

ELŐTERJESZTÉS

**A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának
2023. augusztusi ülésére**

Előterjesztő: II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.

Harján Dávid vezérigazgató

Tárgy: Tulajdonosi döntés a Budapest II. Kerület 12272/5 hrsz. alatt nyilvántartott, 1022 Budapest, Hankóczy Jenő utca 14. sz. alatti Társasház alapító okiratának módosításáról és közös tulajdonú épületrész értékesítéséről

Tisztelt Bizottság!

A 12272/5 hrsz. alatt felvett, 1022 Budapest, Hankóczy Jenő utca 14. sz. alatti Társasház („Társasház”) 20 db albetétből áll. Az Önkormányzat tulajdonát képezi a 12272/5/A/15. sz. albetét (ingatlan-nyilvántartás szerint 53 m² alapterületű egyéb helyiség), az ahhoz tartozó 60/1000 osztatlan közös tulajdoni hányaddal.

A társasház jogi képviselője 2023. május 23. napján érkezett levelében kérte az Önkormányzat hozzájárulását a levele mellékletét képező alapító okirat módosításához, valamint a társasház tulajdonostársainak közös tulajdonát képező, az épület III. emeletén található, 17,43 m² területű búvótér, tároló, előtér értékesítéséhez Kertesy Katalin és Schmelzer György Ákos tulajdonostársak, mint vevők részére. A vevők a közös tulajdonú épületrésszel a tulajdonukat képező 12272/5/A/14 hrsz. alatti ingatlanukat kívánják bővíteni.

A társasház tulajdonostársai 2022. március 30. napján a közös tulajdonú épületrész értékesítéséről döntöttek a jelenlevő tulajdonostársak 743/1000-ed igen, 42/1000 nem és 60/1000 tartózkodó szavazattal meghozott közgyűlési határozatban, amelyben a közgyűlés hozzájárult a társasházi közös tulajdonú XIII. számmal jelölt 8,77 m²-es szárító, a V. számmal jelölt 5,2 m²-es búvótér és a IX. számmal jelölt lépcsőházból 3,46 m²-es terület, összesen 17,43 m² eladásához 2.800.000,- Ft-ért Schmelzer György részére következő feltételekkel: *„eladáshoz hozzájáruló tulajdonostársak lemondanak a vételárról a Társasház részére, vevő vállalja a vételár megfizetésén túl az ügyvédi és az alapító okirat módosításának költségeit. A közgyűlésen résztvevők a távollévő tulajdonostársaknak lehetőséget biztosítanak arra, hogy írásban nyilatkozzanak a 4. számú napirendi pont tárgyában három hónapon belül, azaz legkésőbb 2022. június 30. napjáig. A 2022. 03.30-i közgyűlés jegyzőkönyve a 4. napirendi pontról tájékoztató jellegű, az csak a 2022. június 30-ig beérkezett írásbeli nyilatkozatok összesítése után válik véglegessé, melynek hitelesítői és szavazatszámálói az 1. sz. napirendi pontban megválasztott hitelesítők lesznek.”*

A fentieket követően a 2022.06.30-i keltezésű „JEGYZŐKÖNYV a 1022 Budapest, Hankóczy Jenő u. 14. sz. Társasház 2022. március 30. 17:00 órakor megtartott közgyűlés 4. napirendi pontjában hozott 3./2022.03.30. sz. végleges határozata” elnevezésű okiratban rögzítésre került, hogy Schmelzer György átadta a távollévő tulajdonostársak nyilatkozatait és az alábbi határozat született: *„A közgyűlés hozzájárult a társasházi közös tulajdonú XIII. számmal jelölt 8,77 m²-es szárító, a V. számmal jelölt 5,2 m²-es búvótér és a IX. számmal jelölt lépcsőházból 3,46 m²-es terület, összesen 17,43 m² eladásához 2.910.000,- Ft-ért Schmelzer György részére az alábbi feltételekkel: eladáshoz hozzájáruló tulajdonostársak lemondanak a vételárról a Társasház részére, vevő vállalja a vételár megfizetésén túl az ügyvédi és az alapító okirat módosításának költségeit.”*

A jogi képviselő megküldte a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. részére a közös tulajdonú épületrész forgalmi értékének megállapítására vonatkozó értébecslés másolatát, Ujvári Balázs földmérő által a 12272/5 hrsz-ú földrészleten lévő épület III. emeletéről készített, a földhivatal által 2022. augusztus 24. napján záradékolt.vázrajz másolatát, a településképi eljárásban hozott, a 12272/5/A/13 és a 12272/5/A/14 hrsz-ú ingatlanok mérete megváltoztatásának tudomásul vételéről hozott XXXVI/1065-4/2022 sz. határozat másolatát, 2023. augusztus 10. napján a „Társasháztulajdon alapító okirat 2. sz. módosítása” és „Ingatlan adásvételi szerződés” elnevezésű okirat



**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

tervezeteit és 2023. augusztus 14. napján a javított Társasháztulajdont alapító okirat 2. sz. módosítása elnevezésű okiratot.

A jogi képviselő tájékoztatása szerint a közös tulajdonú épületrész értékesítéséről és az alapító okirat módosításáról újabb közgyűlési határozatban kívánnak a tulajdonostársak dönteni. A tervezetek szerint a közös tulajdonú épületrészek vevője Schmelzer György és Kertesy Katalin lesz. A korábbi határozatokban csak Schmelzer György szerepelt, de a vevők személye pontosításra került, mivel a 12272/5/A/14 hrsz-ú ingatlanhoz, amelyhez a megvásárolt részek csatolásra kerülnek, ezek a személyek a tulajdonosai.

Az adásvételi szerződés tervezetének tartalma a következők szerint foglalható össze: Az adásvétel tárgya a társasház III. emeletén található, az eladó tulajdonostársak közös tulajdonát képező 17,43 m² területű bűvőtér, tároló, előtér ingatlan. A közös tulajdonú épületrész vételára 2.910.000,- Ft. A vevők a vételárból 2.735.400,- Ft összeget az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg átutalással fizetnek meg az eladók részére Társasház számlájára történő banki átutalással, a vételárból 174.600,- Ft összeget pedig az adásvételi szerződésnek az Önkormányzat általi aláírását megelőzően átutalással fizetnek meg az Önkormányzat számlaszámára átutalással. A megvásárolt épületrész a 12272/5/A/14 hrsz-ú ingatlanhoz kerül csatolásra. Az adásvételi szerződés tárgyának megfogalmazása nem pontos, ezért azt a hatályos alapító okirat rendelkezései szerint módosítani szükséges.

A módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt alapító okirat tervezetében a 12272/5/A/14 hrsz-ú ingatlan hasznos alapterülete megváltoztatásra kerül 58 m²-ről 73 m²-re, az osztatlan közös tulajdoni hányad megállapítása során figyelembe vetett 1.90 alatti területek 81m²-ről 98 m²-re változnak. A közös tulajdonú épületrész értékesítése következtében a tulajdonostársakat megillető osztatlan közös tulajdoni hányad is módosul a 12272/5/A/14 hrsz-ú ingatlan megváltozott területével arányosan. Az Önkormányzat osztatlan közös tulajdoni hányada 60/1000-edről 59/1000-re fog módosulni (csökkenni), amennyiben a változás az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerül.

