására és megfizetésére,
- b) a közös tulajdon fenntartására, ezen belül
 - a közös költség viselésére és a költséghátralékok megfizetésére,
 - felújítási alap képzése esetén az alap felhasználására,
- c) a társasházi lakóépület házirendjére,
- d) a közgyűlés, illetőleg a részközgyűlés hatáskörére és eljárására,
- e) a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke és tagjai hatáskörére és feladataira,
- f) a számvizsgáló bizottság, ennek hiányában a közösség ellenőrzési jogkörére, feladataira vonatkozó részletes szabályokat.

A szervezeti működési szabályzatot a közösség az alakuló közgyűlésen - de legkésőbb az azt követő 60 napon belül megtartott közgyűlésen- az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbségű határozatával állapítja meg.

A szervezeti működési szabályzatot és módosítását a földhivatalhoz kell benyújtani.

VII.

Egyéb rendelkezések

1. A társasház tulajdon megszüntetését be kell jelenteni az ingatlan-nyilvántartást vezető szervhez.
2. Tulajdonostársak közösen kérik az illetékes Földhivatalt, hogy jelen Alapító Okiratot az ingatlan iratai közt helyezze el.

*Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Tulajdonostárs
Budapest, belterület, II. ker. 13045/6/A/14 hrsz.
és az újonnan kialakításra kerülő 13045/6/A/16 hrsz. alatti
ingatlan Tulajdonosa,
képviseeli: Örsi Gergely Ferenc polgármester*

3. Tulajdonostársak továbbá feltétlenül hozzájárulnak ahhoz, az Alapító Okirat közös tulajdoni részében VI. sorszám alatt feltüntetett házfelügyelői lakás a közös tulajdonból kivételre és a külön tulajdon tárgyai között 15. sorszámmal, a társasház tulajdonosainak e pontban felsorolt tulajdoni hányadával, 13045/6/A/15 helyrajzi számon, földszint 3. ajtószám alatti 2 szoba, előszoba, konyha, fürdő, WC helyiségekkel, összesen 36 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból hozzá tartozó 289/10000 tulajdoni hányadrésszel újonnan feltüntetésre kerüljön.

3.1./ A Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy 13045/A/6/14 hrsz. alatt felvett lakás ingatlan megosztásra kerüljön úgy, hogy 13045/6/A/16 helyrajzi számon földszint 1. szám alatti garázs 22 nm alapterülettel, valamint a közös tulajdonból a hozzá tartozó 177/10000-ed tulajdoni hányadrésszel újonnan bejegyzésre, illetve a 13045/6/A/14 hrsz. alatt felvett Trombitás utca 32. sz. alatt található, földszint 1. ajtószám alatti lakás ingatlan 6 szoba 2 előszoba, gardrob, 2 kamra 3 WC, 3 konyha, előtér 2 tároló, kazán, 3 lépcsőház 3 fürdő, közlekedő helyiségekből álló lakás összesen 256 nm alapterülettel a hozzá tartozó, 1.69 nm alapterületű, 10,33 nm alapterületű, 10,26 nm alapterületű, és 1,69 nm alapterületű terasszal, valamint a közös tulajdonból a hozzá tartozó 2151/10000-ed tulajdoni hányadrésszel bejegyzésre kerüljön.

3.1. A tulajdonostársak továbbá hozzájárulnak ahhoz, hogy a jelen Alapító Okiratban 1-16 sorszám alatt felsorolt külön tulajdonok tekintetében a változási vázrajznak és a hatósági bizonyítványban foglaltaknak megfelelő alapterület változásai az ingatlanok tulajdoni lapján átvezetésre kerüljenek.

3.2. Tulajdonostársak kölcsönösen megállapítják, hogy a jelen alapító okirat módosításban foglalt területváltozás az új felmérés alapján került rögzítésre, illetve módosításra, az alapterület módosulás sem a tulajdonostársak, sem a közös tulajdont képező területeket nem érinti, így sem tulajdonelvonás, sem tulajdonszerzés nem történt.

4. A tulajdonosok hozzájárulnak ahhoz, hogy a társasházi közös tulajdonból az egyes külön tulajdonokhoz tartozó eszmei tulajdoni hányadok módosítása jelen Alapító Okirat III. fejezetében foglaltak szerint az ingatlan-nyilvántartásban módosításra, illetve bejegyzésre kerüljön.

5. Az Alapító Okirat hatálya kiterjed a társasház mindenkorai tulajdonostársaira, illetőleg jogutódjaira. A jogutódra átszáll jogelődje ingatlannal kapcsolatos jogainak és kötelezettségeinek összessége, kivéve a kifejezetten személyhez kötődő jogokat és kötelezettségeket.

6. Tulajdonostársak kötelezettséget vállalnak arra, hogy külön tulajdoni egységeiket bármely jogcímen csak azzal a feltétellel ruházzák át, hogy a jogutód jelen Alapító Okirat rendelkezéseit és a mindenkor hatályos Szervezeti és Működési Szabályzatot magára nézve kötelezőnek fogadja el.

7. Nagykorú természetes személy Tulajdonostársak akként nyilatkoznak, hogy valamennyien magyar állampolgárok, cselekvőképességük korlátozás alá nem esik, valamint kiskorú Füsti-Molnár Béla Zoltán, Füsti-Molnár Sándor Botond és Gombos- Weidinger Barnabás Attila tulajdonosok törvényes képviselői kijelentik, hogy nevezett kiskorú tulajdonosok cselekvőképtelen magyar állampolgárok és tudomásul veszik, hogy törvényes képviselői jognyilatkozatuk érvényességéhez az ügyben illetékes II. kerületi Hivatal Gyámügyi és Igazgatási Osztályának jóváhagyására van szükség.

.....
Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Tulajdonostárs
Budapest, belterület, II. ker. 13045/6/A/14 hrsz.
és az újonnan kialakításra kerülő 13045/6/A/16 hrsz. alatti
ingatlan Tulajdonosa,
képviseli: Örsi Gergely Ferenc polgármester

8. Az Alapító Okirat hatályba lépése után a jövőben közös tulajdonba kerül minden olyan építményrész, berendezés, és felszerelés, amely a 2003. évi CXXXIII. tv. és az Alapító Okirat szerint közös célt szolgál, és a tulajdonostársak tulajdoni hányaduknak megfelelően járulnak hozzá az építésükhöz, létesítésükhöz.

9. A jelen Alapító Okiratban nem szabályozott kérdésekben a Ptk., valamint a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvényt rendelkezéseit kell alkalmazni.

MEGHATALMAZÁS

Természetes személy Tulajdonosok egyben, mint Meghatalmazók jelen szerződés teljeskörű aláírásával meghatalmazzák **dr. Németh Zsolt** születési név: Németh Zsolt / Szül: Budapest 1964.08.15. Személyi azonosító jel: 1-640815-2389, Anyja neve: Scheibler Erika, Adóazonosító szám: 8356550432, Személyi igazolvány szám: 821067CE, 1026, Budapest, Pasaréti út 7. 3. em. 1. sz. alatti lakos/, mint közös képviselőt és mint tulajdonostársat is, hogy a jelen Alapító Okirat módosítással kapcsolatban az ingatlan-nyilvántartási, gyámhatósági, valamint a II. kerületi Önkormányzat előtti eljárásokban a későbbiekben esetlegesen szükségessé váló szerződés módosításokat, okiratokat helyettük és nevükben aláírja, és őket ezekben az eljárásokban teljes jogkörrel képviselje.

A természetes személy tulajdonosok, egyben, mint meghatalmazók meghatalmazzák továbbá Meghatalmazottat, hogy a jelen okirat minden oldalát helyettük és nevükben aláírja, kézjeggyel ellássa, valamint a szerződésben szám, számítási hiba, vagy a szerződés érdemét nem érintő elírás esetén az Eladók helyett és nevében kijavítsa.

10. Szerződő felek jelen okirat aláírásával megbízzák és meghatalmazzák dr. Homolya Éva ügyvédi irodát /1016 Budapest Hegyalja u. 22. I/2. ügyintéző: dr. Homolya Éva ügyvéd/ jelen okirat elkészítésével, ellenjegyzésével és a Földhivatali eljárásban, valamint jelen Alapító okirattal kapcsolatos hatósági, Önkormányzati, Gyámhivatali eljárásokban való képviselettel.

Szerződő felek felhatalmazzák eljáró ügyvédet, hogy jelen szerződésben esetlegesen előforduló név-, adat- vagy számelírást, elütést, illetve nyilvánvaló számítási hibát a jelen szerződés aláírását követően helyettük és nevükben is eljárva a szerződés szövegén -a javításnál aláírását és bélyegzőjét feltüntetve- javítsa. Szerződő felek rögzítik, hogy az ilyen javítás nem módosítja a Szerződő felek ügyleti akaratát, illetve nem minősül szerződésmódosításnak.

Ellenjegyző ügyvéd jelen okirat ellenjegyzésével a megbízást és a meghatalmazást elfogadja.

11./„A felek megállapodnak abban, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat vonatkozásában az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Üttv.) 44. § (1) bekezdésének c) és d) pontja szerintiék tanúsítását, azaz az Önkormányzat képviselőjének azonosítását és aláírásának tanúsítását a Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatallal köztisztviselői jogviszonyban álló és ekként az Üttv. 66. § (3) értelmében az Önkormányzat számára ügyvédi tevékenység végzésére jogosult Molnárné dr. Szabados Judit Imola, a Budapesti Ügyvédi Kamarába bejegyzett kamarai jogtanácsos (székhely: 1024 Budapest, Mechwart liget 1., KASZ: 36078308) végzi el.

.....
*Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Tulajdonostárs
Budapest, belterület, II. ker. 13045/6/A/14 hrsz.
és az újonnan kialakításra kerülő 13045/6/A/16 hrsz. alatti
ingatlan Tulajdonosa,
képviselet: Örsi Gergely Ferenc polgármester*

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat képviselőjében eljáró Örsi Gergely Ferenc polgármester meghatalmazza Molnárné dr. Szabados Judit Imola kamarai jogtanácsost, hogy a jelen okirat vonatkozásában aláírását ellenjegyzésével hitelesítse. Molnárné dr. Szabados Judit Imola kamarai jogtanácsos a jelen meghatalmazást a jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja. A felek rögzítik, hogy Molnárné dr. Szabados Judit Imola kamarai jogtanácsos távollétében a munkáltatójánál foglalkoztatott további, a Budapesti Ügyvédi Kamarába bejegyzett jogtanácsosok: dr. Silye Tamás (KASZ: 36076323), illetve dr. Kneusel-Herdliczka Zsófia (KASZ: 36063291) helyettesítik.

Alulírott Szerződő Felek jelen szerződést elolvasás, – különösen a jogi szakkifejezések tartalmára, jelentésére és következményeire vonatkozóan – értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag írják alá.

Budapest 202.....hó.....nap

[Redacted signature block]

[Redacted signature line]

[Redacted signature block]

[Redacted signature line]

[Redacted signature block]

Budapest, 202.....hó.....napján

Budapest, 202.....hó.....napján

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Budapest, 202.....hó.....napján

.....
[REDACTED]

Tulajdonos

Tulajdonos

Budapest, 202.....hó.....napján

Budapesten, 2020.....hó.....napján

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Budapest, 202.....hó.....napján

Budapesten, 202.....hó.....napján

.....
[Redacted]
Budapest, 2020.....hó.....napján

.....
Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Tulajdonostárs

Budapest, belterület, II. ker. 13045/6/A/14 hrsz. és az újonnan kialakításra kerülő 13045/6/A/16 hrsz. alatti ingatlan Tulajdonosa, képviseli: Örsi Gergely Ferenc polgármester

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

Ellenjegyzem Budapesten, napján:

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

Záradék: Alulírott dr. Homolya Éva ügyvéd / Kasz szám: 36061606, 1016 Budapest Hegyalja út 22. I/2. / a jelen adásvételi szerződést készítettem és szerkesztettem. Az Ügyvédi Törvény / 2017. évi LXXVIII. törvény/ A Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat Eladó képviseletében eljáró kamrai jogtanácsos ellenjegyzésére tekintettel az Ügyvédi Törvény 44.§. (6) bekezdésében foglaltak szerint

Ellenjegyzem: Budapesten 202..hónapján

dr. Homolya Éva ügyvéd,
Kasz szám: 36061606

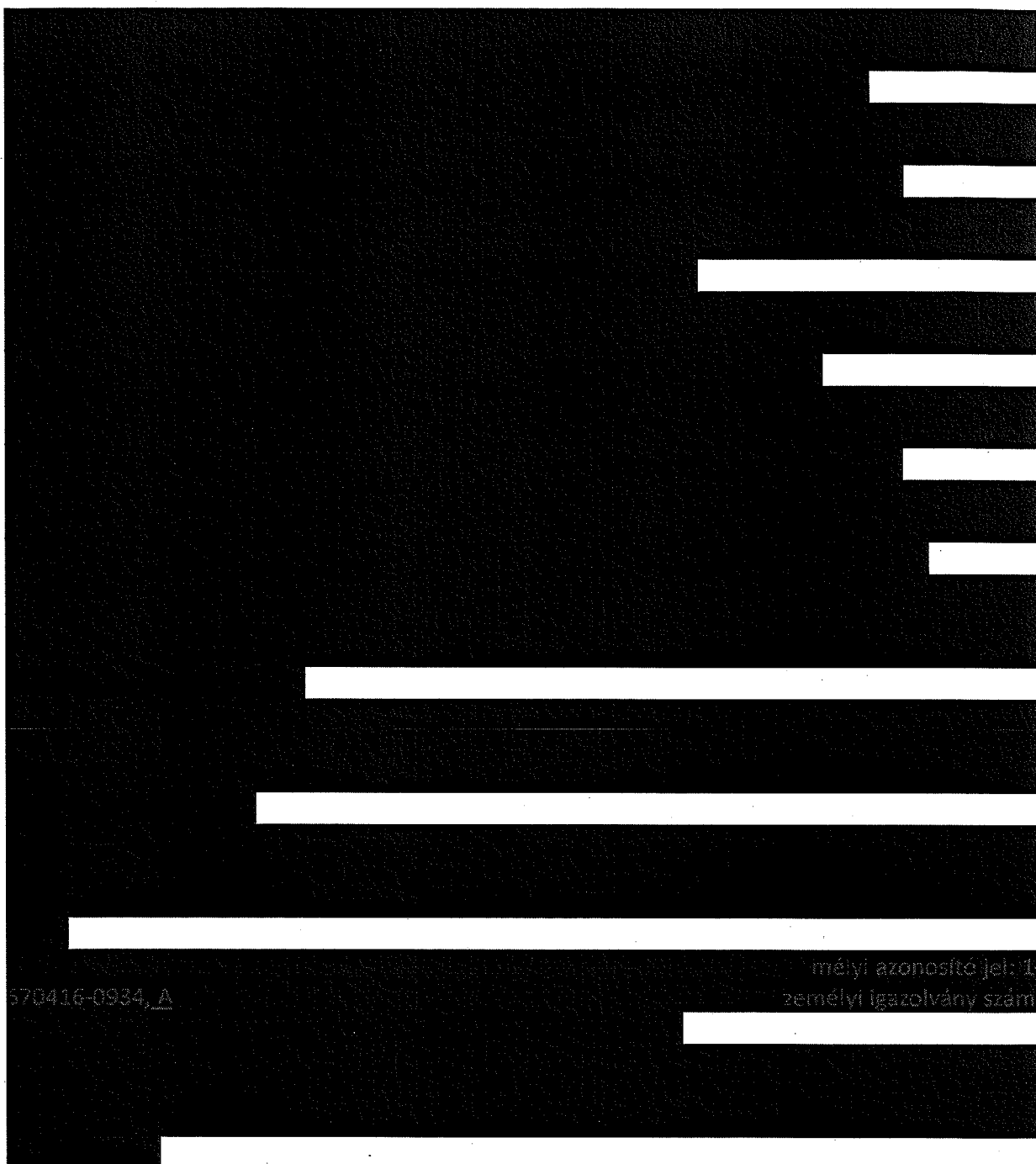
INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉST MEGERŐSÍTŐ OKIRAT

Amely létrejött egyrészről a 13045/6 hrsz. alatt felvett, természetben 1026 Budapest Pasaréti út 7-Trombitás út 32. sz. alatti társasház alább felsorolt tulajdonosai:

1.



.....
*Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Tulajdonostárs
Budapest, belterület, II. ker. 13045/6/A/14 hrsz.
és az újonnan kialakításra kerülő 13045/6/A/16 hrsz. alatti
ingatlan Tulajdonosa,
képviseli: Örsi Gergely Ferenc polgármester*



..... mélyi azonosító jel: 1-
570416-0934, A személyi igazolvány szám.

.....
Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Tulajdonostárs
Budapest, belterület, II. ker. 13045/6/A/14 hrsz.
és az újonnan kialakításra kerülő 13045/6/A/16 hrsz. alatti
ingatlan Tulajdonosa,
képviseli: **Örsi Gergely Ferenc polgármester**

17./

19./Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat / székhely:1024 Budapest Mechwart liget 1., KSH számjel: 15735650-8411-321-01. ÁHTI azonosító:745213 képviseli: Örsi Gergely Ferenc Polgármester /. mint eladók, a továbbiakban, mint ELADÓK, valamint Földháziné Sipos Anikó

alatti lakos/, mint vevő a továbbiakban, mint VEVŐ között alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

Előzmények

1./ Szerződő felek rögzítik, hogy 1997 júniusában kelt adásvételi szerződés jött létre a társasház akkori tulajdonosai, mint Eladók, valamint Vevő között.

1.1./ Az adásvételi szerződés alapján Vevő megvásárolta az 1936. december 31-én kelt társasház Alapító Okirat közös tulajdoni tárgyai között VI. sorszám alatt feltüntetett, fszt. 3. szám alatti, 36 m² alapterületű, úgynevezett „házmester,, lakást 3.900.000.-Ft azaz Hárommillió-kilencszázezer forint vételárért.

