

**ELŐTERJESZTÉS**  
**a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat**  
**Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának 2023. január 29-i ülésére**

**Előterjesztő:** dr. Baksa Zsuzsanna osztályvezető,  
Vagyongazdálkodási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály  
**Tárgy:** Javaslat a **1026 Budapest, Pasaréti út 75. épület: A. 2. emelet 1. szám alatti (11999/4/A/7 helyrajzi számú)** ingatlanra vonatkozó elővásárlási jog ügyében.  
**Ügyintéző:** Barna Julianna  
**Ügyiratszám:** XI/3/2024.

**Tisztelt Bizottság!**

**Dr. Szentiványi Ildikó** jogi képviselő ügyfelei képviselőjében 2024. január 8-án kérelemmel fordult az Önkormányzat felé. *(1. számú melléklet – Kérelem)*

Kérelmében előadta, hogy ügyfelei 2023. december 14. napján adásvételi szerződést (2. számú melléklet – Adásvételi szerződés) kötöttek, a **Budapest II. kerület, belterület 11999/4/A/7 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, természetben **1026 Budapest, Pasaréti út 75. épület: A. 2. emelet 1. szám** alatt található 68 m<sup>2</sup> alapterületű, **társasházi lakásra** – az Alapító Okirat szerint a hozzá tartozó helyiségekkel, valamint a társasházi közös tulajdonból hozzá tartozó 88/10000 eszmei tulajdoni hányaddal együtt – amelyre az Önkormányzatnak, mint tulajdonostársnak – a társasház Alapító Okirata IV. 8. pontja alapján – elővásárlási joga van. *(3. számú melléklet – Társasházi Alapító Okirat)*

Az eladó jogosult a társasház közös tulajdonában lévő telken 1 db gépkocsi beálló kizárólagos használatára, amelynek használati joga szintén az adásvétel tárgyát képezi. Az ingatlan tulajdoni lapja *4. sz. mellékletként* lett csatolva.

**Dr. Szentiványi Ildikó** jogi képviselő kérelmében felkérte az Önkormányzatot, hogy mint társasházi tulajdonostárs, **nyilatkozzon** („mondjon le”) az adásvételi szerződés tárgyát képező lakásra vonatkozó elővásárlási jog gyakorlása ügyében, és erről szóló nyilatkozatát legkésőbb 2024. január 31-ig részére megküldeni szíveskedjen.

A kérelemhez mellékelte a **Társasház Alapító Okiratát**, amelynek **IV. 8. pontja Egyéb rendelkezések** tartalmazza, hogy: „**A tulajdonostársak az elővásárlási jogot kikötik.**”

A Társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 5. § alapján:

*(3) Az alapító okiratban a külön tulajdonban álló lakásra, illetőleg a külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiségre a tulajdonostársak javára elővásárlási, előbérleti jog létesíthető.*

A **Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat** a társasházban külön ingatlan tulajdonnal rendelkezik – a 11999/4/A/8 helyrajzi számú, természetben **1026 Budapest, Pasaréti út 75. épület: A. szám alatti „garázs”** megnevezésű, 19 m<sup>2</sup> alapterületű helyiség tekintetében (24/1000 tulajdoni hányaddal) – **mint társasházi tulajdonostársat elővásárlási jog illeti meg a tárgyi 1026 Budapest, Pasaréti út 75. épület: A. 2. emelet 1. szám alatti (11999/4/A/7 helyrajzi számú) lakásra** vonatkozóan.

Az adásvételi szerződés 1. pontja értelmében az értékesítésre kerülő lakás ingatlan teljes körűen felújításra szorul.

**A 1026 Budapest, Pasaréti út 75. épület: A. szám alatti (11999/4 helyrajzi számú) Társasház az Önkormányzat kataszteri nyilvántartása (Gemini) alapján „lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű ingatlan.**

Az 1910-ben épült társasházi 3 lakószintes épületben (földszint, I. és II. emelet) összesen 8 lakás és 3 garázs helyiség található.

#### Az adásvételi szerződés

**Szerződő felek:** [REDACTED] (címe: [REDACTED]), mint Eladó és [REDACTED] (született: [REDACTED] címe: [REDACTED]), mint **Haszonélvezeti eladó**, valamint [REDACTED] (címe: [REDACTED]), mint **Vevő**.

A haszonélvezeti eladó a szerződés 4. pontja értelmében a teljes vételár kifizetése esetére a holtig tartó haszonélvezeti jogáról lemond és hozzájárul annak ingatlan-nyilvántartásból történő törléséhez. Az ingatlan – ezen haszonélvezeti jogot kivéve – per-, teher- és igénymentes.

A **adásvételi szerződésben** rögzítettek szerint az **elővásárlásra jogosult** a feltételek teljesítésével élhet elővásárlási jogával az elővásárlásra történő felhívás átvételétől számított **15 napon belül**. Amennyiben az elővásárlásra jogosultak a fenti határidőn belül nem nyilatkoznak, vagy nyilatkoznak, de nem tesznek eleget az **adásvételi szerződésben** foglaltaknak, úgy **kell tekinteni, hogy a jogosultak az elővásárlási jogukkal nem kívánnak élni**, illetve az adásvételi szerződés velük szemben nem jöhet létre érvényesen és hatályosan, mivel elővásárlási jogukkal szabályszerűen nem éltek.

#### Az adásvételi szerződés szerinti vételár:

Az adásvételi szerződés 6. pontja értelmében a tárgyi, **1026 Budapest, Pasaréti út 75. épület: A. 2. emelet 1. szám alatti (11999/4/A/7 helyrajzi számú) lakás vételára 75.000.000,- Ft**, amely tartalmazza a kocsibeálló használati jogának ellenértékét is. A vételár magában foglalja a Haszonélvezeti eladó holtig tartó **haszonélvezeti jogának ellenértéké**ként megállapított **22.500.000,- Ft** összeget is.

#### A vevő a vételárat az alábbiak szerint fizeti ki:

A vevő a szerződés megkötésének napján **7.500.000,- Ft** összeget fizet ki **foglalóként**, átutalással az eladónak. Eladó és haszonélvezeti eladó egymás között elszámolnak saját kézhez történő teljesítéssel. A foglaló a vételárba beszámításra kerül.

A vevő **32.500.000,- Ft**-ot akkor fizet meg az eladónak, amikor az elővásárlásra jogosultak **lemondó nyilatkozatai beérkeznek**, az azt követő két napon belül átutalással teljesít. Eladó és haszonélvezeti eladó egymás között elszámolnak átutalással történő teljesítés mellett.

A **fennmaradó 35.000.000,- Ft**-ot a vevő hitelből, legkésőbb **2024. március 16-ig** fizeti meg az eladók részére, az ingatlan vevő részére történő birtokba-adásával egyidejűleg.

Amennyiben a vevő a vételárhátralék megfizetésével késedelembe esik, úgy a késedelem napjaira számítva napi 20.000,- Ft összegű késedelmi kamatot köteles eladó részére megfizetni.

Az adásvételi szerződéssel kapcsolatban felmerülő minden díj és illeték a vevőt terheli.

A tulajdonostársak elővásárlási jogáról történő lemondó nyilatkozatait a szerződés kiegészítéseként az ügyvéd rendelkezésére kell bocsátani. Az adásvételi szerződés 5.4 pontja alapján az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatok benyújtásra kerülnek a földhivatali ingatlan-nyilvántartás részére.