Az okiratokban a tulajdonostársak személyes, nem nyilvános adatai adatvédelmi szabályokkal összhangban kitarakásra 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 útépítésekkel 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 – 60/1000 osztatlan közös tulajdoni hányada arányában – **hozzájárul** a 1022 Budapest, Hankóczy Jenő utca 14. sz. alatti Társasház (hrsz:12272/5) 2005. március 18. napján kelt alapító okiratában II/V. sz. alatt megjelölt „Tetőszerkezet a héjazással a külön tulajdoni belső burkolatok és nyílászárók nélkül” tekintetében 5.2 m², a II/IX. sz. alatt jelölt „Lépcsőház a lépcsőkkel, a pihenőkkel ablakokkal és a bejárati előterekkel” tekintetében 3.46 m², a II/XIII. sz. alatt megjelölt „Szárító a nyílászárókkal” 8.77 m² terület tekintetében a közös tulajdon megszüntetéséhez, és ezen területek Kertesy Katalin és Schmelzer György Ákos tulajdonostársak, mint vevők részére történő értékesítéshez 2.910.000,- Ft, azaz kettőmillió-kilencszázötven ezer forint vételáron, valamint a társasház alapító okiratának módosításához dr. Regős Tamás ügyvéd által szerkesztett és 2023. augusztus 10. napján érkezett levele mellékletét képező ingatlan-adásvételi szerződésben, a 2023. augusztus 14. napján érkezett levele mellékletét



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

képező társasháztulajdont alapító okirat 2. sz.módosításban, valamint a jelen határozatban foglalt feltételek szerint.

A Bizottság felhatalmazza a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.-t, hogy a társasház közgyűlésén a társasház tulajdonostársainak közös tulajdonát képező II/V. sz. alatt megjelölt „Tetőszerkezet a héjazással a külön tulajdoni belső burkolatok, nyílászárók nélkül” tekintetében 5.2 m², a II/IX. sz. alatt jelölt „Lépcsőház a lépcsőkkel, a pihenőkkel ablakokkal és a bejárati előterekkel” tekintetében 3.46 m², a II/XIII. sz. alatt megjelölt „Szárító a nyílászárókkal” 8.77 m² terület Kertesy Katalin és Schmelzer György Ákos tulajdonostársak részére történő elidegenítéséről, valamint az ezzel összefüggő alapító okirat módosításról szóló - dr. Regős Tamás ügyvéd által szerkesztett, a jelen határozatban megjelölt ingatlan adásvételi szerződés és a társasháztulajdont alapító okirat 2. sz. módosítás rendelkezéseinek, valamint a jelen határozatnak megfelelő – határozati javaslat szavazása során „Igen”-nel szavazzon.

Az adásvételi szerződés és a társasháztulajdont alapító okirat 2. sz. módosítás Önkormányzat részéről történő aláírásának feltétele, hogy

- az adásvételi szerződés 1.1. pontjában pontosításra kerül, hogy az adásvételi szerződés tárgya a társasház alapító okiratában a V. számmal jelölt „Tetőszerkezet a héjazással a külön tulajdoni belső burkolatok és nyílászárók nélkül” területből 5,2 m², a IX. számmal jelölt „Lépcsőház a lépcsőkkel, a pihenőkkel ablakokkal és a bejárati előterekkel” területből 3,46 m²-es terület, valamint a XIII. számmal jelölt 8,77 m²-es „Szárító a nyílászárókkal” terület, azaz összesen 17,43 m², a tulajdonostársak közös tulajdonában álló terület;
- a vevők igazolják, hogy a 2.735.400,- Ft, azaz kettőmillió-hétszázharmincöt forint összeg a társasház részére, a 174.600,- Ft, azaz egy százhetvennégyezer-hatszáz forint összeg az Önkormányzat részére vételár jogcímén megfizetésre került.

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

Amennyiben a jelen határozat szerinti közgyűlési határozat meghozatalára és társasháztulajdont alapító okirat 2. sz. módosításának, az adásvételi szerződésnek, valamint a záradékolt változási vázrajznak 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 Órsi Gergely Ferenc polgármestert a társasháztulajdont alapító okirat 2. sz. módosítása és az ingatlan adásvételi szerződés, valamint a változási vázrajz aláírására az önkormányzati tulajdon képviselőjében.

A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri dr. Baksa Zsuzsannát, a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály osztályvezetőjét, 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 – 60/1000 osztatlan közös tulajdoni hányada arányában – **nem járul hozzá** a 1022 Budapest, Hankóczy Jenő utca 14. sz. alatti Társasház (hrsz:12272/5) 2005. március 18. napján kelt alapító okiratában II/V. sz. alatt megjelölt „Tetőszerkezet a héjazással a külön tulajdoni belső burkolatok és nyílászárók nélkül” tekintetében 5.2 m², a II/IX. sz. alatt jelölt „Lépcsőház a lépcsőkkel, a pihenőkkel ablakokkal és a bejárati előterekkel” tekintetében 3.46 m², a II/XIII. sz.



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


alatt megjelölt „Szárító a nyílászárókkal” 8.77 m² terület tekintetében a közös tulajdon megszüntetéséhez, és ezen területeknek Kertesy Katalin és Schmelzer György Ákos tulajdonostársak, mint vevők részére történő értékesítéshez 2.910.000,- Ft, azaz kettőmillió-kilencszáztízezer forint vételáron, valamint a társasház alapító okiratának módosításához dr. Regős Tamás ügyvéd által szerkesztett és 2023. augusztus 10. napján érkezett levele mellékletét képező ingatlan-adásvételi szerződésben, a 2023. augusztus 14. napján érkezett levele mellékletét képező társasháztulajdont alapító okirat 2. sz.módosításban foglalt feltételek szerint.

A Bizottság felhatalmazza a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.-t, hogy a társasház közgyűlésén a társasház tulajdonostársainak közös tulajdonát képező II/V. sz. alatt megjelölt „Tetőszerkezet a héjazással a külön tulajdoni belső burkolatok, nyílászárók nélkül” tekintetében 5.2 m², a II/IX. sz. alatt jelölt „Lépcsőház a lépcsőkkel, a pihenőkkel ablakokkal és a bejárat előterekkel” tekintetében 3.46 m², a II/XIII. sz. alatt megjelölt „Szárító a nyílászárókkal” 8.77 m² terület Kertesy Katalin és Schmelzer György Ákos tulajdonostársak részére történő elidegenítéséről, valamint az ezzel összefüggő alapító okirat módosításáról szóló - dr. Regős Tamás ügyvéd által szerkesztett, a jelen határozatban megjelölt ingatlan adásvételi szerződés és a társasháztulajdont alapító okirat 2. sz. módosítás rendelkezéseinek megfelelő – határozati javaslat szavazása során „Nem”-mel szavazzon.

A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri dr. Baksa Zsuzsannát, a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály osztályvezetőjét, 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. augusztus 23.


 Harján Dávid
 vezérigazgató
 II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.