1.1.1./ Az adásvételi szerződésben foglaltak szerint annak aláírásával egyidejűleg Vevő részéről a teljes vételár megfizetése megtörtént, amelynek az Eladók nevében történő átvételének igazolását a szerződés tartalmazza, valamint azt is, hogy Eladóknak a Vevővel szemben semmiféle további vételár követelése nincs.

1.1.2./ Az adásvételi szerződésben a szerződő felek megállapodtak abban, hogy a teljes vételár kifizetésére tekintettel Vevő a lakás birtokába léphet.

1.2./ Az adásvételi szerződéshez a 2000. július 27. napján kelt, a Budapest II. kerületi Önkormányzat Polgármestere által megküldött levélben foglaltak szerint - hivatkozva a Képviselő testület által átruházott jogkörben eljáró Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának 489/2000.(VII.03) számú határozatára - az Önkormányzat, mint tulajdonos hozzájárult azzal, hogy a Társasházban lévő lakásának tulajdoni hányadára eső vételárrészt nem kéri, hanem ezen összeg a homlokzati felújításra fordítható.

1.2.1./ Szerződő felek rögzítik, hogy a vételár az Eladók között nem került felosztásra, hanem azt a társasház közös tulajdonú részeinek felújítására költötték, összhangban az 1.2. pontban foglaltakkal.

.....
*Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Tulajdonostárs
Budapest, belterület, II. ker. 13045/6/A/14 hrsz.
és az újonnan kialakításra kerülő 13045/6/A/16 hrsz. alatti
ingatlan Tulajdonosa,
képviseleti: Örsi Gergely Ferenc polgármester*

1.3./ A Vevő tulajdonjog bejegyzésére vonatkozó Földhivatali eljárásban a Földhivatal alaki és tartalmi hiányosságokra hivatkozva a Vevő tulajdonjog bejegyzési, valamint az ehhez kapcsolódó Alapító Okirat módosítási kérelmét 84374/1//2000. számon elutasította.

1.4./ Szerződő felek tényként megállapítják, hogy a mai napig az ingatlan jogi sorsa, valamint Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése nem került rendezésre.

1.5./ Eladók, mint a társasház jelenlegi tulajdonosai kijelentik, hogy az 1997 júniusában megkötött adásvételi szerződés tartalmát ismerik, az ellen kifogásuk nincs, azt elfogadják és ennek alapján a mai napon azt megerősítve kötik meg Vevővel az adásvételi szerződést, illetve írják alá ezzel egyidejűleg az adásvétel tárgyát képező lakás külön tulajdonba vételére vonatkozó Alapító Okirat Módosítást.

1.5.1./ A társasház 2016. június 30-án megtartott közgyűlésén a jelenlévő tulajdonosok egyhangúlag döntöttek jelen adásvételi szerződés megkötéséről.

2./ Mindezen előzmények után szerződő felek az alábbi adásvételi szerződést kötik:

2.1./ Eladók közül



Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat 1080/3600-ad, összesen 3600/3600-ad arányban tulajdonosa az adásvétel tárgyát képező, közös tulajdon VI. szám alatti 36 nm alapterületű házmesterlakásnak, amely a közös tulajdonból való kivételre és a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály II. kerületi ingatlan-nyilvántartásában a vázrajzon 15. számmal jelölt, 13045/6/A/15 hrsz. alatt újonnan kialakításra kerül 2 szoba, előszoba, konyha, fürdő, WC helyiségekből álló, összesen 36 m² alapterületű lakásként, a közös tulajdonból hozzá tartozó 289/10000 tulajdoni hányadrésszel, 1026 Budapest II. kerület Pasaréti út 7 földszint 3. ajtószám alatt.

2.2./ Eladók eladják, Vevő pedig összesen 3600/3600-ad, azaz 1/1 arányban megvásárolja a szerződés 1. pontjában megjelölt lakást.

A lakás vételára 3.900.000-Ft, azaz Hárommillió-kilencszázezer forint volt.

3./ Szerződő felek kölcsönösen megállapítják, hogy Vevő a vételárat 1997 júniusában megfizette, amelynek kifizetését Eladók jelen szerződés aláírásával, az 1.1. pontban foglaltakra is tekintettel ismételtelen elismerik és nyugtázzák.

4./ Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy jelen adásvételi szerződéssel egyidejűleg a társasház Alapító Okirat Módosítást, valamint minden olyan okiratot most, vagy a későbbiekben aláírnak, amely a Vevő Földhivatali tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges.

.....
Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Tulajdonostárs

Budapest, belterület, II. ker. 13045/6/A/14 hrsz.

*és az újonnan kialakításra kerülő 13045/6/A/16 hrsz. alatti
ingatlan Tulajdonosa,*

képviseli: Örsi Gergely Ferenc polgármester

5./ Szerződő felek kölcsönösen megállapítják, hogy a jelen szerződés 2.1. pontja szerinti, az adásvétel tárgyát képező lakás külön tulajdonba vételéhez szükséges, a Budapest Főváros Kormányhivatala XI. kerületi Hivatala Földmérési és Földügyi Osztálya által, 2018. július 13. napján záradékolt változási vázrajz, és a külön tulajdon alapterületét igazoló, 201800006936 számú hatósági bizonyítvány rendelkezésre áll.

5.1./A jelen szerződésben rögzítésre került, az adásvétel tárgyát képező lakás alapterület és helyiség adatai a fenti okiratokban szereplő adatokkal megegyezően és annak alapján kerültek feltüntetésre.

5.2./ A jelen adásvétel tárgyát képező lakás külön tulajdonba vételéhez szükséges társasházi Alapító okirat Módosítás jelen adásvételi szerződéssel egyidejűleg kerül aláírásra,

6./ Eladók szavatolnak az adásvétel tárgyát képező ingatlan per-, teher- és igénymentességéért.

Eladók kijelentik, hogy az adásvétel tárgyát képező lakáson nincs másnak olyan joga, amely Vevő tulajdonszerzését, vagy a lakás rendeltetésszerű használatát akadályozná vagy korlátozná.

7./ Eladók jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg - illetve a teljes vételár Vevő részéről történő korábbi kifizetésére tekintettel - feltétlen, azonnali és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az ingatlan-nyilvántartásban újonnan kialakításra kerülő, a vázrajzon 15. számmal jelölt, 13045/6/A/15 hrszú, földszint 3. ajtószám alatti 2 szoba, előszoba, konyha, fürdő, WC helyiségekből álló, 36 m² alapterületű lakás - melyhez a közös tulajdonból 289/10000 hányadrész tartozik - vonatkozásában a 2.1. pontban részletesen megjelölt tulajdoni hányadrészüket feltüntetése nélkül, közvetlenül Vevő javára 1/1 arányban „vétel” jogcímén bejegyzésre kerüljön.

8./ Szerződő felek rögzítik, hogy Vevő már korábban az ingatlan birtokába lépett, azt használta és jelenleg is használja, így szerződő felek a birtokba lépésről nem rendelkeznek azonban megállapítják, hogy a Ptk. 6:215.§ /2/ bekezdésében foglaltak szerinti birtokátruházás az Eladók részéről megtörtént.

9./ Eladók tudomásul veszik, hogy a jelen szerződés alapján a közös tulajdonból az ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni hányadrészüket a közös tulajdonból kivételre került lakás alapterületének arányában csökken.

10./ Vevő kijelenti, hogy a lakást az általa minden lényeges tulajdonságaival ismert állapotban vásárolta meg, annak állagát és műszaki állapotát is ismeri, Eladókkal szemben ezzel kapcsolatban semmiféle követelést nem támaszt.

.....
Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Tulajdonostárs

Budapest, belterület, II. ker. 13045/6/A/14 hrsz.

*és az újonnan kialakításra kerülő 13045/6/A/16 hrsz. alatti
ingatlan Tulajdonosa,*

képviseli: Órsi Gergely Ferenc polgármester

11./ Nagykorú, természetes személy Eladók kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok ingatlan elidegenítési, szerzési képességük jogi akadályba nem ütközik, illetve nem tudnak olyan körülményről vagy tényről, amely jelen szerződés aláírásának akadályba lenne, vagy a tulajdonjog átszállását megakadályozná. Kiskorú Füsti-Molnár Béla Zoltán, Füsti-Molnár Sándor Botond és Gombos- Weidinger Barnabás Attila Eladók törvényes képviselői kijelentik, hogy nevezett kiskorú eladók cselekvőképtelen magyar állampolgárok és tudomásul veszik, hogy törvényes képviselői jognyilatkozatuk érvényességéhez az ügyben illetékes II. kerületi Hivatal Gyámügyi és Igazgatási Osztályának jóváhagyására van szükség.

12./ Szerződő felek jelen szerződés aláírásával közösen megbízzák és meghatalmazzák dr. Homolya Éva ügyvédet / dr. Homolya Éva Ügyvédi Iroda, 1016 Budapest Hegyalja u. 22. I/2./ jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével és a Földhivatali eljárásban való képviseléssel.

Szerződő felek felhatalmazzák eljáró ügyvédet, hogy jelen szerződésben esetlegesen előforduló név-, adat- vagy számelírást, elütést, illetve nyilvánvaló számítási hibát a jelen szerződés aláírását követően helyettük és nevükben is eljárva a szerződés szövegén -a javításnál aláírását és bélyegzőjét feltüntetve- javítsa. Szerződő felek rögzítik, hogy az ilyen javítás nem módosítja a Szerződő felek ügyleti akaratát, illetve nem minősül szerződésmódosításnak.

Eljáró ügyvéd a meghatalmazást és megbízást jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja.

Felek között jelen szerződés 1 példánya egyben tényvázlatul is szolgál, azt ügyvédi tényvázlatként elfogadják. Ennek megfelelően megállapítják, hogy eljáró ügyvéd tájékoztatta a feleket az adásvételi szerződésre vonatkozó szabályokról, az ingatlan adásvétellel kapcsolatos jogszabályi rendelkezésekről, az alapító okirat módosításával kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási, valamint társasházi törvény kapcsolódó szabályairól, jelen szerződéssel felmerülő adó és illeték jogszabályokról. Ennek megfelelően eljáró ügyvéd a feleknek teljeskörű tájékoztatást adott.

13./ Eljáró ügyvéd tájékoztatja eladókat az 1995. évi CXVII. tv. / Sza/ 75. §-ban foglaltakról:

75. § (1) A társasház, a társasüdlő tulajdonostársainak közössége (a továbbiakban együtt: társasház) által a közös név alatt megszerzett jövedelem után - függetlenül attól, hogy a tulajdonostársak nem kizárólag magánszemélyek - a társasházat a (2)-(8) bekezdések szerint terheli adókötelezettség.

(2) A társasház e törvény XI-XIV. fejezetében - e § rendelkezésein kívül - említett bevételeiből a jövedelmet és az adót - figyelemmel a (3) és a (4) bekezdés rendelkezéseire is - úgy kell megállapítani és megfizetni, mintha azt magánszemély szerezte volna meg, azzal, hogy magánszemélynek a társasházat kell tekinteni. A fennmaradó összegből a magánszemély tulajdonostársak között felosztott jövedelmet további adókötelezettség nem terheli.

.....
Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Tulajdonostárs

Budapest, belterület, II. ker. 13045/6/A/14 hrsz.

és az újonnan kialakításra kerülő 13045/6/A/16 hrsz. alatti

ingatlan Tulajdonosa,

képviseli: Örsi Gergely Ferenc polgármester

(3) A közös tulajdon tárgyát képező ingatlanrész átruházása esetén a bevétel 25 százaléka minősül jövedelemnek, azzal, hogy a 62. § (4) és (6) bekezdés rendelkezései nem alkalmazhatók.

(4) A (2) bekezdés rendelkezéseit nem kell alkalmazni a közös tulajdon tárgyát képező ingatlanrész átruházásából származó jövedelem után a magánszemély tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában megillető bevételre akkor, ha a társasház közgyűlésének határozata alapján egyénileg tesznek eleget az adókötelezettségüknek.

(5) A (2) bekezdésben nem említett, a társasház által az adóévben megszerzett összes más bevételből (ideértve a közös tulajdon tárgyát képező ingatlanrész bérbeadásából származó bevételt is) le kell vonni a tulajdonostársak közös költségeire, illetőleg felújításra történt adóévi befizetéseit, a társasház által közvetített szolgáltatás tovább számlázott ellenértékét, valamint azokat az összegeket, amelyeket a törvény szerint a jövedelem kiszámításánál nem kell figyelembe venni (pl. jogszabály alapján kapott támogatás, felvett hitel). Az így fennmaradó bevételt teljes egészében jövedelemnek kell tekinteni.

(6) A társasháznak kifizetett adóköteles összegből az adót a kifizető állapítja meg, azt levonja, befizeti és arról igazolást állít ki a társasház részére, valamint a kifizetőnek az adózás rendjéről szóló törvénynek az adókötelezettséget eredményező, a magánszemélynek teljesített kifizetésekkel, juttatásokkal összefüggő bevallási kötelezettség szabályai szerint bevallást tesz. Az olyan adóköteles bevétel után, amely nem kifizetőtől származik, az adót a társasháznak kell megállapítania és negyedévenként az adózás rendjéről szóló törvénynek az adóelőleg-fizetésre vonatkozó

rendelkezései szerint kell megfizetnie, valamint az e törvény 46. §-a (10) bekezdésének a magánszemélyre vonatkozó rendelkezése szerint kell bevallania.

(7) A társasház a magánszemélyre vonatkozó rendelkezések szerint teljesíti e §-ban előírt adókötelezettségeit, azzal az eltéréssel, hogy csak azt a bevételét kell bevallania, amelyre vonatkozóan adómegállapításra kötelezett. A társasház a kifizetéseit illetően kifizetőnek minősül, és e minőségére tekintettel is teljesíti adókötelezettségeit.

Eladók a fenti tájékoztatást tudomásul vették és nyilatkoznak, hogy az előleg vonatkozásában adófizetési kötelezettségüknek már eleget tettek.

14./ Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Vevőt az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. Tv. 19. §-ban foglaltakról az alábbiak szerint:

19. § (1) A visszterhes vagyónátruházási illeték általános mértéke - ha a törvény másként nem rendelkezik - a megszerzett vagyon terhekkel nem csökkentett forgalmi értéke után 4%.

A Vevő jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy a fenti a jogszabály tartalmára vonatkozó ügyvédi kioktatást megértette, azt tudomásul veszi.

14.1./Jelen szerződéssel felmerülő vagyónátruházási illeték, ingatlan-nyilvántartási igazgatási eljárási díj /6.600.-Ft/ Vevőt terheli.

.....
Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Tulajdonostárs

Budapest, belterület, II. ker. 13045/6/A/14 hrsz.

*és az újonnan kialakításra kerülő 13045/6/A/16 hrsz. alatti
ingatlan Tulajdonosa,*

képviseli: Örsi Gergely Ferenc polgármester

15./ Ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja a természetes személy Szerződő Feleket, hogy 2017. LIII. tv. – továbbiakban, mint: Pmt. – és a 2017. évi LXXVIII. az Ügyvédi tevékenységről szóló Törvény- alapján azonosítási kötelezettség terheli Szerződő Felek vonatkozásában. Az azonosítás a természetes személy Felek adatszolgáltatásra felmutatott személyazonosító igazolványa, lakcímet igazoló hatósági igazolványa, adóigazolványa alapján történt. Természetes személy Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen.

16./ Természetes személy Szerződő Felek adatait az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

16.1./ Szerződő Felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben, illetve a szerződést készítő ügyvédnek bemutatott okiratokban szereplő adatok a valóságnak megfelelnek.

16.2./ Felek jelen szerződés aláírásával tanúsítják, hogy eljáró ügyvéd a Pénzmosási Szabályzat rendelkezéseivel összhangban Feleket megfelelő módon azonosította..

16.3./ Szerződő Felek tudomásul veszik az adásvételi szerződésből eredő bejelentési kötelezettségre, így a B400 sz. NAV adatlap kitöltésére vonatkozó tájékoztatást.

MEGHATALMAZÁS

Természetes személy Eladók és Vevő, egyben, mint Meghatalmazók jelen szerződés teljeskörű aláírásával meghatalmazzák

[REDACTED]

sz. alatti lakos/, mint közös képviselőt és mint tulajdonostársat is, hogy a jelen adásvételi szerződéssel, valamint az Alapító Okirat módosítással kapcsolatban az ingatlan-nyilvántartási, gyámhatósági, valamint a II. kerületi Önkormányzat előtti eljárásokban a későbbiekben esetlegesen szükségessé váló szerződés módosításokat, okiratokat helyettük és nevükben aláírja, és őket ezekben az eljárásokban teljes jogkörrel képviselje.

Természetes személy Eladók egyben, mint meghatalmazók meghatalmazzák továbbá Meghatalmazottat, hogy a jelen okirat minden oldalát helyettük és nevükben aláírja, kézjegyével ellátja, valamint a szerződésben szám, számítási hiba, vagy a szerződés érdekét nem érintő elírás esetén az Eladók helyett és nevében kijavítsa.

Alulírott Szerződő Felek jelen szerződést elolvasás, – különösen a jogi szakkifejezések tartalmára, jelentésére és következményeire vonatkozóan – értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag írják alá.