Az ingatlanokat érintő tulajdonosi jogokra irányadó hatásköröket – így az elővásárlási jog gyakorlását is – az Önkormányzat vagyonáról és vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól,

bérbeadásának feltételeiről szóló **34/2004. (X.13.) önkormányzati rendelet** (a továbbiakban: **Vagyonszerződés**) 6. § (2) bekezdése és 17. § (4) bekezdése, valamint az Önkormányzat **Szervezeti és Működési Szabályzatáról** szóló 13/1992. (VII. 01.) önkormányzati rendelet 11. melléklete 1. Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság (GTB) 1.1. pontja 1.1.3. alpontja szabályozza.

Vagyonszerződés 6. § (2) bekezdése alapján „**A tulajdonosi jogokat az Önkormányzat Képviselő-testülete közvetlenül, illetőleg átruházott hatáskörben kizárólag ingó vagyon tekintetében nettó ötmillió forint értékhatárig a Polgármester, ezt meghaladó értékű ingó vagyon, továbbá egyéb vagyon tekintetében nettó ötvenmillió forint értékhatárig az Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága (a továbbiakban: GTB) gyakorolja.**”

Vagyonszerződés 17. § (4) bekezdése alapján „**Az Önkormányzatot megillető elővásárlási jogot az önkormányzat költségvetésében erre vonatkozóan biztosított előirányzat terhére a 6. § (2) bekezdése szerint a Képviselő-testület vagy a GTB gyakorolja.**”

Tekintettel arra, hogy az Önkormányzat 2023. évi költségvetéséhez hasonlóan a 2024. évi költségvetés sem fog tartalmazni keretet (előirányzatot) az elővásárlással érintett lakások megvásárlására, valamint nem áll fenn olyan körülmény, amely miatt indokolt lehetne az ingatlan tekintetében az elővásárlási jog gyakorlása az Önkormányzat részéről, ezért javasolható, hogy jelen előterjesztés tárgyát képező **1026 Budapest, Pasaréti út 75. épület: A. 2. emelet 1. szám alatti (11999/4/A/7 helyrajzi számú) 68 m<sup>2</sup> alapterületű, társasházi lakás** vonatkozásában az **Önkormányzat az elővásárlási jogával ne éljen.**

Mivel a tárgyi ingatlan értéke meghaladja az ötvenmillió forintos értékhatárt, ezért a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat elővásárlási jogának gyakorlásáról a **Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság javaslata alapján, a Képviselő-testület dönt.**

A napirend tárgyában a határozat meghozatalához egyszerű szótöbbség szükséges.

### Határozati javaslat

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága javaslata a Képviselő-testületnek, hogy az Önkormányzat, mint társasházi tulajdonostárs **az elővásárlási jogával ne éljen** a Budapest II. kerület, belterület 11999/4/A/7 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben **1026 Budapest, Pasaréti út 75. épület: A. 2. emelet 1. szám alatti** található, 68 m<sup>2</sup> alapterületű **társasházi lakás** tekintetében [REDACTED] (címe: [REDACTED]), mint Eladó és [REDACTED] (született: [REDACTED], címe: [REDACTED]), mint Haszonélvezeti eladó, valamint [REDACTED] (címe: [REDACTED]), mint Vevő között 2023. december 14. napján aláírt adásvételi szerződésben foglaltak alapján **75.000.000,- Ft-os vételáron.**

A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri dr. Baksa Zsuzsanna, a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetőjét a szükséges intézkedés megtételére.

**Felelős:** Polgármester útján dr. Baksa Zsuzsanna osztályvezető

**Határidő:** 30 nap

Budapest, 2024. január 10.

**Örsi Gergely**  
Polgármester megbízásából eljárva,

**Mellékletek:**

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





**Dr. Szentiványi Ügyvédi Iroda**  
**Dr. Szentiványi Ildikó ügyvéd**

H-1112 Budapest, Budaörsi út 153.  
Tel.: +36-30-2508042

E-mail: partner@drszenzivanyi.hu

Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzata

Budapest, 2024. 01.08.

Barna Julianna Úrhölgy részére

Tisztelt Barna Julianna!

Tárgy: Elővásárlási jogról lemondó nyilatkozat iránti kérelem

Alulírott, Dr. Szentiványi Ildikó ügyvéd (Dr. Szentiványi Ügyvédi Iroda, 1112 Budapest, Budaörsi út 153., KASZ: 36069457), mint [REDACTED], mint állag eladó és [REDACTED], mint haszonélvezeti jog eladó, másrésztől [REDACTED], mint vevő között 2023. december 14-én kelt adásvételi szerződésben meghatalmazott jogi képviselője ezúton kérem, hogy a **Budapest, II. ker. belterület, 11999/4/A/7. helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, természetben 1026 Budapest, Pasaréti út 75. ép:A. 2. em. 1. szám alatt található 68 m<sup>2</sup> alapterületű, társasházi lakás megjelölésű ingatlan adásvétele kapcsán, a II. kerület Önkormányzata a Budapest II. ker. belterület 11999/4/A/8. helyrajzi szám alatti ingatlan tulajdonosaként **elővásárlási jogáról mondjon le, és erre vonatkozó lemondó nyilatkozatát részemre lehetőség szerint legkésőbb 2024. január 31-ig megküldeni szíveskedjék.**

Jelen kérelmemhez mellékelem a Budapest, II. ker. Pasaréti út 75. számú Társasház Alapító Okiratát, amelynek IV. 8. pontja tartalmazza a tulajdonostársakat megillető elővásárlási jog biztosítását, az adásvétel tárgyát képező, valamint az Önkormányzat tulajdonát képező ingatlanok tulajdoni lapját, valamint a felek által aláírt adásvételi szerződést.

Tisztelettel:

Dr. Szentiványi Ildikó  
ügyvéd

KASZ: 36069457



## INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

- a továbbiakban: „Szerződés” -

amely létrejött egyrészről

(születési név: \_\_\_\_\_, született: \_\_\_\_\_, anyja neve: \_\_\_\_\_, személyazonosító jele: \_\_\_\_\_, adóazonosító jele: \_\_\_\_\_, lakcíme: \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_; magyar állampolgár), mint állam eladó – a továbbiakban: „Eladó” -,

és \_\_\_\_\_ (születési név: \_\_\_\_\_, született: \_\_\_\_\_, anyja neve: \_\_\_\_\_, személyazonosító jele: \_\_\_\_\_, adóazonosító jele: \_\_\_\_\_, lakcíme: \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_), mint haszonélvezeti jog eladó – a továbbiakban: „Haszonélvezeti eladó”, - Eladó és Haszonélvezeti eladó együtt: „Eladók”, másrészt

(születési név: \_\_\_\_\_, szül.: \_\_\_\_\_, anyja neve: \_\_\_\_\_, személyazonosító jele: \_\_\_\_\_, adóazonosító jele: \_\_\_\_\_, lakcíme: \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_), mint vevő – a továbbiakban: „Vevő”

(Eladó és Vevő a továbbiakban együtt: „Felek”) között, az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek mellett:

## I. ADÁSVÉTEL TÁRGYA

1. Az ingatlan-nyilvántartás tanúsága szerint Eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest Főváros Kormányhivatal Földhivatali Főosztályánál **Budapest, II. ker. belterület, 11999/4/A/7. helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, természetben 1026 Budapest, Pasaréti út 75. ép:A. 2. em. 1. szám alatt található 68 m<sup>2</sup> alapterületű, társasházi lakás megjelölésű ingatlan a társasházi közös tulajdonból hozzá tartozó 88/10000 arányú eszmei hányaddal, a Társasház Alapító Okiratában meghatározott helyiségekkel együtt (a továbbiakban: „Ingatlan”). Felek kölcsönösen megállapítják, hogy az Ingatlan teljes körű felújításra szorul. Eladó kijelenti, hogy jogosult a Társasház közös tulajdonában lévő telken 1 db kocsibeálló kizárólagos használatára, amelynek használati joga szintén jelen adásvétel tárgyát képezi.
2. Eladó a tulajdonjogát, Haszonélvezeti eladó haszonélvezeti jogát a mai napon letöltött E-hiteles tulajdoni lap másolattal igazolja.
3. A Felek rögzítik, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet szerint az Ingatlanra energetikai tanúsítványt kell készíttetni. A Felek rögzítik, hogy a HET-15408391. számú energetikai tanúsítványt az Eladó a jelen szerződéssel egyidejűleg átadja a Vevő részére, mely dokumentáció átvételét a Vevő a jelen Szerződés aláírásával is elismeri és nyugtázza.
4. A Haszonélvezeti eladó jelen Szerződés aláírásával kijelenti, hogy a 6. pontban foglalt vételár teljes kifizetése esetére holtig tartó haszonélvezeti jogáról lemond és hozzájárul annak ingatlan-nyilvántartásból történő törléséhez.
5. Eladó az Ingattal kapcsolatban az alábbi tájékoztatásokat és szavatosságokat adja Vevő részére:
  - 5.1. Az Ingatlan az Eladó holtig tartó haszonélvezeti jogát kivéve, per-, teher- és igénymentes, a Vevő jelen Szerződéssel az Ingatlan per-, teher- és igénymentes tulajdonjogát szerzi meg.
  - 5.2. Az Ingatlan nem szolgál jogi személy vagy más szervezet székhelyeül, telephelyeül, illetve

Eladó

Haszonélvezeti eladó

Vevő

Dr. Szentiványi István ügyvéd  
Dr. Szentiványi István ügyvéd  
Ellenjegyző ügyvéd

Eladó nem adott engedélyt, a birtokbaadás napjáig mind az Eladó, mind a Haszonélvezeti eladó lakcím bejelentését törölteti és azt a bejelentő lap másolatával igazolja a Vevő felé. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlan állapota a birtok átruházásakor azonos lesz a Vevő általi megtekintéskori, erősen felújításra szoruló állapottal.

- 5.3. Az Ingatlannak nincs ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa. Az Ingatlan nem képezi házastársi vagy élettársi vagyonközösség tárgyát, azzal az Eladó önállóan jogosult rendelkezni.
- 5.4. A Budapest, II. 11999/4. hrsz alatt nyilvántartott, természetben Budapest, II. ker. Pasaréti út 75. szám alatti társasház Alapító Okirata alapján az Ingatlant a Társasház tulajdonosai megillető elővásárlási jog terheli. Eladók jelen Szerződés aláírásával átadják részben a tulajdonostársak által már aláírt elővásárlási jogról történt lemondó nyilatkozatokat, illetve kötelesek a hiányzó elővásárlásra jogosult, külföldön tartózkodó tulajdonostársakat felhívni elővásárlási joguk gyakorlására, és az elővásárlási jogosultaknak a tulajdoni lapon bejegyzett címére kiküldött elővásárlási jog gyakorlására felhívó levelet és a tértivevény eredeti példányát, vagy az aláírt elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatok átadásával – valamennyi társasházi albetét tulajdonos vonatkozásában – a Vevő részére igazolni. Amennyiben az elővásárlási jogra jogosult tartózkodási helye vagy más körülmény miatt az ajánlati közlés rendkívüli nehézséggel vagy számottevő késedelemmel járna, úgy erről az Eladó köteles az Ellenjegyző ügyvédet értesíteni. Ha az elővásárlási joggal érintett ingatlan társasházi tulajdoni külön lapon van nyilvántartva, és rendeltetésmódként garázs megnevezés is fel van tüntetve, tértivevény vagy átvételi elismervény helyett elfogadható, társasház esetében a közös képviselő teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozata arról, hogy a vételi ajánlatot az ajánlati kötöttség időtartamára a társasház közös használatú helyiségében figyelemfelkeltő módon kifüggesztette. A tulajdonostársak lemondó nyilatkozata az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban, mint „Inyvtv.”) végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 75. § (1) bekezdése szerint benyújtásra kerül az ingatlan-nyilvántartás részére.
- 5.5. Az Ingatlannal kapcsolatosan harmadik személy nem rendelkezik semmiféle joggal, mely az Eladónak az Ingattal való rendelkezését akadályozná, korlátozná, vagy ami a Vevő jogainak megszerzését, zavartalan gyakorlását akadályozná vagy veszélyeztetné, és Eladónak tudomása nincs ilyen igényről. Eladó az Ingatlan tekintetében teljes körű szavatosságot vállal. Büntetőjogi felelőssége teljes tudatában kijelenti, hogy a jelen adásvétel tárgyát képező Ingatlant más, harmadik személy részére nem idegenítette el.
- 5.6. Az Ingatlan önálló elektromos és gáz közmű mérőórával, önálló vízórával azonban nem rendelkezik, annak közműellátása biztosított.

## I. ADÁSVÉTEL ÉS A VÉTELÁR MEGFIZETÉSE

6. Eladó eladja, Vevő pedig megvásárolja az 1. pontban körülírt Ingatlan 1/1 arányú tulajdonjogát a kölcsönösen kialakított **75.000.000,-Ft, azaz Hetvenötmillió forint** összegű vételár ellenében („Vételár”), amelynek részét képezi a Haszonélvezeti eladó holtig tartó haszonélvezeti jogának ellenértékeként megállapított 22.500.000,- Ft, azaz Huszonkétmillió-ötszázezer Forint összeg is. A Vételár tartalmazza az 1. pontban meghatározott kocsibeálló használati jogának ellenértékét is. A vételárat a Vevő az alábbiak szerint fizeti meg Eladó részére:

### Foglaló

- 6.1. A Felek megállapodnak, hogy a Vevő a jelen Szerződés megkötésének napján 7.500.000,- Ft, azaz



Eladó

Haszonélvezeti eladó

Vevő



6.2. Amennyiben az adásvételi ügylet teljesedésbe megy, a foglaló a Vételárba beszámít.

6.3. Felek kijelentik, hogy a foglalo jogi természetere vonatkozó ügyvedi tájékoztatást megértették, így Vevő tudomásul veszi, hogy amennyiben jelen adásvételi szerződés az ő érdekkörében felmerült okból meghiúsul, a foglalo összegét elveszíti, Eladó pedig tudomásul veszi, hogy amennyiben az adásvételi szerződés az ő érdekkörében felmerült okból hiúsulna meg, a foglalo összegének kétszeresét köteles a Vevő számára megfizetni, a Szerződés meghiúsulásától számított 5 napon belül.