Mellékletek:

1. melléklet – társasháztulajdont alapító okirat 2. módosítása
2. melléklet – ingatlan adásvételi szerződés
3. melléklet – vázrajz

II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.
 1024 Budapest
 Keleti Károly u. 15/A
 Adószám: 14621888-2-41



**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

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely ingatlan adásvételi szerződés (a továbbiakban: a „**Szerződés**”) létrejött egyrészről

[REDACTED]

„Eladó 1”),

[REDACTED]

„Eladó 2”),

[REDACTED]

„Eladó 3”),

[REDACTED]

„Eladó 4”),

[REDACTED]

„Eladó 5”),

[REDACTED]

„Eladó 6”),

[REDACTED]

„Eladó 7”),

[REDACTED]

„Eladó 8”),

[REDACTED]

„Eladó 9”),

[REDACTED] „Eladó 10”),

[REDACTED] „Eladó 11”),

[REDACTED] „Eladó 12”),

[REDACTED] „Eladó 13”),

[REDACTED] „Eladó 14”),

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat (székhely: 1024 Budapest, Mechwart liget 1., törzskönyvi azonosító szám: 735650; KSH statisztikai számjele: 15735650-8411-321-01; adószáma: 15735650-2-41; képviseli: Örsi Gergely Ferenc polgármester), mint eladó (a továbbiakban az „**Eladó 15**”),

[REDACTED] „Eladó 16”),

[REDACTED] „Eladó 17”),

[REDACTED] „Eladó 18”)

és

Kertesz Katalin

„Vevő 1”)

Schmelzer György Ákos

„Vevő 2”)

(az Eladók és a Vevők a továbbiakban külön-külön a „Fél”, együttesen a „Felek”)

között a mai napon az alábbi feltételekkel:

1 A jelen Szerződés tárgya

- 1.1 A jelen Szerződés tárgya a Budapest belterület 12272/5 hrsz.-ú Budapest, II. ker. Hankóczy Jenő u. 14. Társasház (továbbiakban: a „Társasház”) III. emeletén található, az Eladók közös tulajdonát képező 17,43 m² területű **búvótér, tároló, előtér** ingatlan (a továbbiakban: az „Ingatlan”) tulajdonjogának Vevők javára 1/2-1/2 tulajdoni arányban, adásvétel jogcímén történő átruházásának szabályozása.
- 1.2 Az Eladók tulajdonjogukat az okiratszerkesztő ügyvéd által lekért tulajdoni lap másolattal igazolják a Vevők részére. A Vevők a bemutatott tulajdoni lapot teljes mértékben hitelesnek fogadják el, és maradéktalanul alkalmasnak találták az Eladók tulajdonjogának igazolására.
- 1.3 A Felek rögzítik, hogy az Ingatlan per, teher- és igénymentes.
- 1.4 Az Eladók kijelentik és szavatolják, hogy az Ingatlan tulajdoni lapjának III. része egyéb, korábban nem említett bejegyzést nem tartalmaz, továbbá az Eladók szavatolják, hogy nincs olyan ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogosult sem, akinek joga a Vevők tulajdonszerzését hátráltatná vagy megakadályozná.

2 Előzmények

- 2.1 A Felek rögzítik, hogy az Eladók a 2022 március 30. napján tartott társasházi közgyűlésen a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat kivételével hozzájárulásukat adták ahhoz, hogy a jelen Szerződés 5.1. pontjában rögzített Vételárat a Vevők a Társasház részére fizessék meg banki átutalás útján a Társasház jelen Szerződés 4.1. pontjában rögzített bankszámla számára.
- 2.2 A Felek rögzítik, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat, mint eladó részére megfizetendő vételár rész az önkormányzat jelen Szerződés 5.1. pontjában rögzített bankszámla számára kerül megfizetésre. Az erre vonatkozó tulajdonosi döntést az Önkormányzatnál működő Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság (GTB) hozza meg. A Vevők a Vételárból 174.600,- Ft összeget átutalás útján fizetnek meg az önkormányzat jelen Szerződés 4.1. pontjában rögzített bankszámla számára.

- 2.3 A Felek rögzítik továbbá, hogy az Eladók az 1.1. pontban hivatkozott társasházi közgyűlésen hozzájárulásukat adták ahhoz, hogy az Ingatlan 4.1. pontban rögzített vételárát a Társasház a jövőben elvégzendő felújítási munkálatokra fordítsa.
- 2.4 A Felek kijelentik, hogy az Ingatlan nem rendelkezik külön helyrajzi számmal, az Ingatlan a jelen Szerződésben rögzített adásvételét követően a 11272/5/A/14 hrsz.-ú albetétéhez kerül hozzácsatolásra a Társasházban, a jelen Szerződéshez csatolt földhivatali tervlap (a továbbiakban: a „**Tervlap**”) szerint.
- 2.5 Felek megállapítják, hogy a Földhivatal által 2023. [...] [...] napján [...] megrendelőszám alatt kiállított és a Takarnet Földhivatali Információs rendszeren keresztül lehívott tulajdoni lap a fenti tényeket tartalmazza, széljegyzetben az Ingatlan tulajdoni lapján elintézetlen kérelem nem szerepel.
- 2.6 A Felek rögzítik, hogy az Ingatlan közművekkel nem rendelkezik.

3 Az adásvétel

Az Eladók eladják, a Vevők pedig $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányban a jelen Szerződésben foglalt feltételekkel, megtekintett állapotban megvásárolják az Ingatlant.

4 A Vételár és a Vételár megfizetésének feltételei

- 4.1 A Felek megállapodnak, hogy az Ingatlan kölcsönösen kialakított vételára összesen

2.910.000,- Ft

(azaz kétmillió-kilencszáztízezer forint)

(a továbbiakban: a „**Vételár**”).

amelyből 2.735.400,- Ft összeget a Vevők a jelen Szerződés Felek általi aláírásával egyidejűleg átutalással fizetnek meg az Eladók részére Társasház OTP Banknál vezetett 11702036-20264815 bankszámla számú számlára történő banki átutalással.

A Vevők a Vételárból 174.600,- Ft összeget a jelen Szerződésnek a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat általi aláírását megelőzően átutalással fizetnek meg a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Eladó részére az önkormányzat Raiffeisen Bank Zrt-nél vezetett 12001008-00201761-00100004 számú bevételi számlaszámára történő banki átutalással.

5 Birtokbaadás és a tulajdonjog átszállása

- 5.1 Tekintettel arra, hogy az Ingatlan jelenleg is a Vevők birtokában és használatában van, így az Ingatlan külön birtokba adására nincs szükség. Jelen Szerződés Felek általi aláírásával az Ingatlan birtokba adotttnak minősül.
- 5.2 A Vevők a birtokba lépés időpontjától kezdve szedik az Ingatlan hasznait és viselik annak terheit, valamint a kárveszélyt.
- 5.3 Az Ingatlan tulajdonjoga a teljes Vételár fenti 4.1 pont szerinti megfizetésével

egyidejűleg, adásvétel jogcímen száll át a Vevőre.