Budapest 202 hó.....nap

[REDACTED]

Budapest, 202.hó.....napján

Budapest, 202.....hónap

[REDACTED]

Budapest, 202.....hónapján

Budapest, 202hó.....napján

[REDACTED]

[REDACTED], 202.....hó.....napján

[REDACTED]

Budapest, 202.....hó.....napján

Budapest, 202.....hónapján

[REDACTED]

Eladó

Budapest, 202.....hó.....napján

[REDACTED]

Eladó

Eladó

Budapest, 202.....hónapján

Budapest, 202.....hó.....napján

.....
[Redacted]
Eladó
Budapest, 202.....hó.....napján

.....
[Redacted]
Eladó
Budapest, 202.....hó.....napján

.....
[Redacted]
Eladó
Budapest, 202.....hó.....napján

.....
[Redacted]
Eladó
Budapest, 202.....hó..... napján

.....
[Redacted]
Eladó
Budapest, 202.....hó.....napján

.....
[Redacted]
Eladó
Budapest, 202.....hó.....napján

.....
[Redacted]
Eladó
Budapest 202.....hó.....napján

.....
Földháziné Sipos Anikó
Vevő
Budapest, 202.....hónapján

.....
Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Eladó

Budapest, belterület, II. ker. 13045/6/A/14 hrsz. és az újonnan kialakításra kerülő 13045/6/A/16 hrsz. alatti ingatlan Tulajdonosa, **képviseli: Örsi Gergely Ferenc polgármester**

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

Ellenjegyzem Budapesten, napján:

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

Záradék: Alulírott dr. Homolya Éva ügyvéd / Kasz szám: 36061606, 1016 Budapest Hegyalja út 22. I/2. / a jelen adásvételi szerződést készítettem és szerkesztettem. Az Ügyvédi Törvény / 2017. évi LXXVIII. törvény/ A Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat Eladó képviselőjében eljáró kamrai jogtanácsos ellenjegyzésére tekintettel az Ügyvédi Törvény 44.§. (6) bekezdésében foglaltak szerint

Ellenjegyzem: Budapesten 202... ..hónapján

dr. Homolya Éva ügyvéd,
Kasz szám: 36061606

SZERVEZETI ÉS MŰKÖDÉSI SZABÁLYZAT

Cím: Budapest, II. kerület, Pasaréti út 7. - Trombitás út 32. sz. alatti Társasház
13045/6. helyrajzi szám

A jelen Szervezeti és Működési szabályzat a társasházakról szóló, 2003. évi CXXXIII. törvény 13.§ (1) bekezdésében foglaltak a (2) bekezdésben megjelölt kötelezően előírt rendelkezéseket tartalmazza:

- a). a tulajdonostárs külön tulajdonának használatára, hasznosítására, a külön tulajdonon belül nem mérhető közüzemi és más szolgáltatások díjának elszámolására és megfizetésére,
- b). a közös tulajdon fenntartására, ezen belül,
 - a közös költség viselésére és a költséghátralékok megfizetésére,
 - felújítási alap képzése esetén az alap felhasználására,
 - a társasházi lakóépület házirendjére,
 - a közgyűlés hatáskörére, eljárására,
 - a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke és tagjai hatáskörére és feladataira,
 - a számvizsgáló bizottság, ennek hiányában a közösség ellenőrzési jogkörére, feladataira vonatkozó részletes szabályokat.

TARTALOMJEGYZÉK

1. Szervezeti és Működési Szabályzat

2. A tulajdonostársak egymás közötti jogviszonya

- 2.1. A társasház tulajdon egysége
- 2.2. Birtoklás, használat, rendelkezés joga
- 2.3. A tulajdonos kötelességei
- 2.4. Építkezés
- 2.5. A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek, berendezése, felszerelések, nem lakás célú helyiség, lakás és tárgy fenntartásával, karbantartásával, felújításával járó költségek viselése, közös költség
- 2.6. Az öröklások költségeinek viselése

3. A Házi rend

- 3.1. Általános szabályok
- 3.2. A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek birtoklása, használata, elidegenítése
- 3.3. A közös tulajdonban lévő telken való parkolás szabályai
- 3.4. A Közös tulajdonban lévő telek használata
- 3.5. A társasház rendje, használata
- 3.6. A társasház tisztasága
- 3.7. A társasház állagvédelme
- 3.8. Az állattartás
- 3.9. Vegyes rendelkezések

4. A társasház szervezete

- 4.1. A közgyűlés
- 4.2. Határozathozatal tulajdoni hányad szerint
- 4.3. A közgyűlés összehívása
- 4.4. Határozatképesség
- 4.5. Az írásbeli szavazás és az eredmény megállapításának részletes szabályai
- 4.6. A közös képviselő
- 4.7. A Számvizsgáló Bizottság
- 4.8. Eseti Bizottság

5. Kamerarendszer

6. Egyéb rendelkezések

Értelmező rendelkezések

1. Szervezeti és Működési Szabályzat

1.1.) A Budapest II. kerület Pasaréti út 7. - Trombitás út 32. szám alatti társasház tulajdonosai a 202.....napján tartott közgyűlésen a társasház **Szervezeti és Működési Szabályzatát**/.....-ed arányban elfogadták.

1.2.) A közösség a szervezeti-működési szabályzatot bármikor módosíthatja. A szervezeti-működési szabályzatot, illetőleg annak módosítását az ingatlan-nyilvántartási iratokhoz kell csatolni.

A Szervezeti és Működési Szabályzat módosítására, az annak megalkotására vonatkozó szabályok vonatkoznak.

1.3.) A Szervezeti és Működési Szabályzat hatálya kiterjed a Pasaréti út 7. - Trombitás út 32. szám alatti Társasház tulajdonosaira.

A lakás, vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség használóira – a használat jogcímétől függetlenül – jelen Szervezeti és Működési Szabályzatban foglaltak csak az alábbi esetekben tejednek ki:

- **A házirend szabályait** a lakás vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség **használója köteles betartani.**

- a lakás egészének, vagy egy részének, a nem lakás céljára szolgáló helyiség használatára, hasznosítására, továbbá a nem lakás céljára szolgáló helyiségben folytatható tevékenység feltételeire megállapított szabályok betartása a használó részére is kötelezőek.

2. A tulajdonostársak egymás közötti jogviszonya

2.1. A társasház tulajdon egysége

2.1.1.) A társasházban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek /garázsok/ az egyes tulajdonostársak külön tulajdonában vannak.

2.1.2.) Az épület tartószerkezetei, azok részei, az épület biztonságát (állékonyságát), a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrész, épület berendezés és vagyontárgy akkor is közös tulajdonba tartozik, ha az a külön tulajdonban álló lakáson vagy nem lakás céljára szolgáló helyiségen belül van.

2.1.3.) A társasház tulajdonostársainak közössége (a továbbiakban: közösség) az általa viselt közös név alatt az épület fenntartása és a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézése során jogokat szerezhet és kötelezettségeket vállalhat, önállóan perelhet és perelhető, gyakorolja a közös tulajdonnal kapcsolatos tulajdonosi jogokat, viseli a közös tulajdon terheit. A perbeli cselekvőképesség a közös képviselőt illeti meg. A társasháznak vagy a tulajdonostársaknak ezzel ellentétes rendelkezése harmadik személyekkel szemben hatálytalan.

2.1.4.) A közösség egészét terhelő kötelezettség teljesítéséért a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk szerint felelnek az **egyszerű (sortartásos)** kezesség szabályai szerint.

2.4.1.1./ A 13045/6/A/14 és az A/16. Számú ingatlantulajdonosai a 2.5.6 pontban meghatározott mérték szerint felel a többi tulajdonossal az egyszerű / sortartásos/ kezesség szabályai szerint.

2.1.5.) Harmadik személyekkel szemben fennálló tartozása esetén ez az alábbiakat jelenti:

- a társasház tartozik megfizetni a követelt összeget, tekintet nélkül arra, hogy a hátralék vonatkozásában megállapítható-e valamelyik tulajdonostárs felelőssége,

- amennyiben a társasház nem rendelkezik a megfelelő összeggel a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk arányában felelnek,

- a harmadik személy anyagi követelésének kielégítése után a tulajdonostársak felléphetnek a hátralékos tulajdonostárssal szemben és kielégíthetik az esetleges többletfizetésből eredő igényeiket.

2.1.6.) A társasházi tulajdonnal kapcsolatban a Polgári Törvénykönyv (a továbbiakban: Ptk.) rendelkezéseit a Társasházi Törvényben /továbbiakban Ttv./ nem szabályozott kérdésekben kell alkalmazni.

2.2. Birtoklás, használat, rendelkezés joga, a tulajdonostárs külön tulajdona, használata, hasznosítása

2.2.1.) A tulajdonostársat külön tulajdona tekintetében megilleti a birtoklás, használat, a hasznok szedésének a rendelkezésnek a joga, a tulajdonostárs e jogait azonban nem gyakorolhatja a többi tulajdonostárs joga és törvényes érdeke sérelmével.

A tulajdonában lévő lakást csak rendeltetésének megfelelően használhatja.

2.2.2.) A tulajdonostárs a külön tulajdonával, a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdonra vonatkozó hányaddal együtt szabadon rendelkezhet.

2.2.3.) A társasház teljes mértékben lakóépület abban kizárólag külön tulajdonú lakások és garázsok találhatóak, nem lakás céljára szolgáló más helyiség és üzlethelyiség sem közös, sem külön tulajdonban nincs.

2.2.4.) A **jelen Szervezeti és Működési Szabályzat az alábbi hasznosítási módokat megtiltja:**

- ügyfélforgalommal végzett oktatás,
- szálláshelyi vendéglátás,
- magán szállásadás,
- hostel, valamint olyan szálláshelyi szolgáltatás /Airbnb/, ami rövid időtartamra, idegenek általi lakásban való tartózkodást jelent, rendszeres és üzleti jelleggel.

2.3. A tulajdonos kötelességei

2.3.1.) Jelen épület tulajdonostársai kötelesek fenntartani a tulajdonukban álló lakást, minden szükséges intézkedést megtenni ahhoz, hogy a velük együtt lakó személyek, illetve akiknek a lakás használatát átengedték, betartsák a 2.2.1.) és 2.3.2.) bekezdésben foglaltakat.

2.3.2.) A tulajdonos köteles lehetővé tenni és tőnni, hogy külön tulajdonú lakásban a közösség megbízottja a közös tulajdonban, illetőleg a másik tulajdonostárs a külön tulajdonában álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés, valamint káresemény, vagy veszélyhelyzet fennállása miatt a lakáson belül szükséges hibaelhárítás, valamint a fenntartási és felújítási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben bejuthasson a tulajdonostárs, illetőleg a bentlakó szükségtelen háborítása nélkül az alábbi esetekben:

- a) Állagellenőrzés, kémény ellenőrzése, illetve az esetleges hibák kijavítása.
- b) Csőtörés elhárítás.
- c) Gázvezeték, vízvezeték, csatorna fenntartási és felújítási munkák elvégzése.
- d) Elektromos hálózat felülvizsgálata, vagy hibaelhárítása, csőtörés, gázszivárgás esetén azonnal, más esetekben a bentlakó háborítása nélkül, alkalmas időben.

Azonnali beavatkozást igénylő esetben a tulajdonos távollétében, vagy elérhetőségének hiányában (cím, telefonszám) a közösség megbízottjának joga van rendőrségi segítség igénybe vételével az ingatlant felnyitni a további károk megelőzése érdekében.

2.3.3.) Ha a tulajdonostárs hibájából az azonnali beavatkozást nem igénylő esetekben a hiba elhárítására nem kerülhetett sor, úgy köteles a keletkezett kárt megtéríteni, vagy saját költségére kijavítani.

2.3.4.) A lakásban tervezett építkezésről a tulajdonos köteles értesíteni a közös képviselőt.

2.3.5.) A tulajdonostárs köteles a közös képviselőnek bejelenteni:

- a) Külön tulajdona tekintetében a tulajdonosváltást.
- b) Lakcímét, telefonszámát, az ingatlan-nyilvántartásban bárki által megtekinthető személyes adatát, illetőleg a jogi személy nyilvános adatát.
- c) Haszonélvezettel terhelt tulajdon esetében a haszonélvező személy nevét.

2.3.6.) A birtokbavételt, illetőleg a tulajdonjog ingatlan- nyilvántartásba történő bejegyzését követő 15 napon belül köteles a tulajdonos a bejelentés megtételére.

2.3.7.) A közös képviselő felhatalmazást kap arra, hogy a 2.3.5.) a),b),c), pontokban foglalt adatokról nyilvántartást vezethessen. A közös képviselő a nyilvántartásba vett adatokról kizárólag a közüzemi szolgáltatók, valamint a bíróság és a tulajdonossal szembeni jogi eljárást igénylő ügyekben az eljáró ügyvéd, ügyvédi iroda részére adhat tájékoztatást.

2.4. Építkezés

2.4.1.) A mindenkori tulajdonosok feladata az épület állagának folyamatos figyelemmel kísérése és az állagvédelmi szempontból szükséges intézkedések megtétele. Bármilyen tartószerkezet (alaptestet, pincei és felmenő falazatokat, tetőszerkezetet, kéményt, stb.) érintő átalakítással járó felújítási munkák csak az építési hatóság által engedélyezett statikai tervek alapján, szakemberek közreműködése mellett végezhetők, valamint a mindenkori hatósági engedélyezési szabályokat be kell tartani.

2.4.2.) Az építtető tulajdonostárs a közgyűlés hozzájáruló nyilatkozatának beszerzése nélkül jogosult a lakásában tervezett olyan építkezés elvégzésére, amely miatt az alapító okiratot nem kell módosítani és amely nem érinti a Társasházi Törvény 1. § (2) bekezdésében meghatározott közös tulajdont. Társasházi törvény 1.§./2/ bek:

„Az épület tartószerkezetei, azok részei, az épület biztonságát (állékonyságát), a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrész, épületberendezés és vagyontárgy akkor is közös tulajdonba tartozik, ha az a külön tulajdonban álló lakáson vagy nem lakás céljára szolgáló helyiségen belül van. „

2.4.3.) Ha az építtető tulajdonostárs lakásában végzett építési munka olyan lakásmegosztást vagy lakásösszevonást eredményez, amelynek alapján a többi tulajdonostárs alapító okiratban meghatározott tulajdoni hányada változatlan marad, a közgyűlés az **összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbségű határozatával** az alapító okiratot módosíthatja.

2.4.3.1.) A közgyűlés 2.4.3. pont szerinti határozata az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre alkalmas okirat; a határozatot közokiratba vagy ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

2.5.) Az épület műemléki jellegére tekintettel az építési tevékenység során a műemlékre vonatkozó különös szabályokra is figyelemmel kell lenni.

2.5. A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek, berendezések, felszerelések, nem lakás célú helyiségek és tárgyak fenntartásával, karbantartásával, felújításával járó költségek viselése, a közös tulajdonnal kapcsolatos egyéb rendelkezések

2.5.1.) A telken két, egymással érintkező épület található, a Pasaréti út 7. és a Trombitás út 32. sz. alatti lakóház.

A mellékelt vázrajz szerint a rajzon 1. számmal jelölt területet és épületrészt a Pasaréti út 7. szám alatti lakóépületben külön tulajdonnal rendelkező tulajdonostársak, míg a 2. számmal jelölt területet és épületrészt a Trombitás utca 32. szám alatti lakóépületben külön tulajdonnal rendelkező tulajdonostársak jogosultak kizárólagosan használni.

A Trombitás u. 32. szám alatti épület fenntartásával, karbantartásával, felújításával kapcsolatos költségeket a lakóépületben külön tulajdonnal rendelkező tulajdonostársak, míg a Pasaréti út 7. szám alatti épület ugyanezen költségeit a lakóépületben külön tulajdonnal rendelkező tulajdonostársak viselik.

A két lakóépület tulajdonosai az általuk használta kertrészt, kerítésrészt saját maguk gondozzák, illetve tartják karban.

2.5.2.) A Trombitás út 32. sz. alatti lakóingatlan a Budapest II. kerületi Önkormányzat tulajdonát képezi, a közös víz- és csatornadíj oly módon kerül megosztásra, hogy a Pasaréti úti bekötésnél lévő vízmérő óra állásából a szolgáltató kivonja (a külön mérőórával rendelkező) Trombitás úti házrész vízmérő óra állását. Így a két lakóingatlan víz- és csatornadíja külön kerül számlázásra.

2.5.3.) **A jelen szabályzat 2.5.5..1. pontjában foglaltakra is figyelemmel** külön kerülnek számlázásra a szemétszállítás, lépcsőház világítás, kéményseprés díjai

2.5.4.) A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek, berendezések felszerelésével fenntartásával járó (közüzemi, üzemeltetési, karbantartási, felújítási) költségeket a tulajdonostársak egymás közti jogviszonyukban tulajdoni hányaduk alapján fizetik meg. A kizárólagosan használt épület – és területrészeket fenntartásával, felújításával és karbantartásával kapcsolatos költségeket a tulajdonostársak a 2.5.1. pont szerint viselik.

2.5.4.1.) A közös költségbe tartoznak az alábbi költségnevek, díjak és kötelezettségek:

A) Közüzemi díjak:

- közösségi elektromos áram költségei
- közös vízfogyasztás költsége /takarítás stb./
- kaputelefonok elektromos áram díja
- kéményseprő díj, /közüzemi díjak/

B) Épületüzemeltetési, fenntartási költségek:

- adminisztrációs, ügyviteli és nyomtatvány költség
- karbantartási, javítási, felújítási, hibaelhárítási költség /lásd, értelmező rendelkezések/
- anyag - és eszközbeszerzési költségek
- szemétszállítási díj,
- rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások, amelyek esetenként közgyűlési határozat alapján fizetendőek.

2.5.5.) A Pasaréti úti lakóépület tulajdonosai fizetnek közös költséget ezért a 2.5.4.1. pontban felsorolt költségeket kizárólag ők kötelesek fizetni. A víz- csatornadíj, a szemétszállítás, lépcsőház világítás, kertgondozás, javítások, /tetőjavítás, homlokzatjavítás, kaputelefon javítás, kerti csap javítás, kerítés-, bejárati kapujavítás/ a közös költségből kerülnek kifizetésre.

2.5.5.1. A Trombitás u. 32. szám alatti lakóingatlanban külön tulajdonnal rendelkező tulajdonosok a szemét szállításra, kéményseprő díjra, elektromos áram szolgáltatásra külön szerződést kötelesek kötni a szolgáltatóval.