**Vételárhátralék**

6.4. A Vételárból fennmaradó 67.500.000,- Ft, azaz Hatvanhétmillió-ötszázezer forint összegből („Vételárhátralék”) 32.500.000,- Ft, azaz Harminckétmillió-ötszázezer forintot Vevő legkésőbb azt követő 2 napon belül köteles az Eladó 6.1. pontban megjelölt számlájára átutalni, hogy részére átadásra került az 5.4. pontban meghatározott, valamennyi elővásárlásra jogosult lemondó nyilatkozata, vagy a részükre küldött elővásárlási jog gyakorlására felhívó levél és annak kézhezvételét igazoló tértivevény, valamint az Eladó nyilatkozata, miszerint a tértivevényen szereplő átvételi dátumtól (vagy át nem vett levél esetén a kézbesítési vélelem beálltától) számított 8 napon belül nem élt senki sem az elővásárlási jogával. Eladók kijelentik, hogy az Eladó számlájára teljesített fizetést elfogadják, Eladó és Haszonélvezeti eladó egymás között elszámolnak, az Eladók az ezen bankszámlára történő teljesítést saját kezükhöz történő teljesítésnek ismerik el. Eladó köteles értesíteni a teljesítés (folyósítás megtörténte) tényéről az Ellenjegyző ügyvédet, köteles a fenti vételárrész összegének jóváírásáról szóló bankbizonylatot az Ellenjegyző ügyvédnek haladéktalanul átadni, ennek elmulasztása esetén a Vevő köteles a banki terhelésről szóló bankbizonylatot az Ellenjegyző ügyvédnek átadni.

6.5. A fennmaradó 35.000.000,- Ft, azaz Harmincötmillió Ft vételárrészt Vevő legkésőbb 2024. március 16-ig köteles Eladók részére megfizetni („**Véghatáridő**”), feltéve, hogy az Eladók a jelen Szerződés 9. pontja szerinti birtokbaadási kötelezettségüknek eleget tesznek.

6.6. Vevő nyilatkozik, hogy a Vételáthátralékból a 6.5. pont szerinti összeget az MBH Bank Nyrt. („Pénzintézet”) által nyújtott hitelből („Hitel”) kívánja finanszírozni. A Hitelből finanszírozott vételár rész az utolsó részlet, amelyet a Pénzintézet közvetlenül az Eladó részére utalja át a 6.1. pontban megjelölt bankszámlára. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a saját erő megfizetésére vonatkozóan a Vevő ilyen irányú igénye esetén külön nyilatkozik.

6.7. Amennyiben a finanszírozó bank a folyósítás érdekében a jelen Szerződésben foglaltak kiegészítését, vagy módosítását kívánja meg, amely a szerződéses kötelezettségeket terheesebbé nem teszi, úgy a Felek az elvárt kiegészítést, illetve módosítást késedelem nélkül vállalják aláírni.

Υενὼ



- 6.8. A Vevő vállalja, hogy abban az esetben, ha a Vételhátralék finanszírozására jelen Szerződésben megjelölt Pénzintézet valamely okból a finanszírozást nem teljesíti, úgy arról a jelen Szerződésben foglalt határidő megtartásával fizetési kötelezettségének más hitelintézet által rendelkezésre bocsátott, vagy saját forrás bevonásával eleget tesz.
- 6.9. A Felek megállapodnak, hogy a Vételhátralék mind a bank által finanszírozott kölcsönből, mind a saját erőből történő teljesítése az Eladó 6.1. pontban rögzített bankszámlájára történő átutalással történik.
- 6.10. A Vételár kiegyenlítése vonatkozásában a Vevő előteljesítésre jogosult, amelynek időpontját az Eladókkal előzetesen egyeztetni a birtokbaadás egyidejűségének biztosítása érdekében.

## II. TULAJDONJOG ÉS BIRTOK ÁTRUHÁZÁS

7. Felek közösen kéri a Vevő tulajdonjogának bejegyzésére irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárásnak az Inyvt. 47/A. § b) alpontja alapján – az Eladó Bejegyzési engedélyének előterjesztéséig, de legfeljebb az adásvételi szerződés ingatlan-nyilvántartási benyújtásától számított hat hónapig tartó – függőben tartását.
8. Eladó azt a nyilatkozatát, melyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja a Vevő 1/1 arányú tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez, valamint Haszonélvezeti-eladó nyilatkozatát, miszerint feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy holtig tartó haszonélvezeti joga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön, a jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg ügyvédi okirati letétbe („Bejegyzési engedély”) helyezik az Ellenjegyző ügyvédnél 5 eredeti példányban. Felek megállapodása alapján a letéteményesként eljáró Ellenjegyző ügyvéd akkor jogosult és köteles a nyilatkozatot benyújtani az illetékes földhivatalhoz, ha az Ingatlan 6. pont szerinti Vételárát a Vevő teljes egészében megfizette, és ennek ténye az Ellenjegyző ügyvéd előtt terhelési vagy jóváírási banki bizonylattal hitelet érdemlően igazolást nyert. Ellenjegyző ügyvéd a Bejegyzési engedély letéti átvételét jelen Szerződés ellenjegyzésével igazolja.
9. Eladó az Ingatlan birtokát a teljes Vételár kifizetésének a napján, előre egyeztetett időpontban ruhazza át a Vevőre, aki az Ingatlan birtokába ezen a napon lép. A Vevő előteljesítésre jogosult. A Vevő a Vételhátralék maradéktalan megfizetésének napját legalább 8 nappal megelőzően köteles az Eladónak bejelenteni. Az Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy az Ingatlan birtokának átruházásakor az Ingatlant teljesen kiürített, épületgépészetileg működőképes, kitakarított, tiszta állapotban a Vevő birtokába adják, az Ingatlanból kijelentkeznek, továbbá gondoskodnak az oda időközben esetlegesen bejelentett más személyek kijelentéséről.
10. Szerződő Felek megállapodnak továbbá abban, hogy – az Ingatlan birtokának átruházása részeként – közösen jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben rögzítik a közüzemi mérőórák számát és állását. A jegyzőkönyvet, amennyiben azt az adott közüzemi szolgáltató ügyrendje előírja, a Felek együttesen kötelesek a közműszolgáltatóknak leadni. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a mérőórákat a birtok átruházását követően 15 napon belül a saját nevére átíratja. Eladó az átíráshoz szükséges nyilatkozatokat ésszerű időn belül megteszi. Eladók átadják továbbá Vevőknek az Ingatlan kulcsait. A Felek a birtokbavételi eljárás lezárásaként a birtokbaadási jegyzőkönyvet aláírják. A jegyzőkönyv aláírására az Eladók képviselőjében Szabó Franciska Cintia jogosult.

Eladó

Haszonélvezeti eladó

Vevő



11. Az Eladó a közüzemi szolgáltatók írásbeli nyilatkozatainak, valamint a közös képviselő nyilatkozatának Vevő részére történő átadásával és a jegyzőkönyvhöz csatolásával igazolja, hogy az Ingatlan vonatkozásában sem közüzemi díjtartozása, sem közös költség tartozása nem áll fenn. A Vevő a birtokbalépés napjától viseli az Ingatlan terheit és élvezi hasznait.
12. Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben jelen Szerződés földhivatali benyújtását követő hat hónapon belül a Bejegyzési engedély bármilyen okból nem kerülne előterjesztésre, a földhivatal a jelen Szerződés alapján induló eljárást megszünteti, és a széljegyet törli. Felek tudomásul veszik, hogy a széljegy földhivatali törlesztéssel a jelen Szerződés Felek között nem szűnik meg, a Szerződésben vállalt kötelezettségeiket továbbra is kötelesek teljesíteni, továbbá kötelesek a megismételt földhivatali eljáráshoz szükséges okiratokat aláírni, illetve nyilatkozatokat megtenni, kivéve, ha a Vevő az adásvételtől való elállási jogát érvényesíti.