- 5.4 Az Eladók a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Eladó kivételével jelen Szerződés aláírásával kifejezett, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Vevők tulajdonjoga az Ingatlan vonatkozásában adásvétel jogcímen bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba az Eladók tulajdonjogának egyidejű törlésével.**
- 5.5 A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a részére megfizetendő a jelen szerződés 4.1. pontjában rögzített vételár igazolt megfizetését követően a jelen Szerződés aláírásával adja feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását ahhoz, hogy a Vevők tulajdonjoga az Ingatlan vonatkozásában adásvétel jogcímen bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat eladó tulajdonjogának egyidejű törlésével.**

6 Szavatosságvállalások

- 6.1 Az Eladók kijelentik és szavatolják, hogy az Ingatlan per-, teher- és igénymentes és az Eladók tulajdonát képezi.**
- 6.2 Az Eladók kijelentik továbbá, hogy az Ingatlannal kapcsolatban az ingatlan-nyilvántartáson belüli és azon kívüli, jogi-, műszaki jellegű tényeket tartalmazó, az ingatlan értékét, illetőleg az afelett fennálló rendelkezési jogot befolyásoló dokumentumok létezéséről nincs tudomásuk.**

7 Vegyes rendelkezések

- 7.1 A visszerthes vagyónátruházási illeték, a földhivatali eljárás szolgáltatási díja, valamint a jelen Szerződés ellenjegyzésével felmerülő összes költség a Vevők terhe.**
- 7.2 A jelen Szerződésben foglalt és az annak alapján küldendő értesítéseket írásba kell foglalni és a Felek jelen Szerződésben foglalt címére kell megküldeni átvételi elismervénnyel igazolt közvetlen kézbesítés vagy tértivevényes ajánlott levél útján. A Felek megállapodnak, hogy a tértivevényes ajánlott levél útján történő értesítések a küldemény postára adását követő 5. munkanapon kézbesítettnek minősülnek.**
- 7.3 Bármely vita eldöntésére, amely a jelen Szerződésből vagy azzal összefüggésben, annak megszegésével, megszűnésével, érvényességével vagy értelmezésével kapcsolatban keletkezik, a Felek a pertárgyértéktől függően az Ingatlan fekvése szerinti bíróság kizárólagos illetékességét és hatáskörét kötik ki.**
- 7.4 Tekintettel arra, hogy a jelen Szerződés alapján a Társasház szerez bevétele, a Társasházra az 1995. évi CXVII. törvény a személyi jövedelemadóról (a továbbiakban: az „Szja. tv.”) rendelkezései vonatkoznak.**
- 7.5 A Felek tudomással bírnak arról, hogy jelen Szerződés földhivatali benyújtásával egyidejűleg csatolni kell a Felek által kitöltött B400 sz. adatlapot is.**
- 7.6 Az Eladók kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok és ingatlan elidegenítési képességük korlátozva nincs. A Vevők kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok és ingatlanszerzési képességük korlátozva nincs.**

- 7.7 A jelen Szerződés kizárólag magyar nyelven készült, továbbá jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései az irányadóak.
- 7.8 A Felek a jelen Szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, esetleges módosításával és a jelen Szerződésbe foglalt jogügylettel kapcsolatos földhivatali eljárás lefolytatásával dr. Regös Tamás ügyvédet (1077 Budapest, Rózsa utca 38/A fszt.) bízzák és hatalmazzák meg. A jelen Szerződést ellenjegyző ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.
- 7.9 A Felek elismerik, hogy a jelen Szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd megfelelő tájékoztatást adott a vonatkozó összes hatályos jogszabályról, tájékoztatást adott az ügymenetről, továbbá tudomásul veszik, hogy a jelen Szerződésben foglaltak valamennyi, az adásvétellel kapcsolatos tényállási elemet tartalmazzák, így a jelen okiratot, mint ügyvédi tényvázlatot is aláírják.
- 7.10 A Felek kijelentik, hogy megismerték az épületek energetikai jellemzőinek tanúsíttatásáról szóló 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet (a továbbiakban a „Korm. rendelet”) rendelkezéseit és rögzítik, hogy a Korm. rendelet hatálya az Ingatlanra nem kiterjed ki.
- 7.11 A Felek kijelentik, hogy a jelen Szerződés nem tartalmaz semmilyen felfüggesztő, vagy bontó feltételt a Szerződés érvényességét vagy hatályát illetően és a Szerződés érvényessége nem függ harmadik személy jóváhagyásától.
- 7.12 A pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény alapján ellenjegyző ügyvédet ügyfél-átvilágítási és bejelentési kötelezettség terheli, illetve terhelheti jelen Szerződéssel kapcsolatban.
- 7.13 Ellenjegyző ügyvéd elvégezte a Felek ügyfél-átvilágítását, akik kötelesek a tudomásszerzéstől számított öt munkanapon belül értesíteni az ellenjegyző ügyvédet az ügyfél-átvilágítás során megadott adataikban bekövetkezett változásról.
- 7.14 Pénzmosásra, terrorizmus finanszírozására, vagy dolog büntetendő cselekményből való származására utaló adat, tény, körülmény felmerülése esetén ellenjegyző ügyvéd bejelentést tesz a Budapesti Ügyvédi Kamaránál, amely azt a pénzügyi információs egységhez továbbítja. Ellenjegyző ügyvéd a bejelentésről nem tájékoztathatja a Feleket.
- 7.15 Ellenjegyző ügyvéd a Felek által részére átadott személyes adatokat a megbízás és törvényes kötelezettségei teljesítése érdekében kezeli. A Felek által átadott személyes adatok kezelésének jogalapja a GDPR (2016/679 EU rendelet) 6. cikk c) pontja szerint jogi kötelezettség (az Üttv. és a Pmt. – 2017. évi LIII. törvény a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról – szerinti kötelezettségek) teljesítése. Ellenjegyző ügyvéd jogosult a személyes adatokat megismerni és kezelni. Ellenjegyző ügyvéd a személyes adatok kezelésére adatfeldolgozót nem bíz meg, személyes adatokat harmadik személy részére (az elkészített szerződés nyilvántartási benyújtásán túl) nem ad át. Ellenjegyző ügyvéd a Felek által átadott személyes adatokat a vonatkozó jogszabályokban előírt ideig őrzi meg, illetőleg kezeli (Pmt. szerint az ügyfél-átvilágítás kapcsán kezelendő adatokat 8 évig, az Üttv. szerint kezelt papíralapú iratokat 5 évig, elektronikus iratokat és ellenjegyzett iratokat, valamint kapcsolódó adatokat 10 évig).

Mechwart liget 1 , KASZ: 36063291) helyettesitik.

.....
Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonostárs/eladó
Budapest, belterület, II. ker. 12272/5/A/15 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

Budapest, 2023.

. Budapest, 2023.

Budapest, 2023.

.....
Kertesy Katalin
vevő

.....
Schmelzer György Ákos
vevő

Jelen okiratot készítettem és ellenjegyzem, Budapesten, 2023. [...] [...]. napján:

dr. Regős Tamás
ügyvéd
KASZ szám: 36073308

Társasház.Budapest II. ker. Hankóczy Jenő u. 14.