2.5.6.) A Pasaréti út 7. és a Trombitás úti 32. szám alatti lakóingatlan tulajdonosai közösen fizetik egymás közti tulajdoni hányaduk arányában az alábbi kiadásokat

- mindkét lakóépületet egyidejűleg érintő kiadások, közös képviselő díja
- közös vezetékekkel / csatorna, víz, gáz/ kapcsolatos és a
- társasházat érintő okiratok elkészítésének költségeit.

2.5.7.) A közös költség számításának módja tulajdoni hányad alapján:

Az éves összes költséget el kell osztani az alapító okiratban meghatározott tulajdoni hányaddal, az eredményt el kell osztani 12-vel /a Pasaréti úti házrészben 12 lakás és 2 garázs van/ és meg kell szorozni az adott lakás /egyéb helyiség/ tulajdoni hányadával, a végeredmény a havonta fizetendő közös költség összege.

2.5.7.1./ A két ház rész / Trombitás u. 32. és Pasaréti út 7./ által közösen fizetendő költségek a házrészekben található külön tulajdonok házrészenként összesített tulajdoni hányadának arányában történik.

2.5.8.) A hiteles módon nem mérhető, vagy nem mérés alapján elszámolt – közüzemi díjak a tulajdonostársakat egymás közti jogviszonyukban tulajdoni hányaduk alapján terhelik.

2.5.8.1.) A külön tulajdonon belül egyetlen lakásban sincs vízóra, a tulajdonosok az ingatlanon fogyasztott vízdíjat tulajdoni hányaduk arányában fizetik.

Amennyiben bármelyik ingatlan tulajdonosa a későbbiekben vízórát szereltet fel, abban az esetben nem mérhető közüzemi és egyéb szolgáltatások elszámolására vonatkozóan az egyes közművekre vonatkozó jogszabályok az irányadók. Az ingatlanon fogyasztott víz mennyisége szempontjából a bekötési vízmérő az irányadó. A bekötési vízmérő és az elkülönített vízhasználatokat mérő mellékvízmérők mérési különbözetéből megállapított fogyasztási különbözetet a mellékvízmérővel nem rendelkező tulajdonosok továbbra is tulajdoni hányaduk alapján viselik.

2.5.9.) A tulajdonostársak a társasház lakóépület közös tulajdonban álló épületrészek felújításához felújítási munkák fedezetének biztosítására felújítási alapot nem képeznek.

2.5.10.) A mindenkorai tulajdonosok feladata az épület állagának figyelemmel kísérése és az állagvédelmi szempontból szükséges intézkedések megtétele. Intézkedést csak közös megállapodással tehet a közösség, illetve sürgősség esetén a közös képviselő intézkedhet.

2.5.11.) A közös költség befizetéséről a tulajdonostársaknak kell gondoskodniuk, ennek összegét, esedékességét, a felosztás módját és költség nemenkénti mértékét a közgyűlés állapítja meg.

Közös költségről közös képviselő kéthavonta -postaláda útján- fizetési felszólítást juttat el a tulajdonosoknak. Tulajdonosok kéthavonta, minden második hónap 15. napjáig, előre esedékesen, készpénzben teljesítik fizetési kötelezettségeiket közös képviselő felé.

Amennyiben a tulajdonos az ingatlanát /lakás, garázs/ bérbe adja, megállapodhat úgy a bérlővel, hogy közvetlenül Ő fizeti a közös költséget a társasház felé.

Ennek elmaradása esetén a közös képviselő minden felszólítás nélkül a tulajdonoshoz fordulhat, mivel a közös költség megfizetése a tulajdonos kötelezettsége.

A közös költség megfizetésével késedelembe eső tulajdonostárs a jegybanki alapkamat kétszeres összegét kitevő késedelmi kamatot tartozik fizetni.

A kamatszámítás alapja: a késedelemmel érintett félév első napján érvényes alapkamat. Ezt a kamat ez érvényes az egész félévre.

2.5.12.) A külön tulajdon értékesítését megelőzően eladó és vevő, szerződő felek, de különös tekintettel az eladó a jelen Szervezeti és Működési Szabályzat értelmében köteles beszerezni a közös képviselő (vagy az intézőbizottság elnökének) igazolását arról, hogy az adott külön tulajdon tulajdonosának a társasház felé van-e fennálló tartozása. Ezen igazolást az eladó szerződésben foglalt szavatossági nyilatkozata nem pótolja, az igazolás elmulasztásából eredő károkért szerződő felek, de különös tekintettel az eladó tartozik teljes körű kártérítési felelősséggel.

2.5.13.) A Társasházzal szemben fennálló közös költség és egyéb tartozásért a tulajdonostárs felel, kivéve, ha azt az új tulajdonos átvállalta, vagy az ingatlanra a társasház javára a korábbi tulajdonos közös költség tartozásának biztosítékául jelzálog került bejegyzésre.

2.5.14.) A társasház a működésével kapcsolatos költségeket, a közös tulajdonban álló épületrészek fenntartásával kapcsolatos dologi, valamint személyi kiadásokat a közös költségből fizeti.

2.5.15.) A közös költség mértékét a költségvetés ismeretében a közgyűlés legalább évente határozza meg.

2.5.16.) A közös költség befizetéséről a közös képviselő tulajdonosonkénti kéthavi bontásban kimutatást vezet. A háromhavi hátralékba esett tulajdonostárs figyelmét felhívja a közös költség befizetésének elmaradására. Ha a tulajdonostárs a leírtakkal nem ért egyet, úgy a befizetési bizonylatokkal együtt egyeztet a közös képviselővel.

2.5.17.) A jelen Szervezeti és Működési Szabályzat a Ttv. 31.§-ban foglaltak alapján felhatalmazza a közös képviselőt arra, hogy közgyűlés összehívása nélkül saját hatáskörében eljárva a közös költséghez való hozzájárulás befizetésével legalább 3 hónapos hátralékba került tulajdonostársat a fizetésre felszólítsa, külön tulajdonának jelzáloggal való megterhelésére vonatkozó szükséges jogi eljárásokat /fizetési meghagyásos, peres eljárás/ megindítsa, és a tartozást végrehajthassa.

2.5.18.) Ezen feladatkörének ellátásával kapcsolatban a közös képviselő jogosult a hátralékos tulajdonostárs felszólításával, az eljárásokban való képviselettel a jogerős végrehajtható okirat alapján a jelzálogjog bejegyzésével és a végrehajtási eljárás lebonyolításával ügyvédet, illetve ügyvédi irodát megbízni.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról kiadott 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/D. §-ban foglaltak alapján a társasházakról szóló törvényben szabályozott társasházi közösköltség-tartozás biztosítékául szolgáló jelzálogjog bejegyzése iránti kérelemhez csatolni kell a követelés összegét megállapító végrehajtható okiratot **vagy** a tulajdonosnak a legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozatát, melyben elismeri a társasházi közösköltség-tartozás, illetve a költséghátralék fennállását.

Amennyiben a tulajdonos nem ad ilyen nyilatkozatot, akkor a közös képviselőnek meg kell indítani a megfelelő /fizetési meghagyásos, vagy peres/ eljárásokat.

2.5.19.) A közös képviselőnek a 2.5.14. pontban meghatározott feladatkörében a hátralékos tulajdonostárs részére - az ismert lakóhelyére vagy levelezési címére - igazoltan, postai szolgáltató útján megküldött felszólítását a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni, ha a hátralékos tulajdonostárs az átvételt megtagadta.

A másodszor megkísérelt és átvétel nélkül, „nem kereste” jelzéssel a közös képviselőhöz (az intézőbizottság elnökéhez) visszaérkezett felszólítást, a postai kézbesítés második megkísérlésének napját követő nyolcadik munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni (kézbesítési vélelem).

2.5.20.) Ha a hátralékot kiegyenlítették, a közös képviselő köteles 8 napon belül a törléshez szükséges engedélyt kiadni. A bejegyzés törlésének a költségei a hátralékos tulajdonostársat terhelik és az ő feladata a jelzálogjog ingatlan-nyilvántartási eljárásban való törlésének kezdeményezése.

2.5.21.) A költségvetésből nem fedezhető, rendkívüli költségek felmerülése esetén a közgyűlés előírhatja a tulajdoni hányadokkal arányos, alapterület szerinti, vagy a külön tulajdonok közötti egyenlő arányú befizetési kötelezettség teljesítését.

2.5.22.) A társasház gazdálkodása során a befizetésekből a tárgyévben fennmaradó összeg (maradvány) a társasházközösség tulajdonában marad, nem kerül felosztásra és következő évi pénzügyi terv elkészítésénél megtakarításként figyelembe veszi.

2.5.23.) Amennyiben a társasház a későbbiekben a Közgyűlés többségi határozattal elrendelt felújítási alapot képez, annak mértéke nem lehet kevesebb a **12/2001. /I. 31./ Korm. rendelet 16.§. /2/ bek. b. pontja** alapján, lakásonként 10 Ft/m²-nél. A társasház az alap pénzeszközeit hitelintézeti számlán helyezi el. A felújítási alap képzéséről és felhasználásáról a Közgyűlés dönt.

2.5.24.) Amennyiben a befizetett közös költség összege nem fedezi a tárgyévi üzemeltetési költségeket, úgy a közös képviselő saját hatáskörében felszólíthatja a tulajdonostársakat, az üzemeltetési költségek fedezésére szolgáló összeg befizetésére.

2.5.25.) A kocsibeálló kapunyitó automatikák tulajdonjoga azokat a tulajdonosokat illeti, akik azokat saját költségükön felszereltették és ők kötelesek az esetlegesen felmerülő karbantartások költségeinek a viselésére is. A kapunyitók által felhasznált elektromos áram díja a társasházi közös költségből kerül kifizetésre.

2.6. Az öröklakás költségeinek viselése

2.6.1.) A külön tulajdonban lévő öröklakások, berendezésének, felszerelésének karbantartásával, felújításával, pótlásával járó költségek az öröklakás mindenkorai tulajdonosát terhelik.

2.6.2.) 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.

2. Házirend

3.1. Általános szabályok

3.1.1.) A házirend célja, hogy meghatározza a tulajdonközösség, valamint a társasházban tartózkodó személyek magatartásának azon alapvető szabályait, amelyek az együttéléshez szükségesek, és előírja a ház rendeltetésszerű használatára, állagának megóvására szolgáló követelményeket.

3.1.2.) A házirend kidolgozásának alapját a vonatkozó, érvényes jogszabályok és rendeletek, továbbá az Alapító Okirat képezik.

3.1.3.) A házirendben foglaltak betartása a tulajdonosközösség minden tagjára és az ingatlant állandóan, vagy ideiglenes jelleggel használó személyekre nézve, a ház nyugalmanak és rendeltetésszerű használatának érdekében **Kötelező!**

3.1.4.) A külön tulajdonon belüli építési-szerelési munka, és a zajjal járó más tevékenység végzésének a lakhatás nyugalmaát szolgáló, házirendben foglalt szabályai (a továbbiakban: házirend) nem lehetnek ellentétesek az építésre, illetőleg a zajszint határértékére a lakóépület tekintetében irányadó külön jogszabályok rendelkezéseivel.

3.1.5.) A közösség a házirendben meghatározza a közös tulajdonban lévő épületrészek, területek és helyiségek használatára vonatkozó részletes szabályokat is.

3.2. A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek birtoklása, használata

3.2.1.) A közös tulajdon tárgyainak birtoklására és használatára a jelen Szervezeti és Működési Szabályzat 2.5.1. pontja szerint a tulajdonostársak mindegyike jogosult, e jogát azonban egyikük sem gyakorolhatja a többiek jogának vagy jogos érdekeinek sérelmére. A birtoklás és használat

3.2.2.) A közgyűlés a birtoklás, használat és hasznosítás módját meghatározhatja.

3.1.3.) Ha valamely közös tulajdonú ingatlanrész kizárólagos használata valamennyi tulajdonostárs részére tulajdoni hányadának megfelelő mértékben biztosítható, akkor azzal összefüggésben használati díj fizetési kötelezettség nem köthető ki.

3.2.3.) A közös tulajdonú ingatlanrészekben tilos olyan változtatást elvégezni, amely a külön tulajdonú ingatlan, vagy más közös tulajdonú ingatlanrész állagát sértene.

3.2.4.) A társasházi lakóház kertjébe, homlokzatára, kerítésére cégtáblát és reklámtáblát csak a közgyűlés jóváhagyó határozatának birtokában lehet kihelyezni. A határozat meghozatalakor figyelembe kell venni a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 34/2007. (XII.22.) számú rendeletében foglaltakat. Az 1 m² alapterületet meghaladó cég- és reklámtáblák (engedéllyel történő) kihelyezése után a közgyűlés által meghatározott bérleti díjat kell fizetni, ennek összegét a Közgyűlés alkalmanként határozza meg.

Reklámtáblát elhelyezni a településkép védelméről szóló 45/2017./XII.20./ önkormányzati rendelet előírásainak megfelelően lehet.

3.3. A közös tulajdonban lévő telken való parkolás szabályai

3.3.1.) Korábban a társasház közössége abban állapodott meg, hogy a társasház Pasaréti út felőli telekrészén található – elkülönítetten nem megjelölt, gépkocsi parkolásra egymás akadályozása nélkül alkalmas – helyeket azok a lakók és úgy jogosultak használni, akik és ahogy azt kialakították.

A parkolóhelyeket jelenleg az alábbi személyek használják:

1. Farkas Andorné,
2. dr. Szeberényi Szabolcs,
3. dr. Gombos Attila,
4. Solymár Attila,
5. dr. Krisztinicz Pál Miklósné
6. Tóth Lajos

3.3.2.) A gépkocsibeálló használata 3. személy részére **további használatra** /bérlet, ingyenes használat stb./ és a használó személyek külön tulajdonának értékesítésekor az új tulajdonos részére tovább nem adható, nem örökölhető

Amennyiben a parkolásra jogosult a parkolót pl. bérlőnek átengedi, akkor ő maga nem állhat be egyidejűleg. Egy jogosult után egy gépkocsi állhat egy időben a kertben.

3.3.3.) A kertben a gépkocsiját mindenki csakis saját felelősségére tárolhatja, a gépjárműben bekövetkezett kárért (lopás, rongálás, faágak, falról, teraszokról, tetőről lehulló tárgyak) a társasház tulajdonosait felelősség, anyagi kártérítési kötelezettség nem terheli.

3.3.4.) A fogorvosi rendelő páciensei a társasház udvarát parkolás céljából nem használhatják, a kertben történő parkolás a korábbi közgyűlési döntés a parkolásra jogosultak 1 db személy gépkocsijára vonatkozik.

3.3.5.) Teherautóval, munkagéppel a kertben tartósan parkolni nem szabad.

3.3.6.) Az elektronikus kapunyitóval rendelkező tulajdonosoknak kötelessége a kertbe való bejutást segíteni a tulajdonosokat, illetve a lakóközösséget szolgáló szolgáltatók gépkocsijai számára (költözés, szerelési, felújítási kerti munkálatok stb.) nyilván olyan módon, hogy azzal a parkolás rendjét ne zavarják, másokat ne korlátozzanak.

3.4. Közös tulajdonban lévő telek használata

3.4.1. A Társasház két épületszárnyból áll, melyeket keskeny nyél (a Pasaréti út. 7. sz. alatti épület lépcsőház északi falának vonalában) választ el egymástól.

A két épületrész között átjárhatóság egyik szinten sincs, mindkét épület csak utcai bejáraton keresztül (Trombitás út. 32. és Pasaréti út. 7.) felől közelíthető meg.

3.4.2.) A két kertrész kerítéssel, illetve a két épületrészt összekötő keskeny nyéllel elválasztott.

3.4.3.) A telek műszakilag nem megosztott, de kerítéstől északra eső, a Trombitás út 32. sz. épületrészt (az összekötő nyél kivételével) körülvevő kertrészt a II. kerületi Önkormányzat, illetve a Trombitás út 32. sz. házrész bérlői, a kerítéstől délre eső, a Pasaréti út 7. sz. épületrészt (az összekötő nyél kivételével) körülvevő kertrészt a Pasaréti út 7. sz. tulajdonosai gondozzák, illetve gondoztatják.

3.4.4.) A társasház egyetlen lakásához sem tartozik kizárólagos kerthasználati jog, így a kert egyes részei nem keríthetők le, nem használhatóak kizárólagosan.

3.4.4.1.) Mindkét épületrész saját előtérrrel, lépcsőházzal rendelkezik. A lépcsőházak tisztán tartását a két házrész külön végzi, szintén külön gondoskodnak a szemét elszállíttatásáról, a postaládák elérhetőségéről. Külön tartják karban az épületrészeket fedő lapostetőt, illetve a saját kertrészüket kerítése mellé eső járdát.

3.4.5.) A lépcsőház takarítását (közgyűlési döntés értelmében) a tulajdonosok (vagy bérlői) maguk végzik. Szintén tulajdonosok és/vagy bérlők vesznek részt a járda takarításában.

3.4.6.) A társasház kertjében tilos kerékpárt, babakocsit, bútorokat, rendszám nélküli gépkocsit és egyéb tárgyakat tárolni.

3.4.7.) A hó- és lombeltakarítás is megosztott a két lakóingatlan tulajdonosai között oly módon, hogy ez a Trombitás út 32. sz. alatti utcafronton a Budapest II. Kerületi Önkormányzat, mint tulajdonos, illetve a lakóingatlan bérlőinek a feladata, a Pasaréti út 7. szám alatti utcafronton pedig az ott lakó tulajdonosok végzik/végeztetik el a járdáról a hó- és lombeltakarítást.

3.5. A társasház rendje, használata

3.5.1.) A saját tulajdonú ingatlanrészeket annak tulajdonosa, vagy bérlője rendeltetésének megfelelően, szabadon használhatja.