### III. KÉSEDELEM ÉS ELÁLLÁS

13. Amennyiben az Eladók az Ingatlan birtokának átruházásával késedelembe esnek vagy a birtok átruházása nem megfelelő, napi 20.000,-Ft, azaz húszezer forint késedelmi kötbért kötelesek a Vevőnek megfizetni. Felek rögzítik, hogy az Eladók jelen pont szerinti kötbérfizetési kötelezettsége az Ingatlan birtokának átruházása napjáig áll fenn.
14. Amennyiben Vevő a Vételárhátralék fizetési kötelezettségének teljesítésével késedelembe esik, a késedelem napjaira számítva napi 20.000,-Ft, azaz húszezer forint összegű késedelmi kamatot köteles Eladó részére megfizetni. Vevő jelen pont szerinti késedelmi kamatfizetési kötelezettsége a Vételárhátralék megfizetésének napjáig, vagy az Eladó elállásra vonatkozó nyilatkozatának kézhezvételéig áll fenn. Amennyiben a Vevő késedelmébe a 60 (hatvan) napot meghaladja, Eladó jogosult a jelen Szerződéstől a Vevő által már esetlegesen megfizetett vételárrészek egyidejű, a megterhelt bankszámla javára történő visszafizetésével, írásban elállni. Eladó kárát a Polgári Törvénykönyv szerint érvényesítheti.
15. Eladó jelen Szerződés aláírásával tudomásul veszi, hogy a Vevő késedelméből eredő jogkövetkezményeket (kötbér, késedelmi kamat, stb.) a Vevő közvetlenül tartozik az Eladónak megfizetni. Az Eladó kijelenti továbbá, hogy kötbér, késedelmi kamat követelése fennállására tekintettel a Vevő tulajdonjog bejegyzését nem akadályozza, követelése érvényesítése az ingatlan-nyilvántartáson kívül történhet.
16. Felek jelen Szerződés aláírásával tudomásul veszik, hogy a bankkölcsön folyósítását követően a Pénzügyintézet írásbeli hozzájárulása nélkül a Szerződés felbontása, megszüntetése vagy az elállás érvényesen nem gyakorolható.

### IV. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

#### Ügyletkötési képesség

17. Felek kijelentik, hogy nagykorú, cselekvőképes, magyar állampolgárok, akiknek ingatlanszerzési és – elidegenítési képessége nem esik korlátozás alá.
18. Felek megállapodnak, hogy amennyiben az illetékes Földhivatal a jelen ügylet kapcsán hiánypótlási felhívást adna ki, vagy a tulajdonjog bejegyzési kérelmet elutasítaná, a Felek valamennyi szükséges intézkedést és nyilatkozatot haladéktalanul megtesznek, illetve a jelen Szerződést az ügyleti akarat sérelme nélkül haladéktalanul módosítják, vagy újra megkötik, az ügylet teljesülése érdekében. Ennek elmulasztása szerződésszegő magatartásnak minősül.

[Redacted signature area]

Eladó

Haszonélvezeti eladó

Vevő



### Költségek viselése

19. A jelen Szerződéssel kapcsolatban felmerülő minden díj és illeték a Vevőt terhelik.

### Pénzmosási nyilatkozat

20. A Felek – a jelen Adásvételi Szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd által adott tájékoztatást követően – nyilatkoznak, hogy a jelen Adásvételi Szerződéssel sem leplezett, sem színlelt, sem pedig pénzmosást megvalósító jogügyletet nem valósítanak meg. Kijelentik, hogy a szerződéses akaratnyilatkozataik a valósággal egyezők, továbbá kijelentik, hogy az illetékfizetési, adó és egyéb, jogszabályban előírt fizetési kötelezettségeiket ismerik. A Felek a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvény előírásainak megfelelően nyilatkoznak, hogy saját nevükben járnak el, és hozzájárulnak ahhoz, hogy az ügyfél átvilágítás során bemutatott okiratokról az okíratszerkesztő ügyvéd másolatot készítsen és adataikat a megbízás teljesítése érdekében kezelje. Felek tudomásul veszik eljáró ügyvéd tájékoztatását, mely szerint az adataikat az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései szerint kizárólag jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás, illetve a jogszabályokban meghatározott kötelezettség teljesítése érdekében kezelheti.

### Értesítések

21. Minden értesítést, amely a jelen Szerződés alapján adandó vagy adható, írásban kell megtenni. Az esetleges elállási nyilatkozatok, valamint a teljes vételár kiegyenlítéséről szóló nyilatkozat kivételével bármely értesítés e-mail útján is megtehető. Elállást és a teljes vételár kiegyenlítését igazoló nyilatkozatot kizárólag tértivevényes küldeményként postai kézbesítéssel, vagy személyesen, illetve futár útján, az átvétel igazolásával lehet közölni.

az Eladók részére:

Név: [REDACTED]

Cím: [REDACTED]

E-mail: [REDACTED]

Tel: [REDACTED]

a Vevő részére:

Név: [REDACTED]

Cím: [REDACTED]

E-mail: [REDACTED]

Tel.: + [REDACTED]

A Szerződés teljesítését érintő jelentős nyilatkozatokból másolatot kell küldeni:

**dr. Szentiványi Ildikó ügyvéd részére**

Dr. Szentiványi Ügyvédi Iroda

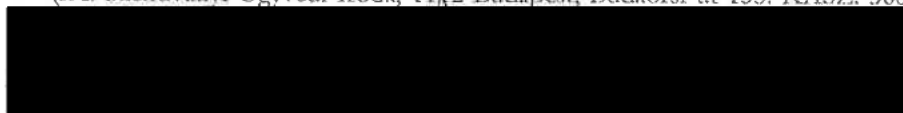
1112 Budapest, Budaörsi út 153.

E-mail: [partner@drszenzivanyi.hu](mailto:partner@drszenzivanyi.hu)

Tel.: +36-302508042

### Jogi képviselő

22. A Felek a jelen Adásvételi Szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével Dr. Szentiványi Ildikó ügyvédet (Dr. Szentiványi Ügyvédi Iroda, 1112 Budapest, Budaörsi út 153. KASZ: 36069457) bízzák meg, és



Eladó

Haszonélvezeti eladó

Vevő

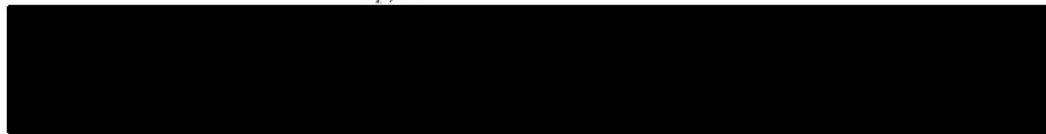


hogy a jelen Adásvételi Szerződés alapján a Feleket a földhivatali eljárásban képviselje, helyettük és nevükben eljárjon.