*Társasháztulajdont alapító okirat
/2. sz. módosítása/*

Budapest, II. ker. Hankóczy Jenő u. 14.

2023.

Társasház.Budapest II. ker. Hankóczy Jenő u. 14.

**Társasháztulajdont alapító okirat módosítása.
Budapest, 11. ker. Hankóczy Jenő u. 14.**

L Általános rendelkezések.

1. A társasház közös neve: Társasház Budapest, II. kerület, Hankóczy Jenő utca 14.

2. A Fővárosi II. kerületi Önkormányzat a tulajdonában álló budapesti II. ker. 2500 sz. tulajdoni lapon nyilvántartott 12272/5 hrsz., alatt felvett, természetben Budapest, II. kerület, Hankóczy Jenő utca 14. szám alatti házas-ingatlant, a tervrajzok és műleírás alapján , 1994. január 30.-án kelt Alapító okirat útján társasházzá alakította. Az Alapító okiratot a Budapest, II. kerület, Hankóczy Jenő utca 14. szám alatti Társasház a 2004. szeptember 16- án megtartott közgyűlésen módosította (1.sz. módosítás). Az Alapító okiratot a Budapest, II. kerület, Hankóczy Jenő utca 14. szám alatti Társasház a 2023. [...] [...] napján megtartott közgyűlésen az alábbiak szerint módosítja.

3. A társasház öröklakásai és nem lakás céljára szolgáló helyiségei jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek külön tulajdonba vannak. A közös tulajdonban maradó telek, épületrészek, berendezések és felszerelések közös használatának jogával a mindenkori tulajdonostársak rendelkeznek azzal, hogy a tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát a 2003. évi CXXXIII. törvény, a Szervezeti Működési Szabályzat rendelkezései és a jelen Alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák:

[REDACTED]

Jelen okiratot készítettem és ellenjegyzem Budapesten, 2023. napján:

dr. Regős Tamás
ügyvéd

II. Közös és külön tulajdon.

A. Közös tulajdon:

A tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonában maradnak:

A mellékelt tervekben feltüntetett és műleírásban körülírt telek és a következő építményrészek, berendezések és felszerelések:

I.	Telek	1602 m ²
II.	Épületszerkezetek: alapok, felmenő falak a külső burkolattal, erkélyek nélkül	
III.	Egyéb építési szerkezetek, válaszfalak a külön tulajdoni belső burkolatok és nyílászárók nélkül	
IV.	Födémek a külön tulajdoni illetékességű belső burkolatok nélkül	
V.	Tetőszerkezet a héjazással a külön tulajdoni belső burkolatok, nyílászárók nélkül	
VI.	Kémények bélelés nélkül	
VII.	Szellőző aknák fedőkkel	2.00 m ²
VIII.	Első, hátsó bejárat az ajtókkal a szélfogóval	6.72 m ²
IX.	Lépcsőház a lépcsőkkel, a pihenőkkel ablakokkal és a bejárat előterekkel	99.79 m ²
X.	Udvari bejárat a kapuval	
XI.	Pincei közlekedő	25.47 m ²
XII.	Pincei tárolók a nyílászárókkal	42.14 m ²
XIII.	Udvari járdák, lépcsők	
XIV.	Víz alap és felszálló vezeték a külön tulajdoni illetőségű ágvezetékekig és a kert vízvezetékei	
XV.	Csatornavezeték az utcai bekötéstől a külön illetőségű ágvezetékekig	
XVI.	Gázvezeték az utcai altalaji elágazástól a külön tulajdoni illetőségű fogyasztásmérő óráig	
XVII.	Elektromos vezeték az utcai csatlakozási ponttól a külön tulajdoni illetőségű fogyasztásmérő óráig	
XVIII.	Csapadékvíz elvezető függőeresz-csatornák és ezek alapvezetékei a hálózati bekötési pontig	
XIX.	Udvar	
XX.	Kerítés	

dr. Regős Tamás
ügyvéd

Az osztatlan közös tulajdon 1000/1000 tulajdoni hányadból áll. Az egyes tulajdonostársakat a közös tulajdonból - egymás között - megillető hányad a külön tulajdonok (az egyes albetétek) egymás közötti - kerekített - területi (m²) arányához igazodik azzal, hogy a külön tulajdonok teljes területe 1000/1000-d, ami - kerekítve -: 877 m², és a tulajdoni hányad kiszámításánál az erkélyek, és az 1,9 m belmagasság alatti területek is teljes területtel kerültek figyelembevételre.

A tulajdonostársak között a Társasház III. emeletén található, a Társasház tulajdonostársainak közös tulajdonát képező **búvótér, tároló, előtér** ingatlan (a továbbiakban: az „**Ingatlan**”) vonatkozásában létrejött adásvételi szerződésre tekintettel az osztatlan közös tulajdon az alábbiak szerint változik meg.

Az osztatlan közös tulajdon a II/V. pontban megjelölt „Tetőszerkezet a héjazással a külön tulajdoni belső burkolatok, nyílászárók nélkül” tekintetében 5.2 m² területtel csökken. Az osztatlan közös tulajdon a II/IX. pont „Lépcsőház a lépcsőkkel, a pihenőkkel ablakokkal és a bejárat előterekkel” tekintetében 3.46 m² területtel csökken. A korábbi 2005 március 18. napi Társasházi alapító okirat II/XIII. pont szerinti 8.77 m² területű „Szárító nyílászárókkal” megszűnik.

A mellékelt településképi döntésben feltüntetett, és műszaki leírásban körülírt 17,43 m² területű **búvótér, tároló, előtér** ingatlan a Kertesy Katalin, Schmelzer György Ákos külön tulajdonában álló, a tulajdoni lapon 12272/5/A/14 hrsz. alatt felvett ingatlanhoz kerül hozzátartozásra. Az egyes tulajdoni hányadoknak a változását a jelen Társasházi alapító okirat módosításához csatolt táblázat részletesen bemutatja.

B. Külön tulajdon

A mellékelt településképi döntésben feltüntetett és műszaki leírásban körülírt bűvőtér, tároló, előtér és a következő építményrészek, berendezések és felszerelések:

1. [REDACTED] tulajdona a Budapest II. ker. 1271606/6/2023 számú tulajdoni lapon 12272/5/A/1 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest II. ker. Hankóczy J. u.14. fsz. 1. sz. alatti 2 szobás, 50,81 m² (kerekítve: 51 m²) hasznos alapterületű öröklakás a hozzá tartozó: előszoba, konyha, kamra fürdőszoba, WC helyiségekkel és a közös tulajdonból 57/1000 hányad.
2. [REDACTED] tulajdona a Budapest II. ker. 1271638/6/2023 számú tulajdoni lapon 12272/5/A/2 hrsz. alatt felvett természetben a Budapest II. ker. Hankóczy J. u. 14. fsz. 2. sz. alatti I szobás, 37,04 m² (kerekítve: 37 m²) hasznos alapterületű öröklakás a hozzá tartozó: előszoba, konyha kamra. fürdőszoba, WC helyiségekkel és a közös tulajdonból 41/1000 hányad.
3. [REDACTED] tulajdona a Budapest II. ker. 1271666/6/2023 számú tulajdoni lapon 12272/5/A/3 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest II. ker. Hankóczy J. u. 14. fsz. 3. sz. alatti I szobás, 37.04 m² (kerekítve: 37 m²) hasznos alapterületű öröklakás a hozzá tartozó: előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekkel és a közös tulajdonból 41/1000 hányad.
4. [REDACTED] tulajdona a Budapest II. ker. 1271707/6/2023 számú tulajdoni lapon 12272/5/A/4 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest II. ker. Hankóczy J. u. 14. sz. alatti 2 szobás, 50,74 m² (kerekítve: 51 m²) hasznos alapterületű öröklakás a hozzá tartozó: előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba. WC helyiségekkel és a közös tulajdonból 57/1000 hányad.
5. [REDACTED] tulajdona a Budapest II. ker. 1271739/6/2023 számú tulajdoni lapon 12272/5/A/5 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest II. ker. Hankóczy J. u. 14. 1. em. I. sz. alatti 2 szobás. 50.53 m² (kerekítve: 51 m²) hasznos alapterületű öröklakás a hozzá tartozó: előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekkel, továbbá 4.74m² erkéllyel, együttesen 55.27 m: (kerekítve: 55 m²) teljes alapterülettel és a közös tulajdonból 61/1000 hányad.

Jelen okiratot készítettem és ellenjegyzem Budapesten, 2023. .s. 00000000000000000000 napján:

dr. Regős Tamás
ügyvéd

Társasház.Budapest II. ker. Hankóczy Jenő u. 14.

6. [REDACTED] tulajdona a Budapest II. ker. 1271773/6/2023 számú tulajdoni lapon 12272/5/A/6 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest II. ker. Hankóczy J. u. 14. I. em. 2. sz. alatti 2 szobás, 52.59 m² (kerekítve: 53 m²) hasznos alapterületű öröklakás a hozzá tartozó: előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekkel, továbbá 3.22 m² erkéllyel, együttesen 55.81 m² (kerekítve: 56 m²) teljes alapterülettel és a közös tulajdonból 63/1000 hányad.
7. [REDACTED] tulajdona a Budapest II. ker. 1271811/6/2023 számú tulajdoni lapon 12272/5/A/7 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest II. ker. Hankóczy J. u. 14. I. em. 3. sz. alatti 2 szobás, 53.69 m² (kerekítve: 54 m²) hasznos alapterületű öröklakás a hozzá tartozó: előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekkel, továbbá 3.20 m² erkéllyel, együttesen 56.89 m² (kerekítve: 57 m²) teljes alapterülettel és a közös tulajdonból 64/1000 hányad.
8. [REDACTED] tulajdona a Budapest II. ker. 1271870/6/2023 számú tulajdoni lapon 12272/5/A/8 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest II. ker. Hankóczy J. u. 14. I. em. 4. sz. alatti 1 szobás, 37.16 m² (kerekítve: 37 m²) hasznos alapterületű öröklakás a hozzá tartozó: előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekkel és a közös tulajdonból 41/1000 hányad.
9. [REDACTED] tulajdona a Budapest II. ker. 1271914/6/2023 számú tulajdoni lapon 12272/5/A/9 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest II. ker. Hankóczy J. u. 14. II. em. 1. sz. alatti 2 szobás, 50.53 m² (kerekítve: 51 m²) hasznos alapterületű öröklakás a hozzá tartozó: előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekkel, továbbá 4.74 m² erkéllyel, együttesen 55.27 m² (kerekítve: 55 m²) teljes alapterülettel és a közös tulajdonból 61/1000 hányad.
10. [REDACTED] tulajdona a Budapest II. ker. 1271940/6/2023 számú tulajdoni lapon 12272/5/A/10 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest II. ker. Hankóczy J. u. 14. II. em. 2. sz. alatti 2 szobás, 52.59 m² (kerekítve: 53 m²) hasznos alapterületű öröklakás a hozzá tartozó: előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekkel, továbbá 3.22 m² erkéllyel, együttesen 55.81 m² (kerekítve: 56 m²) teljes alapterülettel és a közös tulajdonból 63/1000 hányad.

[REDACTED]

[REDACTED]

Budapest, 2023..... Budapest, 2023. Budapest, 2023. Budapest, 2023. Budapest, 2023.

[REDACTED]

Budapest, 2023..... Budapest, 2023. Budapest, 2023.

[REDACTED]

Budapest, 2023..... Budapest, 2023. Budapest, 2023. Budapest, 2023.

[REDACTED]

Budapest, 2023..... Budapest, 2023.

[REDACTED]

Jelen okiratot készítettem és ellenjegyzem Budapesten, 2023. napján:

dr. Regős Tamás
ügyvéd

Társasház.Budapest II. ker. Hankóczy Jenő u. 14.

11. [REDACTED], tulajdona a Budapest II. ker. 1271978/6/2023 számú tulajdoni lapon 12272/5/A/11 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest II. ker. Hankóczy J. u. 14. II. em. 3. sz. alatti 2 szobás, 53.69 m² (kerekítve: 54 m²) hasznos alapterületű öröklakás a hozzá tartozó: előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekkel, továbbá 3.20 m² erkéllyel, együttesen 56.89 m² (kerekítve: 57 m²) teljes alapterülettel és a közös tulajdonból 64/1000 hányad.
12. [REDACTED] tulajdona a Budapest II. ker. 1272023/6/2023 számú tulajdoni lapon 12272/5/A/12 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest II. ker. Hankóczy J. u. 14. II. em. 4. sz. alatti 1+1*1/2 szobás, 37.25 m² (kerekítve: 37 m²) hasznos alapterületű öröklakás a hozzá tartozó: előszoba, konyha, fürdőszoba helyiségekkel és a közös tulajdonból 41/1000 hányad.
13. [REDACTED] tulajdona a Budapest II. ker. 1272080/6/2023 számú tulajdoni lapon 12272/5/A/13 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest II. ker. Hankóczy J. u. 14. III. em. 1. sz. alatti 1+1*1/2 szobás, 60.62 m² (kerekítve: 61 m²) hasznos alapterületű öröklakás a hozzá tartozó: fürke, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekkel, továbbá 26.30 m² összalapterületű, 1.90 m alatti belmagasságú terekkel, együttesen 86.92 m² (kerekítve: 87 m²) teljes alapterülettel és a közös tulajdonból 97/1000 hányad.
14. **Kertesy Katalin, Schmelzer György Ákos** tulajdona a Budapest II. ker. 1272107/6/2023 számú tulajdoni lapon 12272/5/A/14 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest II. ker. Hankóczy J. u. 14. III. em. 2. sz. alatti 1+1*1/2 szobás 73 m² hasznos alapterületű öröklakás a hozzá tartozó: előszoba, konyha, fürdőszoba, WC helyiségekkel, továbbá a 25 m² összalapterületű 1.90 m alatti belmagasságú terekkel és a korábban közös tulajdonba tartozó, a mellékelt településképi döntésben feltüntetett és műszaki leírásban körülírt a Társasház III. emeletén található, búvóter, tároló, előtér ingatlan együttesen 98 m² teljes alapterülettel és a közös tulajdonból 109/1000 hányad.
15. **A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat** tulajdona a Budapest II. ker. 1272147/6/2023 számú tulajdoni lapon 12272/5/A/15 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest II. ker. Hankóczy J. u. 14. sz. alatti, 52.98 m² (kerekítve: 53 m²) hasznos alapterületű egyéb helyiség és a közös tulajdonból 59/1000 hányad.