3.5.2.) A lakóépületben a napszaktól függetlenül tartózkodni kell mások nyugalma zavaró magatartástól, tevékenységtől! Ennek érdekében az alábbiakat kell figyelembe venni:

Rádió, TV, videó, stb. csak másokat nem zavaró hangerővel működtethető.

Erős zajjal működő háztartási gépek, munkagépek (pl. fűrőgép, csiszológép, varrógép) csak alkalmasszerűen (szerelés, lakásfelújítás) munkanapokon délelőtt 9 - este 20 óráig használhatók.

Ének, zene és hangszeres gyakorlás munkanapokon de. 9-13 óráig, du. 16-20 óráig folytatható.

Hétvégén a fenti tevékenységek kizárólag szombaton de. 9-13 óra között végezhetők.

Zajjal vagy a közösséget zavaró egyéb hatásokkal járó felújítási, átalakítási munkák az előző pontban leírt időhatárok betartásával végezhetők amennyiben az adott tulajdonostárs a többi tulajdonostárstól erre külön engedélyt nem kér, kivéve az azonnali beavatkozást igénylő hibaelhárítási, vagy életveszély elhárítási munkákat.

3.5.3.) Az épület kerti kapuját és a lakóépület bejáratát mindenki köteles zárva tartani és az épületbe való belépést követően erről az állapotról meggyőződni.

3.5.4.) Tulajdonosok a ház és a kertkapu zárjainak kulcsait másoknak nem adhatják át, ettől (pl. szemétszállítás, postás, takarítás, betegápolás, ételszállítás) közgyűlési többségi határozattal lehet eltérni.

Amennyiben egy tulajdonos a kapucsengő, elektronikus zárnyitó szerkezet működtetésével enged be valakit a házba, úgy köteles meggyőződni, hogy az illető a beszélgetéskor jelzett céllal érkezett és megérkezett ahhoz a lakáshoz, ahova felcsöngetett, továbbá, ha elvégezte azt a tevékenységet, amiért érkezett, ezt követően távozik a társasházból.

3.5.5.) A közös területeken tűz- és robbanásveszélyes anyagok tárolása TILOS!

A saját tulajdonú illetőségekben tűz- és robbanásveszélyes anyagok tárolásából, illetve használatából (pl. PB gáz) eredő esetleges károk megtérítésére a károkozó tulajdonostárs köteles.

3.6. A társasház tisztasága

Mindenkinek kötelessége ügyelni a ház tisztaságára, rendjére, állagának megóvására! A közösségnek okozott károkat a rongáló minden esetben köteles megtéríteni.

A háztartási hulladéknak nem minősülő anyagok, pl.: átalakítás, felújítás során keletkező törmelék, nagyobb mennyiségű papír, stb. elszállításáról tulajdonos vagy bérlő köteles gondoskodni. Ennek elmulasztásából keletkező költségeket (esetleg bírságot is) annak okozója köteles megtéríteni.

Kukába építési törmeléket betenni TILOS!

Udvaron építési törmeléket, és építési anyagot a felújítás ideje alatt csak ideiglenesen és csak a közös képviselő engedélyével lehet tárolni.

A társasházból közös területre, az utcára különböző tárgyakat, szereket, szemetet, cigarettacsikket kidobálni, illetve kiönteni TILOS! Az ablakból szőnyeget rázni, illetve porolni nem lehet.

Csótány, svábbogár, rágcsálók, stb. észleléséről értesíteni kell a közös képviselőt. A szükségessé váló rovarirtás esetén a lakásba való bejutást a tulajdonosnak biztosítani kell. A társasházban rovarirtást csak szakképzett, erre e tevékenységre engedéllyel rendelkező személy végezhet. A rovarirtásról szóló számlához mellékelni kell a felhasznált vegyszerek leírását, az irtást követő elővigyázatossági utasításokat.

Az épületben bármilyen oknál fogva keletkezett szennyeződést az okozó köteles feltakarítani, de vele együtt felel az ingatlan tulajdonosa, illetve az, akinek az érdekében végzett tevékenység következtében keletkezett a szennyeződés.

Az évenkénti lomtalanításról a Közterület felügyelet értesíti a tulajdonosokat.

A szeméttároló edények utcára történő kihelyezése, fix beosztás nélkül, tulajdonostársak egymás közötti megállapodása alapján történik.

3.7. A társasház állagvédelme

A tulajdonosok a közös tulajdonú helyiségeket, berendezési tárgyakat, tartozékokat, rendeltetésüknek megfelelően, gazdaságosan tartoznak használni, megóvni, esetleges eltulajdonításukat megakadályozni.

A társasházban (lakás, közös tulajdonú helyiségek egyaránt) nem rendeltetésszerű tevékenységet csak közgyűlés határozatával lehet végezni.

Az épület kertjében, kerítésén, homlokzatán, falfelületén hirdetés, reklám, cégtábla, légkondicionáló, illetve ezek elhelyezésére szolgáló berendezés csak a közgyűlés határozatával engedélyezhető. A szükséges szakhatósági engedélyek beszerzése az igénylő kötelessége.

A társasház kerítésére, külső falára postaládát, kaputelefont, csengőt, egyéb tárgyat felszerelni csak közgyűlési határozat alapján lehet.

A társasház összetett épületbiztosítással (társasházi biztosítással) nem rendelkezik.

A káreseményt 24 órán belül köteles annak okozója vagy a károsult bejelenteni, a kárenyhítés érdekében szükséges intézkedéseket megtenni olyan mértékben, hogy a biztosító a kárfelmérési eljárást lefolytathassa.

A tűzesetet és a robbanást a tűzrendészeti hatóságnak azonnal jelenteni kell.

Ha a bejelentési kötelezettség elmulasztása, vagy késedelmes bejelentése, illetve a kárfelvételi eljárás megakadályozása miatt a biztosító mentesül a kárfizetési kötelezettsége alól, a kár megfizetése a mulasztót terheli.

Virágok kihelyezésére a lépcsőházban, különösen a téli időszakban, úgy kerülhet sor, hogy a tűzrendvédelmi szabályzatnak megfelelően, a menekülési útvonalon (lépcsőház egész hossza és a földszinti előtér) ne képezzenek akadályt.

A lépcsőházban, a pincefolyosókon kerékpár, egyéb közlekedési eszköz, babakocsi, bútorok, síléc, szánkó és egyéb tárgyak nem tárolhatóak.

Minden tulajdonos köteles ügyelni arra, hogy lakásából (az udvar és/vagy a lépcsőház irányában) sem az ablakokon, sem az ajtókon keresztül, átmeneti vagy tartós jelleggel sem távozzanak mások a békés birtoklásban zavaró zaj (pl. szórakoztató elektronika, hangos beszéd, kiabálás, kutyaugatás stb.), vagy szag (pl. dohányzásból, szellőzés és takarítás hiányából, állattartásból, főzésből eredő).

3.8. Az állattartás

Állatot (kutyát, macskát, madarat, stb.) a saját lakáson belül és csak úgy szabad tartani, hogy az a tulajdonostársak nyugalma, biztonságát ne zavarja. Az ebtartás alapvető szabályai előírják azt, hogy az eb tulajdonosa köteles ebét úgy tartani, hogy azok a házban, illetve közvetlen szomszédságában a lakók nyugalma hangos ugatással ne zavarják! Az állatok okozta szennyeződést az állattartó köteles eltávolítani. Az állatok okozta esetleges károkért az állattartó felelős.

Az állattartók kötelesek betartani a helyi állattartásról szóló rendeletben foglaltakat. Kutyát a kertben sétáltatni csak pórázon lehet. Állatot a kertben szabadon engedni, felügyelet nélkül tartani, ott etetni, számára lakóalkalmatosságot építeni nem szabad. Házasított vagy vadon élő állatokat etetéssel a házhoz szoktatni tilos. Az állat tulajdonosának kötelessége elkerülni, hogy az állat a szükségleteit a társasház kertjében végezze. Ha ez mégis megtörténik, a tulajdonos kötelessége az üröket eltávolítani (de nem a közösség által használt szeméttárolóban elhelyezni).

3.9. Vegyes rendelkezések

A tulajdonosok a tulajdonukban lévő ingatlanrészek bérbeadása esetén kötelesek a bérlő figyelmét felhívni a házirendben foglaltak betartására. Az SzMSz-ben foglaltak betartásáért, betartatásáért a tulajdonosok felelnek.

Amennyiben a bérlő jelen SzMSz-ben foglalt, vagy az együttélés követelményeivel ellentétes magatartást tanúsít, úgy azért a bérbeadó tulajdonos felel, az Ő kötelessége a bérlőt felszólítani, hogy közösségellenes magatartásával hagyjon fel, vagy a bérleti szerződést ezen okból felmondani.

A lakóépületben, illetve a homlokzaton semmilyen olyan munka, átalakítás nem végezhető, amely az épület egységes képét megbontja.

Engedélyköteles munka csak az engedély birtokában végezhető a jelen Szervezeti és Működési Szabályzatban foglaltak maradéktalan betartásával.

Aki a házirendben foglaltakat nem tartja be és felhívás ellenére a házirendet sértő magatartásával nem hagy fel, azzal szemben a közös képviselő jogosult a tulajdonos közösség érdekében és nevében szabálysértési és egyéb jogérvényesítési eljárás megindítására.

A tulajdonos -aki felelősséggel tartozik a lakásában és az épületben bármilyen jogcímen tartózkodók magatartásáért- a házirendben foglaltak megsértésével okozott kárért a Ptk. szerinti kártérítési felelősséggel tartozik.

A házirendbe ütköző magatartás miatt bármelyik sérelmet szenvedett fél jogosult bejelentést tenni a közös képviselőnél,

Tilos dohányozni a közös tulajdonban lévő zárt légterű épületrészekben, területeken, illetve helyiségekben, kivéve, ha a tulajdonostársak összes tulajdoni hányad szerinti legalább **négyötödös többségével megállapított határozattal ettől** eltérően rendelkeznek. A lakásokban történő dohányzás esetén ügyelni kell arra, hogy az elszálló füst a lépcsőházba, illetve a kert felé nyíló ablakokon keresztül más lakásokba ne juthasson.

A közös képviselő jogosult és köteles az ügyben a házirendbe ütköző magatartást folytató személlyel szemben eljárni és ennek eredménytelensége esetén a sérelmet szenvedő fél eljárást kezdeményezhet a szabálysértési hatóságnál, bíróságnál.

A társasház közös képviselője köteles gondoskodni a házirend közzétételéről, a tulajdonostársak, bérlők részére történő kézbesítéséről.

Jelen Házirend a Szervezeti és Működési Szabályzattal együtt lép hatályba

3. A társasház szervezete

4.1. A közgyűlés

4.1.1.) A közösség legfőbb döntéshozó szerve a tulajdonostársakból álló közgyűlés, amelyen valamennyi tulajdonostárs részt vehet.

4.1.2.) A közösség ügyintézését a közös képviselő látja el

4.1.3.) A közgyűlés **kizárólagos hatáskörében** határoz:

- a) az alapító okirat módosításáról, a társasházi tulajdon megszüntetéséről; az egész ingatlan megterheléséről,
- b) a közös tulajdonban álló épületrészek használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról és a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások vállalásáról,
- c) a közösséget terhelő kötelezettségek vállalásáról,
- d) a közös képviselő, valamint a Számvizsgáló Bizottság tagjainak megválasztásáról, felmentéséről és díjazásáról,
- e) a közösség éves költségvetésének és elszámolásának, a számviteli szabályok szerinti beszámolójának elfogadásáról, valamint a közös képviselő részére a jóváhagyás megadásáról,
- f) közös tulajdonba tartozó épületrészek elidegenítéséről,
- g) polgári jogi vita esetén permegelőző közvetítői eljárás kezdeményezéséről,
- h) a költségvetésben meghatározott fenntartásról, felújításáról, beruházásról, közös kötelezettségek vállalásáról, a közös bevételek felhasználásáról, a tulajdonostársak által fizetendő hozzájárulásról, a befizetések módjáról és esedékességéről,
- i) a költségvetésben nem szereplő és év közben felmerülő, a 100.000 Ft-ot meghaladó munkák megrendeléséről, a hasonló értéket meghaladó eszközök megvásárlásáról,
- j) a felújítási alapképzésről és annak mértékéről, felhasználásáról, megszüntetéséről,
- k) olyan építkezésről vagy változtatásról, amely több tulajdonost érint,

- l) a házirend elfogadásáról és módosításáról,
- m) hitel vagy kölcsön felvételéről,
- n) felújítási pályázaton való részvételtől,
- o) a tulajdonosok tekintetében a többlethasználati díj, míg a tulajdonosi körön kívül állók tekintetében a bérleti díj megállapításáról,
- p) a közös tulajdon biztosításáról,
- r) minden olyan ügyben, amelyet az alapító okirat vagy a szervezeti-működési szabályzat nem utal a közös képviselő, illetőleg a számvizsgáló bizottság hatáskörébe,
- s) SzMSz megalkotásáról, módosításáról,
- sz) a külön tulajdonban lévő lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiség használata, hasznosítási módja megváltoztatásával kapcsolatos döntések,
- t) közös képviselővel kötendő megbízási szerződés aláírására jogosult két tulajdonos kijelölése,
- x) közös költség meghatározásáról, tulajdoni hányadtól eltérő közös költség viselésének meghatározásáról,
- y) kamerarendszer létesítéséről.
- z) az épített tulajdonostárs lakásában tervezett olyan építési munkához történő hozzájárulásról, amely érinti a **Társasházi Törvény 1. § (2)** bekezdésében meghatározott közös tulajdont, Tht. 1.§. /2/ bek: **„Az épület tartószerkezetei, azok részei, az épület biztonságát (állékonyságát), a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrész, épületberendezés és vagyontárgy akkor is közös tulajdonba tartozik, ha az a külön tulajdonban álló lakáson vagy nem lakás céljára szolgáló helyiségen belül van. „**

4.1.4.) A közgyűlés határozatának -szó szerint- tartalmaznia kell a napirendi pont tárgyát, a megszavazott döntést, továbbá a teljesítés érdekében megszavazott feltételek esetén a határozat végrehajtásának módját, illetőleg feltételeit.

4.1.5.) A közgyűlés a közös képviselőt bármikor felmentheti. A felmentett közös képviselő a közgyűlés határozata alapján, az abban meghatározott feladatok végzésével és változatlan díjazás ellenében köteles az új közös képviselő megválasztásáig, de legfeljebb felmentésétől számított kilencvenedik nap leteltéig ügyvivőként ellátni a közösség ügyeinek intézését.

4.2. Határozathozatal tulajdoni hányad szerint

4.2.1.) Egyhangú határozat szükséges:

- az Alapító Okirat módosításához, ha a törvény másképp nem rendelkezik
- a társasházi tulajdon megszüntetéséhez,
- az egész ingatlan megterheléséhez, elidegenítéséhez, vagy állagának megváltoztatásához,
- a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások vállalásához.
- társasházi tulajdon lakás szövetkezeti tulajdonná alakításához

4.2.2.) A tulajdonostársak az összes tulajdoni hányad szerinti legalább **4/5-ös** szavazattöbbséggel határoznak:

- A közösség a közös tulajdonnal kapcsolatos -kivéve a Ttv. 1.§. (2) bek.-ben foglaltakat- elidegenítés jogát 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.

A házirend - a tulajdonostársak összes tulajdoni hányad szerinti legalább négyötödös többségével megállapított - eltérő rendelkezése hiányában tilos dohányozni a közös tulajdonban lévő zárt légtérű épületrészekben, területeken, illetve helyiségekben.

4.2.3.) A tulajdonostársaknak az összes tulajdoni hányad szerinti legalább **2/3-a** igenlő szavazatával határozhatnak:

- A Ttv. 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 meglévő 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.

- kamerarendszer létesítése.

4.2.4.) **Az összes tulajdoni hányaddal** rendelkező tulajdonostársak **egyszerű szótöbbségű** határozata szükséges:

- Szervezeti és Működési Szabályzat megalkotásához és módosításához,

- a jogszabályok és hatósági rendelkezések keretei között a közös tulajdonban álló, nem lakás céljára szolgáló helyiség egészének vagy egy részének hasznosításához, a hasznosítás módjának megváltoztatásához,

- a külön tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség használatához; hasznosítása módjának megváltoztatásához, ha az a Társasház rendes működését, vagy a lakhatás nyugalma zavarná,

- a társasház alapító okiratának módosításához, ha az építető tulajdonostárs által végzett építési munka olyan lakás-megosztást, illetőleg lakásösszevonást eredményez, amelynek alapján a többi tulajdonostárs alapító okiratban meghatározott tulajdoni hányada változatlan marad,

- A külön tulajdont nem érintő számítási hiba vagy nyilvánvaló adatelírás esetén a közgyűlés a jelen lévő tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított legalább egyszerű szavazattöbbségével meghozott határozata alapján az alapító okiratot kijavíthatja,

- A külön tulajdonban lévő lakások nem lakás céljára való hasznosításához.

4.3. A közgyűlés összehívása

4.3.1.) A közgyűlést szükség szerint, de évente legalább egyszer a közös képviselő hívja össze. Az éves elszámolásról, költségvetés megállapításáról szóló közgyűlést évente, jelen Szervezeti és Működési Szabályzat alapján legkésőbb május 31.-ig meg kell tartani.

A közgyűlésre valamennyi tulajdonostársat írásban kell meghívni, amellyel egyidejűleg a meghívó egy példányát a társasházban - jól látható helyen - ki kell függeszteni.

A meghívót a közgyűlés megtartását megelőző 8 nappal korábban meg kell küldeni.