23. A Felek rögzítik, hogy dr. Szentiványi Ildikó ügyvéd a Szerződés aláírása előtt a Felek részére a kellő mértékű tájékoztatást megadta mind a tényállás, mind pedig az Ingatlan jogi helyzetét illetően, ennek következtében a jelen Adásvételi Szerződést egyben ügyvédi tényvázlat mellékletének is minősítik. A Felek kijelentik, és elismerik, hogy a megbízott ügyvéd részükre részletes, és megfelelő tájékoztatást, és kioktatást adott a jelen Adásvételi Szerződésben foglalt jogügyletre (és az ügyvédi megbízásra) vonatkozó anyagi jogi, és eljárásjogi – különösen az adó- és illeték – jogszabályok tartalmáról, valamint a Felek által követendő eljárásról, amelyet a Felek a jelen Adásvételi Szerződés aláírásával igazoltan megértettek, és elfogadtak.
24. Jelen Szerződésben nem meghatározott kérdésekben a vonatkozó magyar jogszabályok, különösen a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései az irányadók.

Jelen Szerződést a Felek, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírják az ellenjegyző ügyvéd jelenlétében.

Budapest, 2023. december 14. napján



Eladó

Haszonélvezeti eladó

Vevő

Alulírott, Dr. Szentiványi Ildikó ügyvéd (Dr. Szentiványi Ügyvédi Iroda, 1112 Budapest, Budaörsi út 153.) ellenjegyzem az általam készített jelen Adásvételi Szerződést:

Budapest, 2023. december 14. napján

Dr. Szentiványi Ildikó  
ügyvéd

Dr. Szentiványi Ügyvédi Iroda  
1112 Budapest, Budaörsi út 153.  
KASZ: 36069457



Eladó

Haszonélvezeti eladó



Vevő

Dr. Szentiványi Ildikó ügyvéd  
Dr. Szentiványi Ügyvédi Iroda  
Ellenjegyző ügyvéd



BFKH Földhivatali Főosztály  
Budapest XI. Budafoki út 59.  
Dátum: 2023. December 15.



1080822890002023

Budapest II. ker. Pasaréti út 75. sz.  
Társasház  
alapító okirata

E-(MT)/96.

### I. Általános rendelkezések

Budapest, II. kerületi 2126 számú tulajdoni lapon 11999/4 hrsz. alatt felvett, a természetben a Budapest, II., Pasaréti út 75. sz. alatti a Budapest Főv. II. ker. Önkormányzat tulajdonában álló házingatlant, az 1994. évi XVII tv.-l módosított 1993 évi LXXVIII tv. 51.§. 1. bek. alapján (továbbiakban: törvény) 1. sz. mellékelt tervrajz, valamint a 2. sz. alatt mellékelt műszaki leírás alapján társasházzá alakítja át.

A társasház öröklakásai a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások és a közös tulajdonban maradó telek, épületrész, berendezések és felszerelések közös használatának jogával - a törvény alapján értékesítve - a vevő tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonosok egyetemes közösi jogviszonyát az 1977. évi 11. tvr. rendelkezései és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák:

### II.

#### A/ Közös tulajdon

1. A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak az 1. szám alatti terveken feltüntetett és a 2. szám alatt melléklet műszaki leírásban körülrít telek és építményrészek, berendezések és felszerelések. (Az 1. sz. 2. sz. melléklet a földhivatali szerkesztési munkákhoz szükséges.)

#### II. Közös tulajdonban maradó részek:

- |      |   |                        |
|------|---|------------------------|
| I.   | Telek   | 2580,00 m <sup>2</sup> |
| II.  | Kerítések, járdák, felvezető út   |                        |
| III. | Vízhalózat az utcai bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek ágvezetékéig, vízórá.                            |                        |
| IV.  | Csatornavezeték az utcai bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek ágvezetékéig.                               |                        |
| V.   | Elektromos hálózat az utcai bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérő órájáig, kerti világítás. |                        |
| VI.  | Gázvezeték az utcai bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérő órájáig.                          |                        |
| "A"  | Épület  |                        |
| VII. | Pincelejáró   | 9,33 m <sup>2</sup>    |

Budapest II. ker. Pasaréti út 75. sz.  
Társasház  
alapító okirata

VIII.	Pincei közlekedők	10,75 m <sup>2</sup>
IX.	Pinceterek	34,82 m <sup>2</sup>
X.	Pincerekeszek (1,90 m alatti terület: 2,63 m <sup>2</sup> )	23,67 m <sup>2</sup>
XI.	Gázóra helyiség	5,59 m <sup>2</sup>
XII.	Kazánház, kazán és a központi fűtés vezetékrendszer a kazántól a külön tulajdoni illetőségek ágvezetékéig.	11,81 m <sup>2</sup>
XIII.	Fedett előlépcső	6,53 m <sup>2</sup>
XIV.	Lépcsőház	17,47 m <sup>2</sup>
XV.	Tároló (1,90 m alatti terület: 1,84 m <sup>2</sup> )	1,06 m <sup>2</sup>
XVI.	Előtér	4,87 m <sup>2</sup>
XVII.	Terasz	16,43 m <sup>2</sup>
XVIII.	Padlásterek (1,90 m alatti terület: 81,70 m <sup>2</sup> )	41,30 m <sup>2</sup>
XIX.	Alap, felmenő falazat, kémények, szellőzők, áthidalók, kiváltók, födémek, homlokzati nyílászárók, lakatos szerkezetek, angolakna.	
XX.	Homlokzati vakolatok, burkolatok, épületbádogos szerkezetek, tetőszerkezet, tetőhéjalás.	
"B"	épület	
XXI.	Alap, felmenő falazat, kémények, áthidalók, kiváltók, födémek, homlokzati nyílászárók, lakatos szerkezetek.	
XXII.	Homlokzati vakolatok, burkolatok, épületbádogos szerkezetek, tetőszerkezet, tetőhéjalás.	
"C"	épület	
XXIII.	Alap, felmenő falazat, kiváltók, homlokzati nyílászárók.	
XXIV.	Homlokzati vakolatok, burkolatok, épületbádogos szerkezetek, tetőszerkezet, tetőhéjalás.	
"D"	épület	

Budapest II. ker. Pasaréti út 75. sz.

**Társasház  
alapító okirata**

XXV. Alap, felmenő falazat, kiváltók, homlokzati nyílászárók, szerelőkajna.

XXVI. Homlokzati vakolatok, burkolatok, épületbádogos szerkezetek,  
tetőszerkezet, tetőhéjalás.

A közös tulajdon 1000/1000-red, azaz Ezer/Ezred tulajdoni hányadból áll.

**B/ Külön tulajdon**

Az egyes öröklakások és nemlakás céljára szolgáló helyiségek leírása után a feltüntetett tulajdoni hányad a tulajdonostársakat a megjelölt földrészletből és a részletezett közös építményrészekből megillető eszmei hányadrészt tünteti fel.

Az egyes társasház-öröklakások és nemlakás céljára szolgáló helyiségek, azok felszerelésével az alábbiak szerint természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasház-tulajdoni illetőségük alkotórésze a közös tulajdonba maradó vagyonrészek közös birtoklásának, használatának jogával.