Budapest, 2023. Budapest, 2023. Budapest, 2023. Budapest, 2023. Budapest, 2023.

Budapest, 2023. Budapest, 2023. Budapest, 2023. Budapest, 2023. Budapest, 2023.

Budapest, 2023. Budapest, 2023. Budapest, 2023.

Budapest, 2023. Budapest, 2023. Budapest, 2023. Budapest, 2023.

Budapest, 2023. Budapest, 2023.

Jelen okiratot készítettem és ellenjegyzem Budapest, 2023. napján:

dr. Regős Tamás
ügyvéd

Társasház, Budapest II. ker. Hankóczy Jenő u. 14.

16. [REDACTED] tulajdona a Budapest II. ker. 1272199/6/2023 számú tulajdoni lapon 12272/5/B/1 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest II. ker. Hankóczy J. u. 14. sz. alatti, 12.94 m² (kerekítve: 13 m²) hasznos alapterületű garázs és a közös tulajdonból **15/1000** hányad.
17. [REDACTED] tulajdona a Budapest II. ker. 1272239/6/2023 számú tulajdoni lapon 12272/5/B/2 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest II. ker. Hankóczy J. u. 14. sz. alatti, 12.94 m² (kerekítve: 13 m²) hasznos alapterületű garázs és a közös tulajdonból **15/1000** hányad.
18. [REDACTED] tulajdona a Budapest II. ker. 1272262/6/2023 számú tulajdoni lapon 12272/5/B/3 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest II. ker. Hankóczy J. u. 14. sz. alatti 12.94 m² (kerekítve: 13 m²) hasznos alapterületű garázs és a közös tulajdonból **15/1000** hányad.
19. [REDACTED] tulajdona a Budapest II. ker. 1272278/6/2023 számú tulajdoni lapon 12272/5/B/4 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest II. ker. Hankóczy J. u. 14. sz. alatti, 15.89 m² (kerekítve: 16 m²) hasznos alapterületű garázs és a közös tulajdonból **18/1000** hányad
20. [REDACTED] tulajdona a Budapest II. ker. 1275300/6/2023 számú tulajdoni lapon 12272/5/C/1 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest II. ker. Hankóczy J. u. 14. sz. alatti, 15.80 m² (kerekítve: 16 m²) hasznos alapterületű garázs és a közös tulajdonból **18/1000** hányad.

Jelen okiratot készítettem és ellenjegyzem Budapesten, 2023. napján:

dr. Regös Tamás
ügyvéd

Társasház.Budapest II. ker. Hankóczy Jenő u. 14.

III. Az ingatlan nyilvántartásra vonatkozó rendelkezések:

A Bp. II. ker. Hankóczy J. u. 14. sz. társasház a Földhivatalnál a társasháztulajdon alapítás módosítását bejegyezteti, ennek során a közös tulajdonban maradó telket, építményrészeket, berendezéseket, felszereléseket. Önálló ingatlanként I-XX[sorszám alatt - egyesíti a társasház törzslapján, míg az egyes öröklakásokat, nem lakás céljára szolgáló helyiségeket a közös tulajdonban maradó vagyonból feltüntetett tulajdoni hányadukkal együtt önálló ingatlanként, mint külön - külön ingatlant - az alapító okirat II./B. pontjában foglaltak szerint jegyezteti be az ingatlan nyilvántartásba.

IV. A tulajdonostársak egymás közötti jogviszonya:

1. A társasháztulajdon egysége

A társasházban lévő lakások és nem lakások céljára szolgáló helyiségek (továbbiakban helyiségek) a tulajdonostársak külön - külön tulajdonában vannak (társasház-öröklakás).

Az épületek azon részei, továbbá azok a berendezések, felszerelések, amelyek nincsenek külön tulajdonban, a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak. A tulajdonostársak közös tulajdonában van a telek is.

A társasház-öröklakás, illetőleg a külön tulajdonban lévő helyiség a közös tulajdonból a tulajdonostársat megillető tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlan.

Az öröklakás és a közös tulajdonban lévő vagyonrészek eszmei hányada egységet képez, amelyet csak együtt lehet elidegeníteni, illetőleg mint tulajdont átruházni.

Budapest, 2023 Budapest, 2023 Budapest, 2023 Budapest, 2023 Budapest, 2023

[Redacted signature area]

Jelen okiratot készítettem és ellenjegyzem Budapesten, 2023. napján:

dr. Regős Tamás
ügyvéd

2. Birtoklás, használat, rendelkezés joga

A tulajdonostársakat a társasház-öröklakás, helyiségre megilleti a birtoklás, használat és a rendelkezés joga.

A tulajdonostárs a külön tulajdonával a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdonra vonatkozó hányaddal együtt szabadon rendelkezhet. A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.

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

A közös tulajdonban álló épületrészek birtoklására és használata — a jogszabályok, hatósági rendelkezések és a szervezeti működési szabályzat (SZ M SZ) keretei között a tulajdonostársak mindegyike jogosult, e jogát azonban egyik sem gyakorolhatja a többiek jogának vagy jogos érdekeinek sérelmére.

A tulajdonostársak közgyűlési többségi határozattal ettől eltérően is megállapodhatnak. A telekrész, vagy valamely épületrész kizárólagos használata nem változtat azonban a vagyonrészek közös tulajdoni jellegén.

A tulajdonostársak abban is megállapodhatnak, illetőleg a közgyűlés olyan határozatot is hozhat, hogy ha valaki tulajdoni hányadát meghaladó épületrészt használ kizárólagosan, a többi felhasználó arányában a többi tulajdonostársnak térítést kell fizetni

4. Építkezés

A tulajdonostárs az öröklakásában, helyiségeiben építési munkát végezhet. Ha e munka más öröklakás és helyiség tulajdonosának jogát vagy jogos érdekét sérti, ki kell kérnie hozzájárulását. E hozzájárulás nem helyettesíti az építkezési engedélyhez kötött munka esetén az építési hatóság engedélyét. Ilyen munka csak építési terv alapján kiadott jogerős építési engedély birtokában végezhető. A közgyűlés kizárólagos hatáskörében határoz az épített tulajdonostárs lakásában tervezett olyan építési munkához történő hozzájárulásról, amely érinti a Thtv. 1. § (2) bekezdésében meghatározott közös tulajdont. Az épített 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 Thtv. 1. § (2) bekezdésében meghatározott közös tulajdont.

[Redacted signature block]

Jelen okiratot készítettem és ellenjegyzem Budapesten, 2023. napján

dr. Regős Tamás
ügyvéd

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

A tulajdonostársak az alapító okirat II. fejezetének A. pontjában felsorolt telek, építményrészek, berendezések és felszerelések fenntartásával (karbantartás, felújítás) és egyéb közös kiadások (kezelési, üzemeltetési költség, közüzemi díjak stb.) járó költségeket tulajdoni hányaduk arányában viselik.