4.3.1.1.) A társasház Szervezeti és Működési Szabályzatának módosítása esetén a tervezett módosítást, a módosítás elfogadására kitűzött közgyűlés időpontja előtt 15 munkanappal korábban meg kell küldeni a tulajdonosok részére. A tulajdonosok a közgyűlés időpontja előtt 8. napig kötelesek visszaküldeni észrevételeiket, módosító javaslatukat a közös képviselő részére.

4.3.2) Sürgős esetet - így különösen: a közös tulajdonban álló épületrészek, épület berendezések, vagyontárgyak állékonyságát, biztonságát közvetlenül veszélyeztető helyzet kialakulása esetén - kivéve az írásbeli meghívót - a meghívót legkésőbb a közgyűlés időpontja előtt nyolc nappal meg kell küldeni.

- a közös képviselő más, sürgős esetben, 8 napon belüli időre is összehívhatja a közgyűlést.

4.3.2.1.) A meghívó kézbesítése a tulajdonosok részére ajánlott küldeményként történik, ezzel egyidejűleg a közös képviselő a meghívót a tulajdonosok ismert e-mail címére is megküldi.

Írásbelinek csak a fokozott biztonságú elektronikus ellátott elektronikus irat minősül.

4.3.2.2.) A meghívóban a tulajdonosok figyelmét fel kell hívni a meghatalmazás adásának lehetőségére.

4.3.3.) A tulajdonostárs által írásban meghatalmazott általános képviselőt a közgyűlésre minden esetben meg kell hívni. Az általános, illetőleg az eseti meghatalmazásra egyebekben a Ptk. rendelkezései az irányadók.

4.3.4.) **A meghívónak tartalmaznia kell:**

a) a közgyűlés időpontját és helyét;

b) a közgyűlés levezető elnöke, a közgyűlési jegyzőkönyv vezetője és a jegyzőkönyvet hitelesítő két tulajdonostárs megválasztására, valamint a szavazásra előterjesztett napirendet;

c) a megismételt közgyűlés időpontját és az eltérő határozatképességi szabályra vonatkozó figyelemfelhívást;

4.3.5.) A meghívóhoz mellékelni kell a szavazásra előterjesztett napirendre vonatkozó írásos - különösen az éves költségvetésről és elszámolásról a Ttv. 47-48. §-a alapján elkészített előterjesztéseket.

4.3.6.) A közgyűlés levezető elnökének és a közgyűlési jegyzőkönyv vezetőjének ugyanaz a személy is megválasztható.

4.3.7.) A meghirdetett napirendben nem szereplő ügyben érvényes határozatot hozni nem lehet.

4.3.8.) **Hangfelvétel készítése a közgyűlésen:**

A közgyűlésen hangfelvétel akkor készíthető, ha ahhoz a közgyűlésen jelen lévő összes személy hozzájárul. A hangfelvétel készítésére az Info törvény /Az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. tv./ rendelkezései az irányadók.

4.3.9.) Kötelező a közgyűlés összehívása, ha azt a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonostársak a napirend, az ok és a közgyűlési határozatra tett javaslat megjelölésével írásban kérték. Ha a közös képviselő a kérés kézhezvételétől számított 30 napon belüli időpontra a közgyűlést nem hívja össze, azt a harmincadik napot követő 15 napon belüli időpontra az összehívást kérő tulajdonostársak vagy az általuk írásban megbízott bármely tulajdonostárs jogosult összehívni.

4.4. A határozatképesség

4.4.1.) A közgyűlésen a tulajdonostárs meghatalmazottal is képviseltetheti magát. A meghatalmazást írásba kell foglalni és a közgyűlés levezető elnökének kell átadni.

A meghatalmazást teljes bizonyító erejű okiratba kell foglalni.

Az általános és eseti meghatalmazásra a Ptk. 6:15-6:16 §-nak rendelkezései az irányadók.

4.4.2.) Ha a közgyűlés nem határozatképes, vagy a levezető elnök a közgyűlést a határozatképtelenné válása miatt berekesztette, megismételt közgyűlést kell tartani.

4.4.3.) A megismételt közgyűlést a határozatképtelen közgyűlést követő 15 napon belüli időpontban az eredetivel azonos - a határozatképtelenné vált közgyűlés esetén a közgyűlés berekesztését követően fennmaradó - napirenddel kell összehívni.

A megismételt közgyűlés az eredeti közgyűlés meghívójában az eredeti közgyűlés határozatképességétől függő feltétellel, a határozatképtelen közgyűlés napjára is kitűzhető.

A megismételt közgyűlés a jelenlevők tulajdoni hányadára tekintet nélkül határozatképes; ezt a körülményt a megismételt közgyűlés meghívójában fel kell tüntetni azzal, **hogy ahol a Ttv. a tulajdoni hányada alapján számított meghatározott arányát követeli meg a határozat elfogadásához, ennek hiányában a kérdésben határozat nem hozható.**

4.4.4.) A közgyűlésen a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illeti meg a szavazati jog.

4.4.5.) A közgyűlés, illetve a megismételt közgyűlés határozatait a jelenlévő tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított egyszerű szavazattöbbséggel hozza meg, kivéve, ha a 2003. évi CXXXIII. Tv. másképpen nem rendelkezik.

A közgyűlésen jegyzőkönyvet kell vezetni, mely tartalmazza különösen:

- a) a közgyűlést levezető elnök, a jegyzőkönyvvezető és a jegyzőkönyv hitelesítésére megválasztott két tulajdonostárs nevét;
- b) azt, hogy a megjelent tulajdonostársak nevét, tulajdoni hányadát, továbbá a távol lévő tulajdonostárs által meghatalmazott személy nevét a jegyzőkönyvhöz mellékelt jelenléti ív tartalmazza;
- c) a közgyűlés határozatképességének megállapítását;
- d) a tárgyalta napirendek összefoglalását;
- e) a közgyűlés által meghozott határozatokat szó szerint és a szavazás eredményére vonatkozó adatokat.

4.4.6.) A jegyzőkönyvet a közgyűlés levezető elnöke és a jegyzőkönyvvezető írja alá, és azt a közgyűlésen erre megválasztott két tulajdonostárs hitelesíti.

4.4.7.) A jegyzőkönyvbe bármely tulajdonos betekinthez. A betekintési jog nem egyenlő a tulajdonos ellenőrzési jogával.

4.4.8.) A közös képviselőnek a közgyűlésen meghozott **határozatokat a közgyűlés megtartásától számított nyolc napon** belül a társasházban jól látható helyen ki kell függesztenie, továbbá ezzel egyidejűleg azokról valamennyi tulajdonostársat írásban értesítenie.

4.4.9.) A jegyzőkönyv állandó mellékletei: közgyűlési jelenléti ív, meghatalmazások.

4.4.10.) Az éves közgyűlés állandó melléklete a fent említetteken kívül: társasház éves elszámolása, névre szóló egyéni folyószámla kimutatás, közgyűlési meghívó.

4.4.11./ **A jegyzőkönyv hitelesítése:**

A közgyűlésen meghozott határozatok nem válnak érvénytelenné azért, mert az egyik hitelesítő tulajdonostárs azt nem írja alá.

Ebben az esetben az aláírást megtagadó hitelesítőnek írásban kell rögzíteni, hogy milyen kifogása merült fel, és ha az nem orvosolható, akkor a jegyzőkönyvet úgy kell kiadni, hogy a hitelesítő írásos észrevétele mellékletként szerepel.

A hozott döntések ettől függetlenül végrehajthatók.

4.5. Az írásbeli szavazásnak és az eredmény megállapításának részletes szabályai

4.5.1.) Az írásbeli felhívásnak tartalmaznia kell a határozati javaslat szövegét és a határozathozatal okát. A határozati javaslat eldöntéséhez szükséges ismereteket a tulajdonostársakkal írásban kell közölni a felhívásban. A felhívásnak tartalmaznia kell a dátumot, amely napon leadott, illetve megérkezett szavazat még érvényesnek számít. A határozathozatalra -kivéve sürgős esetben- meg kell adni a felhívás szétküldéséről számított nem kevesebb, mint 30 napot. Az írásbeli határozathozatal eredményességére és a határozatképességre ugyanazok a szabályok vonatkoznak, mint a közgyűlési szavazásra.

4.5.2.) Csak a tulajdonostárs aláírásával ellátott szavazólap vehető figyelembe a szavazatok összeszámlálásakor. A kiértékeléskor a szavazatot bizonytalanná tévő megjegyzésekkel ellátott szavazólapokat és a válaszadás nélkül visszaküldött, de aláírt szavazólapokat tartózkodásként kell beszámítani.

4.5.3.) Az írásbeli szavazással meghozott közgyűlési határozat eredményéről a közös képviselő a szavazás határnapját követő 8 napon belül írásban tájékoztatja a tulajdonostársakat.

4.5.4.) Ha a közgyűlés határozata jogszabály, vagy az Alapító Okirat, illetőleg a Szervezeti és Működési Szabályzat rendelkezését sérti, illetőleg a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, bármely tulajdonostárs keresettel kérheti a bíróságtól a határozat érvénytelenségének megállapítását a határozat meghozatalától számított 60 napon belül. A határidő elmulasztása jogvesztéssel jár. A kereset a határozat végrehajtását nem gátolja. A bíróság azonban a végrehajtást indokolt esetben felfüggesztheti.

A közös képviselő, illetőleg a közgyűlés elnöke a távollevő tulajdonostársakkal köteles közölni a közgyűlésen hozott határozatokat.

4.6. A közös képviselő

4.6.1.) A közös ügyek vitelére közös képviselőt lehet választani. A közös képviselőt a közgyűlés szavazattöbbséggel, határozott vagy határozatlan időre választja meg. A közgyűlés hatáskörébe nem tartozó ügyekben a közös képviselő dönt. A közös képviselő minden naptári évről köteles a közgyűlésnek beszámolni. A közös képviselőt a közgyűlés bármikor felmentheti.

A közös képviselő jogosult a közös képviseletének ellátására a bíróság és más hatóság előtt. Ezen jogkörének korlátozása harmadik személlyel szemben hatálytalan.

4.6.2.) A közös képviselő jogkörében eljárva köteles:

- a) a közgyűlés határozatait előkészíteni és végrehajtani, gondoskodva arról, hogy azok megfeleljenek a jogszabályok, az alapító okirat és a szervezeti-működési szabályzat rendelkezéseinek,
- b) minden szükséges intézkedést megtenni az épület fenntartásának biztosítása érdekében,
- c) közölni és beszédni a tulajdonostársakat terhelő közös költséghez való hozzájárulás összegét, továbbá a külön tulajdonon belül nem mérhető, külön jogszabályok alapján meghatározott szolgáltatások díját, valamint érvényesíteni a közösség ezzel kapcsolatos igényeit.

4.6.3.) A közös képviselő köteles megőrizni az ingatlanügyi hatósághoz benyújtott alapító okirat és szervezeti-működési szabályzat egy példányát.

4.6.4.) A közös képviselő a külön tulajdont érintő tulajdonosváltás esetén -a tulajdonostárs kérésére- köteles írásbeli nyilatkozatot adni a közösköltség-tartozásról. Ha tartozás áll fenn, a nyilatkozatban a hátralék összegét is meg kell jelölni. Az írásbeli nyilatkozat tartalmáért fennálló felelősségre a Ptk. szabályai az irányadóak.

4.6.5.) A tulajdonostársnak az ingatlan per-, teher- és igénymentességéről tett szavatossági nyilatkozata a közösköltség-tartozás alól történő mentesség szavatolására kiterjed akkor is, ha a szerződés megkötése során a tartozás fennállásának kérdésében nem kéri a közös képviselő e törvényben meghatározott nyilatkozatának megadását.

4.6.6.) Az éves elszámolás elfogadása esetén a közgyűlés a közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság tárgyévi ügykezelő tevékenységét jóváhagyja.

4.6.7.) A közös képviselő -ha a közgyűlés e megbízatása alól felmenti- köteles az új közös képviselő részére a megválasztásától számított harminc napon belül írásbeli jegyzőkönyv alapján, a társasházra vonatkozó összes iratot, az erről szóló teljességi nyilatkozattal együtt.

4.6.9.) Építésügyi hatósági eljárásban - amennyiben a társasház közössége ügyfélnek minősül - annak képviselőjére a közös képviselő jogosult, azonban az új építmény építésére, valamint a meglévő építmény tömegének megváltoztatására jogosító, továbbá a társasház kérelmére hozott építési engedélyt valamennyi tulajdonostársnak kézbesíteni kell.

4.6.9.) A közös képviselőt önálló rendelkezési jog illeti meg 100.000.-Ft-ig történő kifizetésekkel kapcsolatban.

4.6.10.) A közös képviselő nem jogosult a közös költség hátralék elengedésére, valamint részletfizetés engedélyezésére, erre **kizárólag közgyűlési határozat** alapján van lehetősége.

4.7. Számvizsgáló Bizottság

4.7.1. A tulajdonosok ellenőrzési jogkörét a társasházban működő, 3 tagú a Számvizsgáló Bizottság (SZB) gyakorolja.

4.7.2.) A legalább egy elnökből és két tagból álló a számvizsgáló bizottságot a tulajdonostársaknak saját maguk közül kell megválasztaniuk. A számvizsgáló bizottságnak nem lehet tagja a közös képviselő, közeli hozzátartozója, valamint 18 év alatti személy. A számvizsgáló bizottság határozatképes, ha a tagok több mint fele jelen van. Szavazategyenlőség esetén az elnök szavazata dönt. Amennyiben a számvizsgáló bizottság működésképtelenné válik, úgy egy tagja jogosult a számvizsgáló bizottságra vonatkozó feladatok ellátására a közgyűlés megfelelő döntéséig. A számvizsgáló bizottsági üléseket megfelelően dokumentálni kell. A számvizsgáló bizottság testületként működik.

Tagjai közé legalább egy fő pénzügyi ismeretekkel rendelkező személyt célszerű választani.

4.7.3.) A számvizsgáló bizottság jogkörében eljárva:

- a) bármikor ellenőrizheti a közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság ügyintézését, havonként ellenőrzi a közösség pénzforgalmát,
- b) véleményezi a közgyűlés elé terjesztett javaslatot, így különösen a számviteli szabályok szerinti könyvvizetés és beszámoló alapján elkészített éves elszámolást és a következő évi költségvetést, valamint a szervezeti-működési szabályzat által meghatározott értékhatár felett a bemutatott számlákat,
- c) javaslatot tesz a közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság elnöke és tagjai díjazására,
- d) összehívja a közgyűlést, ha a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke az erre vonatkozó köteletségének nem tesz eleget, **kizárólag abban az esetben ha a közgyűlés összehívását a tulajdonosok tulajdoni hányadának 1/10-vel rendelkező tulajdonosok kezdeményezik és a közös képviselő a 30 napos határidőn belül a közgyűlést nem hívja össze, azt követő 15 napon belül. Egyéb esetben az SZB nem hívhat össze közgyűlést, erre legfeljebb felkérheti a közös képviselőt.**

4.7.4.) A bizottság elnöke és tagjai tekintetében a Ttv. 49. §-ban foglalt kizáró rendelkezései megfelelően irányadók. A számvizsgáló bizottság tagjai közül választja meg elnökét, döntéseit szótöbbséggel hozza meg. A számvizsgáló bizottság megállapítja ügyrendjét, munkatervét és az abban megfogalmazott időszakonként ülésezik.

4.7.5.) A számvizsgáló bizottság elnökének feladat- és hatásköre:

- az SZB ülésének összehívása, erről az érdekelteket legalább 1 héttel korábban értesíteni kell;
- sürgős esetben összehívandó közgyűlés kérdésében a közös képviselővel egyeztet;
- a tulajdonosok tulajdoni hányad szerint több mint 1/10-e kezdeményezésére a közgyűlést összehívja, amennyiben a közös képviselő nem tesz eleget e kötelezettségének;
- számvizsgáló bizottsági ülésekről emlékeztetők aláírása;
- írásbeli szavazás eredményét rögzítő jegyzőkönyv aláírása;

4.7.6.) Az SZB akkor határozatképes, ha az ülésen legalább 2 tag jelen van.

Határozatképtelenség esetén, 5 napon belül össze kell hívni a megismételt ülést.

4.7.7.) Az SZB ülései zártak, azokon a bizottság tagjain kívül csak a meghívott személyek lehetnek jelen. A meghívottak körét az SZB határozza meg.

Az ülésekről jegyzőkönyvet kell készíteni, amely tartalmazza az elhangzott lényeges észrevételeket és határozatokat.

4.7.8.) Az SZB határozatait nyílt szavazással és szótöbbséggel hozza, szavazategyenlőség esetén az elnök, távollétében az ülést vezető tag szavazata dönt.

Az SZB ülésein szavazási kötelezettség áll fenn. Amennyiben a döntés valamelyik tagot személy szerint érinti, akkor az ő szavazatát figyelmen kívül kell hagyni.

4.7.9.) **A SZB nem jogosult olyan ügyekben eljárni, amelyek a közös képviselő, vagy a közgyűlés hatáskörébe tartoznak.**

4.7.10.) A tagsági viszony megszűnik:

- a megbízás felmondásával
- a közgyűlés által történő felmentéssel
- elhalálozással

4.8. Eseti bizottság

A társasház egyes feladatok döntés-előkészítése céljából közgyűlési határozattal létrehozhat bizottságokat.

5. Kamerarendszer

A közös tulajdonban álló épületrészek, helyiségek és területek megfigyelését szolgáló, zárt rendszerű műszaki megoldással kiépített elektronikus megfigyelő rendszer (a továbbiakban: kamerarendszer) létesítéséről és üzemeltetéséről a közgyűlés az összes tulajdoni hányad szerinti legalább kétharmados többségével rendelkező tulajdonostársak igenlő szavazatával dönthet.

Ebben az esetben a Szervezeti és Működési Szabályzatnak tartalmaznia kell a kamerarendszer üzemeltetéséhez szükséges -az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló törvény rendelkezéseivel összhangban megállapított- adatkezelési szabályokat.