**"A" jelű épület**

1. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 1. sorszámmal jelölt Budapest, II., Pasaréti út 75. fsz. 1. sz. alatti lakás; 2 szoba, szélfogó, előtér, konyha, WC, fürdőszoba, kamra, közlekedő helyiségekből álló öröklakás 113.78 m<sup>2</sup> (kerekítve 114 m<sup>2</sup>) alapterülettel és a közös tulajdonból 147/1000 hányadrész.  
"A" jelű épületen belüli költségviselés 192/1000
2. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 2. sorszámmal jelölt Budapest, II., Pasaréti út 75. fsz. 2. sz. alatti lakás; 2 szoba, konyha, kamra előszoba-étkező, fürdőszoba, 2 közlekedő helyiségekből álló öröklakás 78.29 m<sup>2</sup> (kerekítve 78 m<sup>2</sup>) alapterülettel + előlépcső (1/2 területtel 2.01 m<sup>2</sup>) összesen 80.30 m<sup>2</sup> kerekítve 80 m<sup>2</sup> és a közös tulajdonból 103/1000 hányadrész.  
"A" jelű épületen belüli költségviselés 135/1000
3. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 3. sorszámmal jelölt Budapest, II., Pasaréti út 75. fsz. 3. sz. alatti lakás; 3 szoba, konyha, hall, fürdőszoba, WC, kamra, közlekedő, előtér, mosdó helyiségekből álló öröklakás 135.26 m<sup>2</sup> (kerekítve 135 m<sup>2</sup>) + terasz (1/2 alapterülettel 7.58 m<sup>2</sup>) összesen 142.84 m<sup>2</sup> kerekítve 143 m<sup>2</sup> és a közös tulajdonból 185/1000 hányadrész.  
"A" jelű épületen belüli költségviselés 241/1000
4. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 4. sorszámmal jelölt Budapest, II., Pasaréti út 75. I. 1. sz. alatti lakás; 1.5 szoba, fürdőszoba, előszoba, WC, hall, főzőfülke helyiségekből álló öröklakás 44.42 m<sup>2</sup> (kerekítve 44 m<sup>2</sup>) alapterülettel, és a közös tulajdonból 57/1000 hányadrész.  
"A" jelű épületen belüli költségviselés 74/1000

Budapest II. ker. Pasaréti út 75. sz.  
Társasház  
alapító okirata

5. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 5. sorszámmal jelölt Budapest, II., Pasaréti út 75. I. 2. sz. alatti lakás; szoba, hall, zárt erkély, főzőfülke, előszoba, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás  $76.94 \text{ m}^2$  (kerekítve  $77 \text{ m}^2$ ) + erkély (1/2 alapterülettel  $3.65 \text{ m}^2$ ) összesen  $80.59 \text{ m}^2$  (kerekítve  $81 \text{ m}^2$ ) alapterülettel, és a közös tulajdonból 105/1000 hányadrész.

"A" jelű épületen belüli költségviselés 137/1000

6. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 6. sorszámmal jelölt Budapest, II., Pasaréti út 75. I. 3. sz. alatti lakás; szoba, fürdőszoba, előszoba, hall, konyha, kamra, alkóv helyiségekből álló öröklakás  $61.31 \text{ m}^2$  (kerekítve  $61 \text{ m}^2$ ) alapterülettel + erkély (1/2 alapterülettel  $2.10 \text{ m}^2$ ) összesen  $63.41 \text{ m}^2$  (kerekítve  $63 \text{ m}^2$ ) és a közös tulajdonból 81/1000 hányadrész.

"A" jelű épületen belüli költségviselés 106/1000

7. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 7. sorszámmal jelölt Budapest, II., Pasaréti út 75. II. 1. sz. alatti lakás; 2 szoba, fürdőszoba, WC, konyha, kamra, közlekedő helyiségekből álló öröklakás  $67.77 \text{ m}^2$  (kerekítve  $68 \text{ m}^2$ ) alapterülettel +  $1.90 \text{ m}$  alatti terület ( $0.62 \text{ m}^2$ ) összesen  $68.39 \text{ m}^2$  (kerekítve  $68 \text{ m}^2$ ) és a közös tulajdonból 88/1000 hányadrész.

"A" jelű épületen belüli költségviselés 115/1000

**"B" jelű épület albetétei**

8. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 8. sorszámmal jelölt Budapest, II., Pasaréti út 75. sz. alatti gépkocsitároló  $19.31 \text{ m}^2$  (kerekítve  $19 \text{ m}^2$ ) és a közös tulajdonból 24/1000 hányadrész.

"B" jelű épületen belüli költségviselés 132/1000

9. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 9. sorszámmal jelölt Budapest, II., Pasaréti út 75. fsz. 1. sz. alatti lakás; 2,5 szoba, zuhanyozó, 2 WC, konyha, kamra, közlekedő, előtér, lépcsőház helyiségekből álló öröklakás  $106.23 \text{ m}^2$  (kerekítve  $106 \text{ m}^2$ ) alapterülettel +  $1.90 \text{ m}$  alatti terület ( $0.65 \text{ m}^2$ ) + teraszok (1/2 alapterülettel  $11.17 \text{ m}^2$  +  $6.05 \text{ m}^2$ ) + előlépcső (1/2 alapterülettel  $1.15 \text{ m}^2$ ) összesen  $125.25 \text{ m}^2$  (kerekítve  $125 \text{ m}^2$ ) és a közös tulajdonból 161/1000 hányadrész.

"B" jelű épületen belüli költségviselés 868/1000

**"C" jelű épület albetétei**

10. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 10. sorszámmal jelölt Budapest, II., Pasaréti út 75. sz. alatti gépkocsitároló  $23.47 \text{ m}^2$  (kerekítve  $23 \text{ m}^2$ ) és a közös tulajdonból 30/1000 hányadrész.

"C" jelű épületen belüli költségviselés 1000/1000

**"D" jelű épület albetétei**

11. A Főv. II. ker. Önkormányzatot illeti a terveken 11. sorszámmal jelölt Budapest, II., Pasaréti út 75. sz. alatti gépkocsitároló 14.63 m<sup>2</sup> (kerekítve 15 m<sup>2</sup>) és a közös tulajdonból 19/1000 hányadrész.

"D" jelű épületen belüli költségviselés 1000/1000

**III. Az ingatlannyilvántartásra vonatkozó rendelkezések**

A Fővárosi II. ker. Önkormányzat a Földhivataltól kérni fogja, hogy a társasháztulajdon alapítást jegyezze be, ennek során a közös tulajdonban maradó telket I. sz. alatt, kerítéseke járdák felvezető út II. sz. alatt, az elektromos, víz és csatorna alapvezetékét a külön tulajdon leágazó vezetékéig, fogyasztásmérő órájáig, és a kerti világítás III.-VI. sz. alatt, az "A" épületnél VII-XX.-ig a "B" épületnél XXI-XXII.-ig, a "C" épületnél XXIII-XXIV.-ig, a "D" épületnél XXIV-XXVI.-ig, szám alatt egyesítse a társasház törzslapján, míg az egyes öröklakásokat és nem lakás céljára szolgáló helyiségeket /garázsok/ a közös tulajdonban maradó vagyontól feltüntetett tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlanként, mint külön-külön ingatlant jegyezze be az ingatlannyilvántartásba.

**IV. A tulajdonostársak egymás közötti (belső) jogviszonya**

**1. A társasház tulajdon egysége**

A társasházban lévő lakások, és a gépkocsitároló a tulajdonostársak külön tulajdonában vannak.

Az épület azon részei és azon berendezései, felszerelései, amelyek nincsenek külön tulajdonban, a tulajdonos társak közös tulajdonában vannak.

A tulajdonostársak közös tulajdonban van a telek is, mint eszmei osztatlan közös tulajdon.