6. Öröklások (helyiségek) költségeinek viselése

A külön tulajdonban lévő öröklások (helyiségek) berendezésének, felszerelésének karbantartásával, felújításával, pótlásával, fenntartásával járó költségek az öröklakas (helyiség) mindenkor tulajdonosát terhelik.

Ha a lakásbérleti vagy egyéb jogszabályok, SZMSZ egyes karbantartási, pótlási vagy egyéb kötelezettségét a lakás, helyiség bérletjének, használójának terhére állapítanak meg, ezek teljesítéséért a többi tulajdonostársak felé az öröklakas, helyiség mindenkor tulajdonosa felelős abban az esetben, ha az érinti, illetve befolyásolja más öröklakas, helyiség vagy közös tulajdonban lévő épületrész, berendezés állapotát.

Ha az érdekelt tulajdonostárs kötelezettségét nem teljesíti és az a többi tulajdonostárs érdekeit sérti, a szükséges intézkedéseket a tulajdonostárs terhére és költségére a közös képviselő, IB elnök a Társasházi törvényben, a Szervezeti Működési Szabályzatban rögzítettek szerint köteles megteheti.

Budapest, 2023..... Budapest, 2023..... Budapest, 2023..... Budapest, 2023..... Budapest, 2023.....

Budapest, 2023..... Budapest, 2023..... Budapest, 2023..... Budapest, 2023..... Budapest, 2023.....

Budapest, 2023..... Budapest, 2023..... Budapest, 2023.....

Budapest, 2023..... Budapest, 2023..... Budapest, 2023..... Budapest, 2023.....

Budapest, 2023..... Budapest, 2023.....

Jelen okiratot készítettem és ellenjegyzem Budapesten, 2023..... napján:

dr. Regős Tamás
ügyvéd

7. Közös költségek biztosítása

A közös költségek biztosításáról a tulajdonostársaknak kell gondoskodniuk. Ennek összegét, nagyságát, esedékességét a szükségleteknek megfelelően a közgyűlés határozza meg.

Bármelyik tulajdonostársnak a társasházból adódó közös költség tartozásáért a tulajdonostárs jogutódja — élők közötti jogutódlás esetében — a volt tulajdonostárssal egyetemben felelős.

8. Az önkormányzati tulajdon kezelésére, fenntartására vonatkozó külön szabályok

Az önkormányzati tulajdon kezelésére vonatkozó jogszabályi rendelkezéseket vagy hatósági előírásokat a tulajdonostársak kötelesek figyelembe venni, és azokhoz alkalmazkodni.

9. A társasházközösség ügyeinek intézése

A, Közgyűlés

A társasházközösség ügyeiben a tulajdonostársak közgyűlése, illetőleg a közös képviselő, intézőbizottság elnöke a 2003.évi CXXXIII törvény és a Szervezeti Működési Szabályzat előírásainak figyelembevételével dönt.

B, Közös képviselő, intézőbizottság elnöke

A társasház közösség ügyeinek intézését a tulajdonostársak közgyűlése által megválasztott közös képviselő, intézőbizottság elnöke a 2003. évi CXXXIII. törvény, a Szervezeti Működési Szabályzat előírásai, és a közgyűlés döntései alapján végzi.

[Redacted signature block]

Jelen okiratot készítettem és ellenjegyzem Budapesten, 2023. napján:

dr. Regős Tamás
ügyvéd

10. Egyéb rendelkezések

A módosított alapított okirat elfogadás napján lép hatályba és ezzel egy időben hatályát veszti az 1994. január 30-án kelt Alapító okirat.

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

A társasház-tulajdon létesítésére, megszűnésére, biztonságos fenntartására, a társasház szabályszerű, szakszerű és biztonságos működésére, a tulajdonostársak érdekeinek érvényesítésére az Alapító okiratban, a Szervezeti Működési Szabályzatban, az ezekben nem szabályozott kérdésekben pedig a Polgári Törvénykönyvben, valamint a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvényben írt szabályok az irányadók.

A jövőben a közös tulajdonba kerül mindazon építményrész, berendezés és felszerelés, amely a 2003. évi CXXXIII. törvény és az alapító okirat rendelkezései szerint közös célt szolgál és a tulajdonostársak tulajdoni hányaduknak megfelelően járultak hozzá építéséhez, létesítéséhez, beszerzéséhez.

A tulajdonostársak az ezen okiratban megállapított társasház tulajdoni viszonyból felmerült perek eldöntésére kikötik az ingatlan fekvése szerint illetékes Bíróság kizárólagos illetőségét.

A jelen alapító okiratot a 2023. [...] [...] -án megtartott közgyűlés [...] /1000 tulajdoni hányad igen szavazattal [...] /1000 tulajdoni hányad tartózkodás mellett elfogadta.

[REDACTED]

A Felek megállapodnak abban, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat vonatkozásában az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: az Üttv.) 44. § (1) bekezdésének c) és d) pontja szerinti 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 képviselőjében eljáró Órsi 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 távollétében a munkáltatójánál foglalkoztatott további, a Budapesti Ügyvédi Kamarába bejegyzett jogtanácsosok: dr. Silye Tamás kamarai jogtanácsos (székhely: 1024 Budapest, Mechwart liget 1., KASZ: 36076323), illetve dr. Kneusel-Herdliczka Zsófia kamarai jogtanácsos (székhely: 1024 Budapest Mechwart liget 1., KASZ: 36063291) helyettesítik.

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonostárs/eladó
Budapest, belterület, II. ker. 12272/5/A/15 hrsz. alatti ingatlan tulajdonosa
képviseli: Órsi 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

Budapest, 2023.

Budapest, 2023.

Kertész Katalin

Schmelzer György Ákos

Jelen okiratot készítettem és ellenjegyzem Budapesten, 2023. napján:
dr. Regős Tamás
ügyvéd

Ujváry Balázs
1033 Budapest, Búza u. 6. 9/86.
Munkaszám: 20220610U

Budapest II. ker., betherület
Adatszolg. ikt.sz.: 7206/2464/2022

3.melléklet

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 12272/5 helyrajzi számú földrészleten lévő épület
társasházi alapító okirat módosításához
1022 Budapest, Hankóczy u. 14.

III. EMELET
M = 1 : 100

BFKH Földhivatali Füzetkészítő
Budapest XI. kerületi 14. SO.
Datum: 2022. július 26.



1000520020002022 604974

Helyrajzi szám: 1022/5
Működési kód (dh):
Aláírás:

Címjegyzék			
Par.	V.	S.	száma
1. Búza u. 6.	647/91	241358	5412
2. Búza u. 6.	241358	241342	6412

Az alaprajz készítését követően a tervet a tulajdonosok részére kiadom.

Budapest, 2022.07.18. Ujváry Balázs
1033 Budapest, Búza u. 6. 9/86.
Készítők: Ujváry Balázs
Földmérő igazolvány száma: 6933

Működési tanúsító: Sári Tamás
Sári Tamás
Ing. rend. m. sz.: 2288/2016

P.H.