Amennyiben a társasház a későbbiekben kamerarendszert kíván telepíteni, akkor a fentiek szerint módosítani kell a jelen Szervezeti és Működési Szabályzatot.

6. Egyéb rendelkezések

6.1.) A társasház tulajdonra a 2003. évi CXXXIII. Tv-ben, az Alapító Okiratban és a Szervezeti és Működési Szabályzatban nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadók.

6.2.) Jelen Szervezeti és Működési Szabályzatban foglalt rendelkezések minden tulajdonostársra, illetve azok jogutódaira kihatnak.

Értelmező rendelkezések

1. **Társasház:** a lakóépület és nem lakás céljára szolgáló épület.

1.1. **Lakóépület:** az olyan épület, amelyben a műszakilag megosztott, önálló lakások száma meghaladja az épületben lévő önálló nem lakás céljára szolgáló helyiségek számát.

1.2. *Nem lakás céljára szolgáló épület:* minden egyéb olyan épület, amelyben legalább két, műszakilag megosztott önálló, nem lakás céljára szolgáló helyiség van (társas irodaépület, társas üdülő, társas garázs stb.).

2. *Fenntartás:* az üzemeltetés, a karbantartás és a felújítás.

2.1. *Üzemeltetés:* a közös tulajdon rendeltetésszerű használatához folyamatosan szükséges szolgáltatások ellátása, így a közüzemi szolgáltatások díjának kifizetése, a központi berendezések üzemben tartói feladatainak ellátása, szükség esetén gondnoki, házfelügyelői, házmesteri szolgáltatások megszervezése, az intézőbizottság rendszeresítése esetén működésének biztosítása.

2.2. *Karbantartás:* a közös tulajdonban levő ingatlan állagának és rendeltetésszerű használhatóságának biztosítása érdekében szükséges, a tulajdonosok közösségét terhelő megelőző és felújításnak nem minősülő javítási munkák elvégzése, illetőleg egyes közösségi berendezések cseréje.

A karbantartás lehet:

2.2.1. *hibaelhárítás,* amely az életveszélyt okozó, továbbá az épület állagát károsító és rendeltetésszerű használatát lényegesen akadályozó, azonnali beavatkozást igénylő hibák és hiányosságok haladéktalan eseti megszüntetése.

2.2.2. *időszzerű karbantartás,* amely az épület állagát veszélyeztető, de rendeltetésszerű használhatóságát lényegesen nem akadályozó, azonnali beavatkozást nem igénylő hibáknak és hiányosságoknak eseti vagy az épületen elvégzendő egyéb javítási munkákkal együtt, de az észleléstől számítva legkésőbb hat hónapon belüli megszüntetése.

2.2.3. *tervszerű karbantartás,* amely az épület állagának és rendeltetésszerű használhatóságának biztosítása érdekében végzendő rendszeres állagmegóvási munka.

2.3. *Felújítás:* az ingatlan egészére, illetőleg egy vagy több főszerkezetére kiterjedő, időszakonként szükségessé váló olyan általános javítási építés-szerelési munkák végzése, amelyek az eredeti műszaki állapotot -megközelítőleg vagy teljesen- visszaállítják, illetőleg az eredeti használhatóságot, üzembiztonságot az egyes szerkezetek, berendezések kicserélésével vagy az eredetitől eltérő kialakításával növelik. A felújítás lehet:

2.3.1. *teljes felújítás:* a műszaki állapot alapján szükséges, az ingatlan egészére kiterjedő külső-belső javítási munkák elvégzése.

2.3.2. *részleges felújítás:* az épület legalább egy főszerkezetére kiterjedő, teljes felújításnak nem minősülő, de abba belátható időn belül beilleszthető általános javítási munkák elvégzése.

2.3.3. *korszerűsítés:* meglévő épület, épületrész, épületberendezés rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmasságát javító, használati értékét, teljesítőképességét, üzembiztonságát növelő építési-szerelési munka. Korszerűsítésnek kell tekinteni a megújuló energiaforrások (napenergia, szél, geotermikus energia stb.) alkalmazására, a központi fűtő- és melegvíz-ellátó berendezésnek az energiaracionalizálással, a levegőtisztaság-védelemmel összefüggő átalakítására vagy cseréjére vonatkozó, továbbá az épület energiahatékonyságát szolgáló épületszerkezeteken végzett építési-szerelési munkát is.

4. *Rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások:* az állagvédelmet meghaladó, a fenntartás (az üzemeltetés, a karbantartás és a felújítás) körébe nem tartozó olyan munkálattal összefüggő kiadások, amelyek az alapító okirat szerint közös tulajdonban lévő épület, épületrész bővítésével, átalakításával vagy közös tulajdonba kerülő új épület, épületrész, illetőleg épületberendezés létesítésével járnak.

5. *Közvetlenül érintett szomszédos tulajdonostársak:* a társasházban lévő külön tulajdont elhatároló épületszerkezet két oldalán lévő tulajdonosok.

Elfogadva a Társasház.....Közygylésén.....számú határozattal
Budapest, 202.....

.....
közös képviselő
a határozat hitelélül:

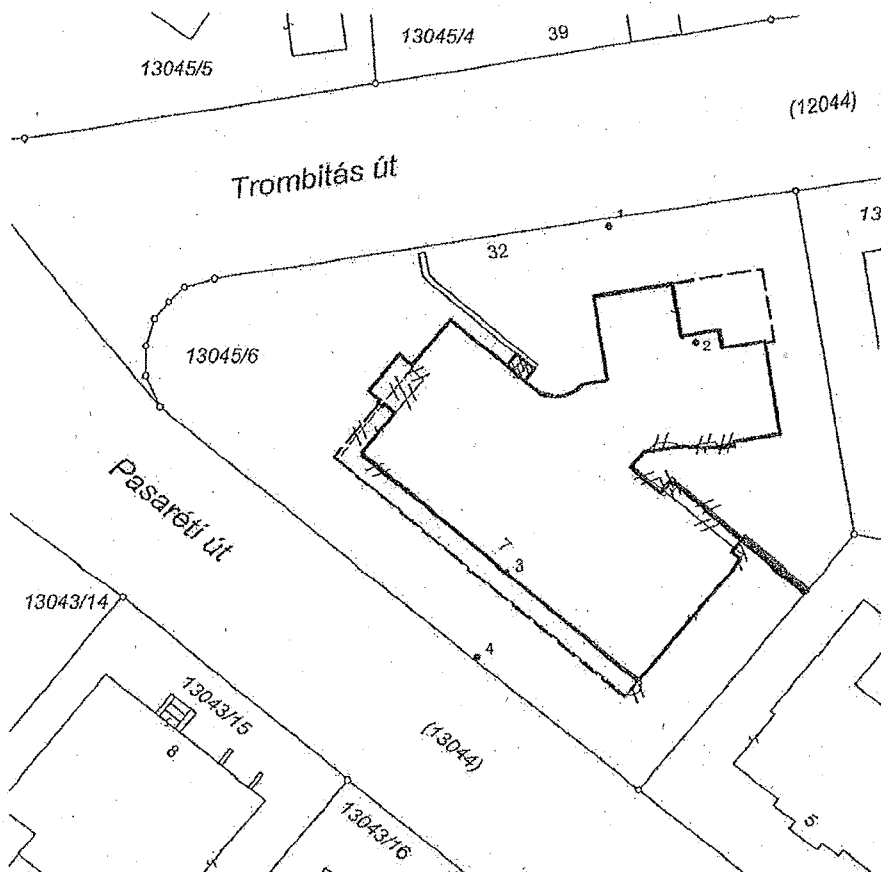
.....
levezető elnök

.....
tulajdonostárs

.....
tulajdonostárs

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a(z) 13045/6 helyrajzi számú földrészleten lévő épület változásáról



Méretarány 1:500

BFKH XI. Kerületi Hivatala
Budapest XI. Budafoki út 59.
Dátum: 2017. December 14.



1092706650002017

lkt.szám: 7206_6925_2017

Mellékletek (db):

Aláírás:



13045/18

Címkoordináták			
PSZ	Y	X	Pontkód
1	647947	240786	5412
2	647253	240778	5412
3	647240	240762	5412
4	647238	240756	5412

Változás előtt						Változás után						
Helyrajzi szám	Alrészlet		Min. o.	Terület ha. m ²	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet		Min. o.	Terület ha. m ²	AK	Jegyzet
	jel	műv. ág					jel	műv. ág				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
13045/6	-	kivett, lakóház és udvar	-	0.1234	-	13045/6	-	kivett, lakóház és udvar	-	0.1234	-	-
Összesen:				0.1234	-					0.1234	-	

Föt, 2017. november 01.

DIÓSI Mérnöki Iroda Kft.

2151 FÖT, Kossuth L. u. 52.

Céj: 13-09-115723

Adószám: 14-13-877-2-13

SZ.SZ: 10402018-00022123-00000009

Készítő:

Az állami alapadat tartalom az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával megegyezik.

Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos, későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra záradékolatni kell.

DIÓSI László

földmérő / minőségtanúsító

földmérő lg. száma: 3048

Ing.rend.min.sz.: 1834 / 2003

DIÓSI László

okl. földmérő mérnök

06/30 20 20 419

ir. nsz.: 1834/2003

MMK: 13-13468 G-1

Előzetesen térképezve.

Budapest, 2017. hó nap

2017 DEC 29.

Kovács Zsuzsanna

IRFM sz.: 2261/2015

Ing.rend.min.szám:

Mérmőkiroda Kft.

52. Köcsuth Lajos utca 52.

Kaszám: 497 / 2016

Budapest

II. kerület

adatszolgáltatás iratalszáma:
7206/ 5252 /2017

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

13045/6 helyrajzi szám

szintenkénti alaprajz

társasház alapító okirat módosításához
1026 Budapest, Pasaréti út 7. - Trombitás út 32.

Méretarány 1 : 100

Fő: 2018. január 8.

Dósi László
Készítő / módosítandó földmérő
Ing. rend. m. sz.: 1834 / 2003

Az alaprajz megfelel a területi követelményeknek, a változási
ábrák az állami ingatlan-nyilvántartási térkép adatbázisához
hozzakapcsolva.

Budapest, 2018. január 17. nap

P. H.

XI. Kerületi Hivatala
I. épület XI. Budapesti út 59.
m. 2018. Január 09.



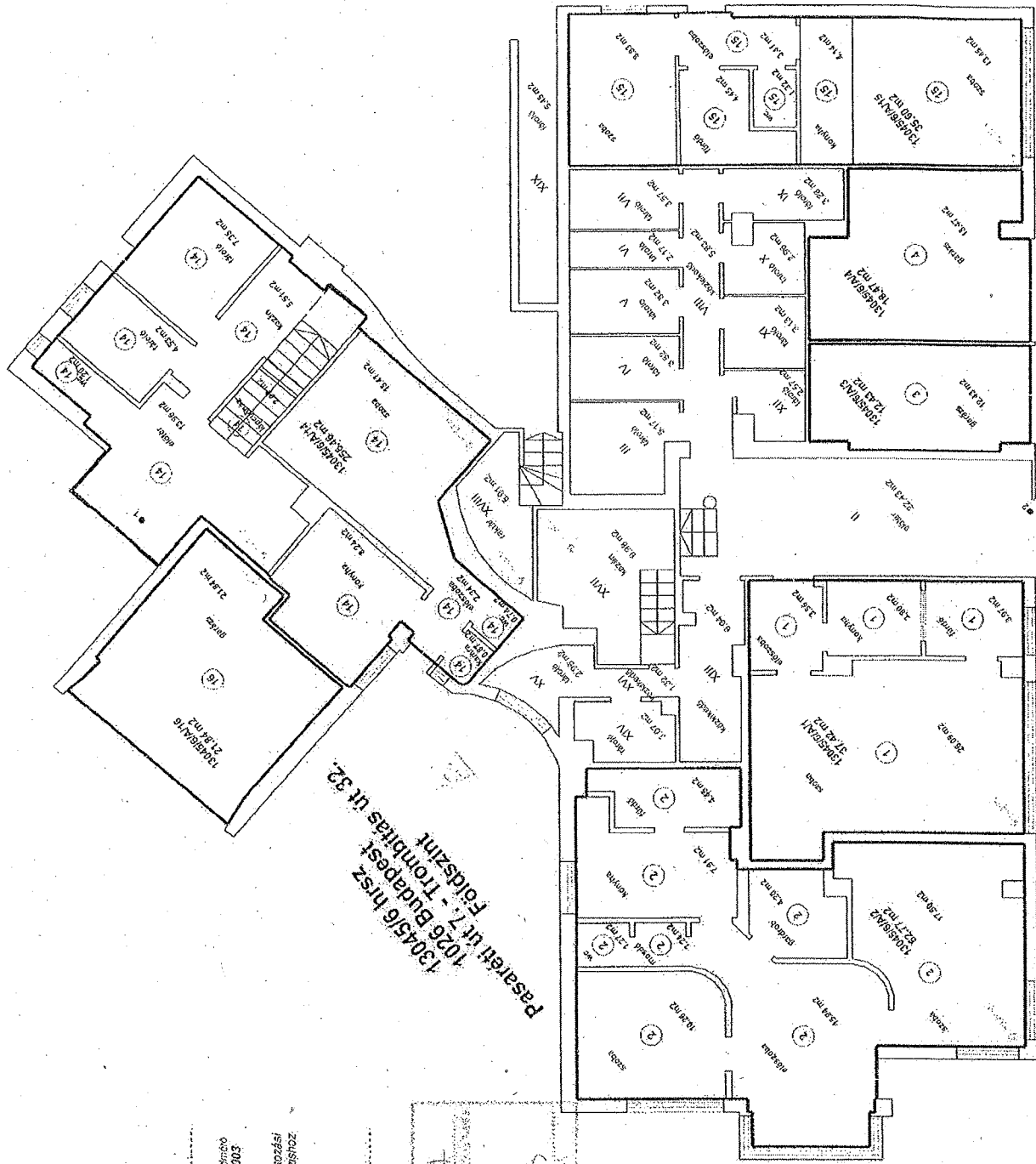
187814002018

szám: 187814002018

lékatek (db):

írás:

CÍMKOORDINÁTAK			
1	647 253	240 778	5412
2	647 240	240 762	5412



DIÓSI Mérnöki Iroda Kft.
2151 Fő, Kossuth Lajos utca 52.

munkaszám: 497 / 2016

Budapest
II. kerület

adatszolgáltatás iktatószáma:
7206 / 5252 / 2017

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

13045/6 helyrajzi szám
szintenkénti alaprajz

lársasház alapító okirat módosításához
1026 Budapest, Pasáreti út 7. - Trombitás út 32.

Méretarány 1:100

Fő: 2018. január 8.

DIÓSI László
Készítő / módosító / igazoló
ing. rend. szám: 1634 / 2003

Az alaprajz megfelel a területi követelményeknek, a változási
állomány az állam ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázishoz
hozzákapcsolt.

2018 JAN 17.

Budapest, 2018. hó nap.

P.H.

Megjegyzés az
13045/6 helyrajzi számú
változási vázrajz ábrázolásához
2018 JAN 17.
Vizsgáló

BFKH XI. Kerületi Hivatala
Budapest XI. Budapesti út 89.
Dátum: 2018. Január 09.

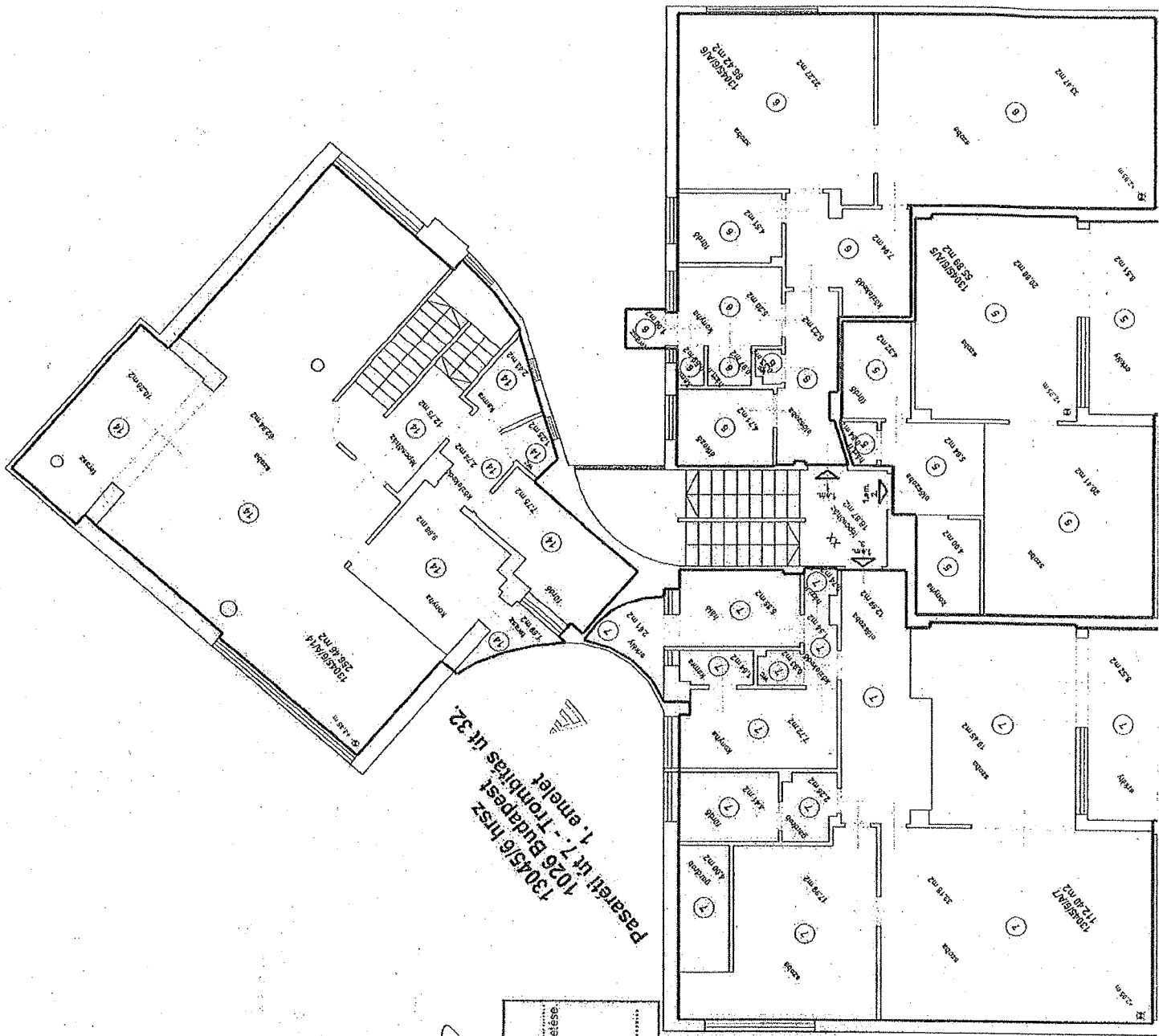


1001678140002018

ikt.szám: 154

Mellékletek (db):

Aléírás:



DIÓSI Mérnöki Iroda Kft.
2151. Fót, Kossuth Lajos utca 52.

munkaszám: 497 / 2016

Budapest
II. kerület

adatszolgáltatás iratározási
szám: 72061/5252/2017

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

13045/6 helyrajzi szám
szintenkénti alaprajz
társasház alapító okirat módosításához
1026 Budapest, Pasaréti út 7. - Trombitás út 32.

Méretarány 1:100

Fót, 2018. január 9.

DIÓSI László
készítő / módosítóművelet
ing. rend. mű. sz.: 1884 / 2003

Az alaprajz megfelel a területi követelményeknek, a változási
állomány az állami ingatlan-nyilvántartási ténylegi adatbázishoz
hozzákapcsolva.

2018 JAN 17.
Budapest, 2018. hó. nap.

P. H.

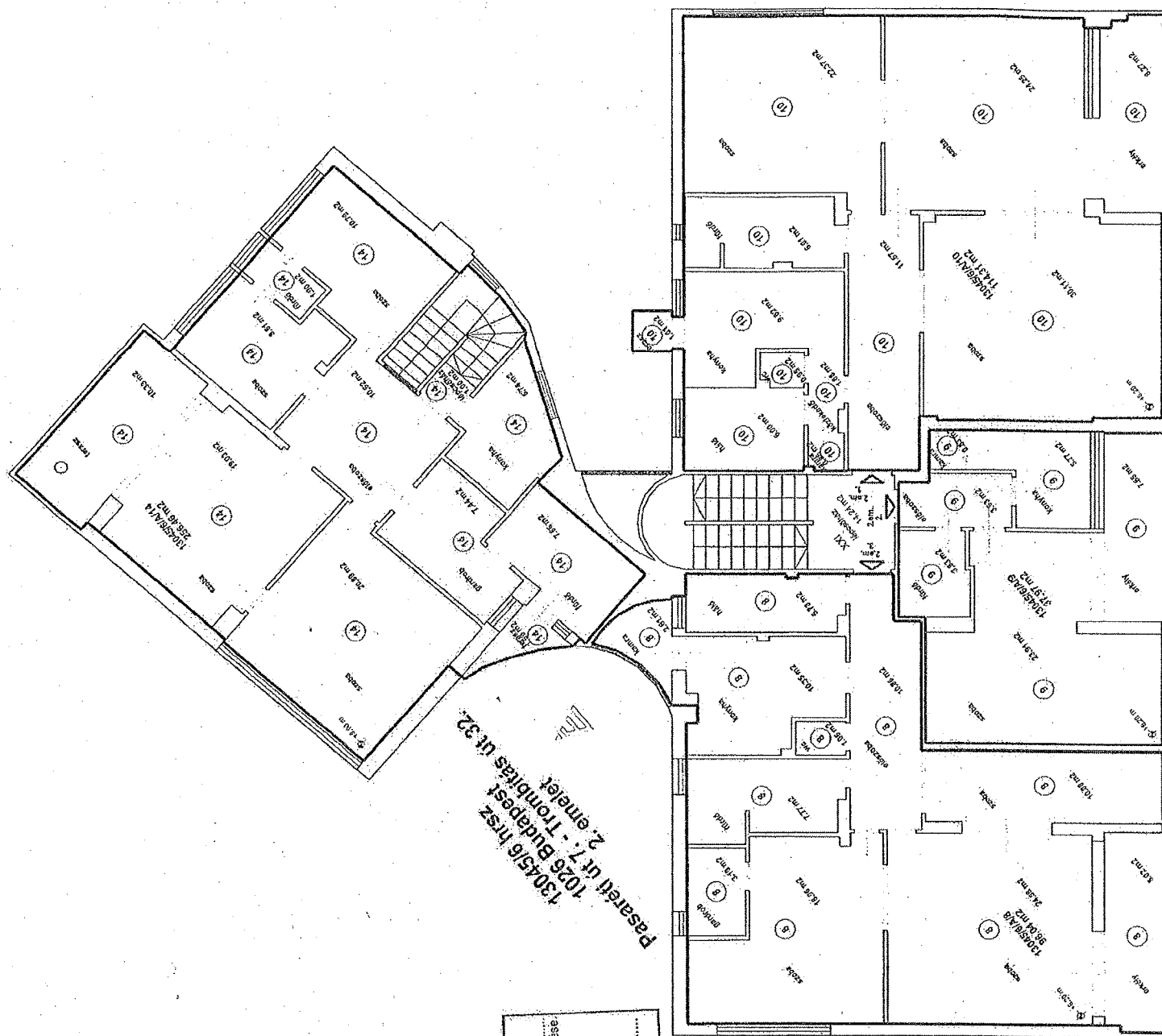
Megjegyzés az
Alulírt
Költségvetés változás vizsgálatára
2018 JAN 17.
Vizsgáló

BKHX XI. Kerületi Hivatala
Budapest XI. Budaörsi út 59.
Dátum: 2018. Január 09.



100167814002018

Ikt.szám: 4541
Mellékletek (db):
Aláírás:



DIÓSI Mérnöki Iroda Kft.

Budapest

2151 Föt, Kössuth Lajos útca 52.

II. kerület

munkaszám: 497 / 2016

adatszolgáltatás iktatószáma:
7206/5252/2017

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

13045/6 helyrajzi szám


szintenkénti alapra jz

lársasház alapító okirat módosításához

1026 Budapest, Pasaréti út 7. - Trombitás út 32.

Méretarány 1 : 100

Fótl, 2018. január 8.


Dési László
Készítette / készítéskorának időpontja
Ing. rend. mérn. sz.: 1834 / 2003

Az alaprajz megfelel a tartalmi követelményeknek, a változási előírány az állami ingatlan-gyűjtemen-tartási térképi adatbázishoz hozzákapcsolva.

2019 JAN 17

Budapest, 2018. hó. nap.

R. H.

20. 12. 2014

BFKH XI. Kerületi Hivatala
Budapest XI. Budafoki út 59.
Datum: 2018. Január 09.



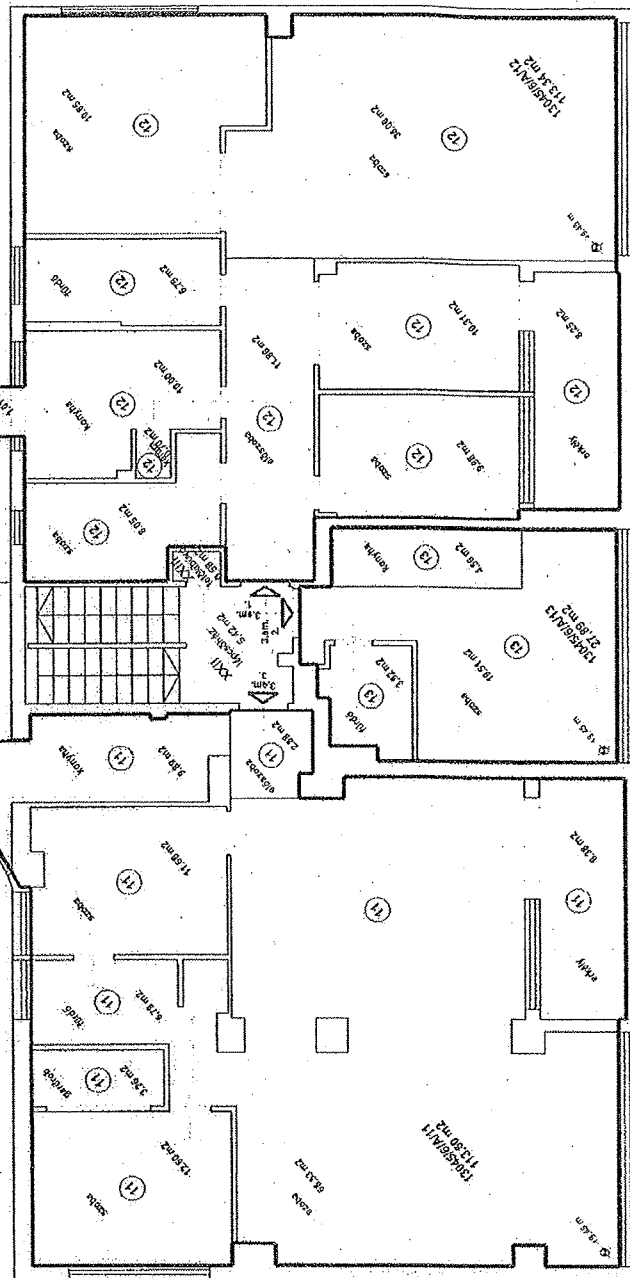
1001678140002018

ikt.szám: 1561/1

Melléklet (db): ...

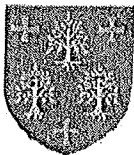
Aiáíras:

1304516 hrsz
1026 Budapest
Pasarelli út 7. - Trombitás út 32.
3. emelet
1026



Megoldási útmutató
2018. JAN. 17.
Vizsgáló: [Signature]

6. melléklet



Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal
Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Iroda
Lakás- és Helyiséggazdálkodási Csoport

Budapest, II.

Mechwart liget 1.

1277 Bp. 23. Pf. 21.

Telefon: 346-5422

Fax: 346-5528

nemeti.erika@masodikkerulet.hu

II. Kerületi Városfejlesztő és Beruházás-szervező Zrt.

Dr. Tas Krisztián Vezérigazgató Úr részére

B u d a p e s t

Felső Zöldmáli út 128-130.

1 0 2 5

Ügyiratszám: V-77/2017.

Ügyintéző: Németh Erika

Tárgy: Bp. II. Trombitás u. 32.
szám alatti ingatlan

Tisztelt Vezérigazgató Úr!

A Budapest II. kerület Pazaréti út 7., III. Trombitás u. 32. szám alatti ingatlan társasházi alapító okiratának módosításával kapcsolatos megkeresésére az alábbi szíves tájékoztatást adom:

Irodánk tájékoztatást kért a Főépítési Irodától arról, hogy a hatályos KVSZ alapján lehetséges-e az Önkormányzat tulajdonában álló 13045/6/A/14 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 302 m² alapterületű, három különálló műszaki egységet képező lakást és egy gépkocsi tárolót magában foglaló albetét megosztása, tekintettel arra, hogy nem új lakások kialakítására, hanem egy évtizedek óta fennálló állapot ingatlan-nyilvántartásban való rendezésére kerülne sor.

A Főépítési Iroda a mellékelt – 2017. január 27. napján kelt – állásfoglalásában úgy nyilatkozott, hogy mivel az ingatlanon jelenleg is több lakás található, mint amennyi a KVSZ rendelkezései alapján az adott telken elhelyezhető lenne, további lakások kialakítása nem lehetséges.

Fentiek szerint a társasházi alapító okirat módosítása során az Önkormányzat tulajdonában álló 13045/6/A/14 helyrajzi szám alatti ingatlant a BUDÉP Budai Épületfenntartó Kft. 2011. március 17. napján kelt levelében foglaltaktól eltérően a következőképpen kérjük feltüntetni az ingatlan-nyilvántartásban:

A földszinten található gépkocsi tároló helyiséget kérjük külön albetétbe felvenni, mivel a nem lakás céljára szolgáló helyiségek számának tekintetében a KVSZ nem tartalmaz korlátozást, a három különálló műszaki egységet képező lakás, valamint az épület többi, közös használatú helyisége továbbra is egy albetétben maradna.

Kérem tájékoztatásom szíves tudomásulvételét.

Budapest, 2017. február 1.

Tisztelettel:

Dr. Láng Zsolt
Polgármester megbízásából eljárva

dr. Láng Orsolya
Irodavezető



2017.02.01.

www.masodikkerulet.hu



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

I. KERÜLETI HIVATALA

Ügyiratszám (ÉTDR azonosító): 201800006936
Iratazonosító: IR-000057704/2018
Iktatószám: BP-01/007/00574-3/2018
Ügyintéző: Sajti Zsuzsanna
Elérhetősége: +3617959017
sajti.zsuzsanna@01kh.bfkh.gov.hu

Tárgy: Budapest II. Pasaréti út 7. sz. (Trombitás u. 32.) 13045/6 hrsz. ingatlanra vonatkozó hatósági bizonyítvány

Műemléki törzsszám: 15200 [313] Lelőhely azonosító: 70015, 78123

Hatósági bizonyítvány

A Pasaréti út 7. – Trombitás u. 32. sz. alatti Társasház képviseletében eljáró dr. Németh Zsolt (1026 Budapest, Pasaréti út 7. III/1.) kérelmére a Budapest II. Pasaréti út 7. sz. 13045/6 hrsz. alatti ingatlanon meglévő társasház adatainak ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetéséhez a Diósi László okl. ingatlanrendező földmérő mémők által 2017. november hóban készített 497-1/2016. munkaszámú változási vázrajz alapján az alábbi adatokat igazolom.

1. Az ingatlanon álló társasházépület a változási vázrajzon jelölt épületkontúrral meglévő épület.
2. A társasház épületben meglévő egyes külön ingatlanok a változási vázrajz adatai szerint az alábbiak:

ingatlan	szint	rendeltetés	alapterület (m ²)
A/1	földszint	lakás	37,42
A/2	földszint	lakás	62,77
A/3	földszint	garázs	12,43
A/4	földszint	garázs	18,47
A/5	I. emelet	lakás	55,89
A/6	I. emelet	lakás	86,42
A/7	I. emelet	lakás	112,40
A/8	II. emelet	lakás	96,04
A/9	II. emelet	lakás	37,97
A/10	II. emelet	lakás	114,31
A/11	III. emelet	lakás	113,60
A/12	III. emelet	lakás	113,34
A/13	III. emelet	lakás	27,89
A/14	fszt, I. em., II. em.	lakás	256,46
A/15	földszint	lakás	35,60
A/16	földszint	garázs	21,84

Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály
1012 Bp. Logódi ú. 38-40., 1536 Bp. Pf.: 256.
www.kormanyhivatal.hu

ELEKTRONIKUSAN HITELESÍTVE
ZÁRADÉKOLVA – ÉTDR

Az ingatlannal kapcsolatos adatok igazolását a rendelkezésemre álló adatok, a kérelem mellékleteként benyújtott, Diósi László okl. ingatlanrendező földmérő mérnök által 2017. november hóban készített 497-1/2016. munkaszámú változási vázrajz, valamint a 2018. február 6-án megtartott helyszíni szemle alapján, a Pasaréti út 7. – Trombitás u. 32. sz. alatti Társasház (képviseli: dr. Németh Zsolt, 1026 Budapest, Pasaréti út 7. III/1.) nevében és meghatalmazásával eljáró Diósi László (2151 Fót, Kossuth L. u. 52.) kérelmére adtam ki, az ingatlan adatainak ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetéséhez

Jelen hatósági bizonyítvány melléklete az ÉTDR felületen záradékolt dokumentáció.

A Budapest II. 13045/6 hrsz. ingatlan a *kulturális örökség védelméről* szóló 2001. évi LXIV. törvény 7. § 15. és 35. pontjában meghatározott, a hatósági nyilvántartásban 15200 [313] azonosító számon nyilvántartott műemlék, 70015, 78123. azonosítószámon régészeti lelőhely.

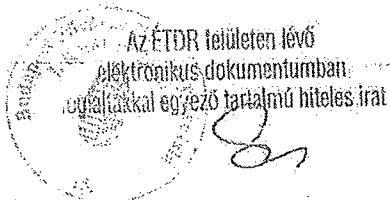
A hatósági bizonyítványt az *általános közigazgatási rendtartásról* szóló 2016. évi CL. törvény 95. § (1) bekezdése, az *épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 34. § (5) b) pont, és az *építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról* szóló 312/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 56. §-a alapján állítottam ki.

A hatósági eljárás illetéke 10.000 Ft. Kérmező az eljárási költségeket megfizette.

A BFKH I. Kerületi Hivatala hatáskörét az *építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről* szóló 343/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdése, illetékességét a Korm. rendelet 1. melléklet II. része határozza meg.

Budapest, 2018. február 12.

dr. Máthé-Csötönyi Tünde
hivatalvezető megbízásából



Tóth Emese
osztályvezető

Erről értesül:

Ügyfélként:

- | | | | |
|-----------------|---|----------------|-----------------------|
| 1. | dr. Németh Zsolt | 1026 Budapest | Pasaréti út 7. III/1. |
| 2. | Diósi László | ÉTDR felületen | |
| tájékoztatásul: | | | |
| 3. | BFKH XI. Kerületi Hivatala, Ingatlan-nyilvántartási Osztály | ÉTDR felületen | |
| 4. | BFKH I. Kerületi Hivatala, Írártár | | |