A társasház-öröklakás, illetőleg a külön tulajdonban lévő helyiség és a közös tulajdonból a tulajdonostársat megillető tulajdoni hányad, együtt önálló ingatlan. Az öröklakás, valamint a gépkocsitároló, és a közös tulajdonban lévő vagyonsrészek eszmei hányada egységet képez, melyet csak együtt lehet elidegeníteni, illetőleg mint tulajdont átruházni.

**2. Birtoklás, használat, rendelkezési jog**

A tulajdonostársat a társasház-öröklakásra, ill. garázsára megilleti a birtoklás, használat, a rendelkezés joga. A tulajdonostárs a külön tulajdonával és az ahhoz tartozó, a közös tulajdonból réses hányaddal szabadon rendelkezhet. A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.

Budapest II. ker. Pasaréti út 75. sz.  
Társasház  
alapító okirata

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

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

A tulajdonostársak 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 telek vagy épületrészt használ kizárólagosan, a többlethasználat arányában a többi tulajdonostársnak térítést kell fizetnie.

**4. Építkezés**

A tulajdonostárs az öröklésében, helyiségében építési munkát végezhet. Ha a munka más öröklés és helyiség tulajdonosának jogát vagy jogos érdekét sérti, előzetesen ki kell kérnie a hozzájárulását.

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

A tulajdonostársak az alapító okirat II. fejezetének A/pontjának I-VI. sorszám alatt felsoroltaknak a fenntartásával (karbantartás, felújítás) járó költséget tulajdoni hányaduk szerint viselik. Az A-jelű épület tulajdonostársai az alapító okirat II. fejezetének A/ pontjának VII-XX sorszám alatt felsorolt, a B-jelű épület tulajdonosai az alapító okirat II. fejezetének A/ pontjának XXI-XXII.-ig sorszám alatt felsorolt, a C-jelű épület tulajdonostársai az alapító okirat II. fejezetének A/ pontjának XXIII-XXIV. a D-jelű épület tulajdonostársai az alapító okirat II. fejezetének A/ pontjának XXV-XXVII. sorszám alatt felsorolt, építményrészek, berendezések, felszerelések fenntartásával járó költséget az épületen belüli tulajdoni hányaduk szerint viselik.

A tulajdonostársak felújítási alapot képezhetnek a felújítási munkák fedezetének biztosítására. A felújítási alap mértékét a közgyűlés határozza meg.

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

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

Bármelyik tulajdonostársnak a társasházból adódó közös költség tartozásáért a tulajdonostárs jogutódja - élők közötti jogutódlás esetében - a volt tulajdonostársal egyetemlegesen felelős.

Budapest II. ker. Pasaréti út 75. sz.  
Társasház  
alapító okirata

6. A társasházközösség ügyeinek intézése. A közgyűlés

A társasházközösség ügyeiben a tulajdonostársak közgyűlése dönt. A közgyűlés határozza:

- a. a közös tulajdonban lévő épület, épületrészek, berendezések, felszerelések karbantartásáról, az ingatlan, épület felújításáról,
- b. az éves tervben, költségvetésben meghatározott karbantartásról, közös kötelezettségek vállalásáról, a közös bevételek felhasználásáról, a tulajdonostársak által eszközöndő hozzájárulásról, befizetések módjáról, esedékességéről,
- c. év közben a terven kívül felmerült munkák elvégzéséről,
- d. a felújítási alap képzéséről és annak mértékéről,
- e. az építkezésről, ha azok közgyűlési döntést igényelnek,
- f. az alapító okirat módosításáról,
- g. a közös tulajdon megszüntetéséről,
- h. az egész ingatlan elidegenítéséről,
- i. a jogszabályok és hatósági rendelkezések keretei között a közös tulajdonban lévő telek vagy részek hasznosításáról,
- j. a közös képviselő megválasztásáról, díjazásáról, visszahívásáról, a közös képviselő teendőiről, általa vezetendő nyilvántartásról, azaz a tulajdonostársak részére történő bemutatásról, ellenőrzéséről, a gazdálkodással kapcsolatos felmentvény megadásáról,
- k. a közös képviselő által előterjesztett költségvetés és elszámolás (felmentvény) elfogadásáról,
- l. azokról az egyéb kérdésekről, amelyeket a közgyűlés saját hatáskörében fenntart.

A közgyűlést - szükséghez képest, de évente legalább egyszer - a közös képviselő hívja össze. A közgyűlés összehívását - fontos okból bármelyik tulajdonostárs kérheti. A kérelem nem teljesítése esetén a közgyűlést a tulajdonostársak egyharmada által megbízott személy hívja össze.

A közgyűlésre a tulajdonostársakat a meghívó és tárgysorozat közlésével, a hozandó határozat feltüntetésével kell meghívni.

Az összehívás módját (levél, ajánlott levél, írásbeli körözhív stb.) a közgyűlés állapítja meg. A közgyűlés időpontját úgy kell megállapítani, hogy a közlés, értesítés legalább 8 nappal előbb történjen.

A közgyűlés határozatképességéhez a tulajdonostársak - tulajdoni hányaduk arányában számított - legalább 2/3-ának jelenléte szükséges.



Budapest II. ker. Pasaréti út 75. sz.  
Társasház  
alapító okirata

Minden külön tulajdoni illetőséget egy szavazat illet meg. A döntés a tulajdoni hányaduk és nem pedig a hányaduk tulajdonosainak száma szerint történik.

A közgyűlésen a tulajdonostárs meghatalmazottal képviseltetheti magát. A meghatalmazást írába kell adni és a közgyűlés elnökének átadni.

Ha a közgyűlés határozatképtelen volt 8 napon belül eső időre új közgyűlést kell összehívni, amely a megjelentek számára való tekintet nélkül, a korábbi közgyűlés napirendjére tűzött tárgyak tekintében határozatképes.

A közgyűlés határozatait általában szótöbbséggel hozza - kivéve, ha a társasházról szóló 1977. évi 11. tvr. illetőleg a jelen alapító okirat ettől eltérően rendelkezik.

**Egyhangú határozat szükséges:**

- a/ alapító okirat módosításához,
- b/ az ingatlan teljes felújításáról szóló döntéshez,
- c/a közös tulajdon megszüntetéséhez,
- d/ az egész ingatlan megterheléséhez.

A szavazati jog a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illet meg. Szavazategyenlőség esetén a közgyűlés által tulajdonostársak közül esetenként választott elnök szavazata dönt.

A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell vezetni. A jegyzőkönyv hitelesítésére egy, illetőleg két tulajdonostársat kell felkérni. A határozatokat írásba kell foglalni. A határozat közzétételének módját a közgyűlés állapítja meg.

Ha a közgyűlés határozata jogszabályt vagy az alapító okirat rendelkezéseit sérti, illetőleg kisebbség jogos érdekeinek sérelmével jár, a határozat érvénytelenségének megállapítása iránt - a határozat meghozatalától számított 60 napon belül - bármelyik tulajdonostárs a bírósághoz fordulhat. A bíróság azonban a végrehajtását indokolt esetben felfüggesztheti.

A határozat meghozatalakor a határozatban ki kell mondani a megtámadási határidő kezdetét. A közös képviselő, illetőleg a közgyűlés elnöke a távollévő tulajdonostársakkal haladéktalanul köteles közölni a közgyűlésen hozott határozatokat.

**7. A közös képviselő**

A közös ügyek vitelére közös képviselőt kell választani.

A közös képviselőt a közgyűlés szavazattöbbséggel választja.

A közgyűlés hatáskörébe nem tartozó ügyekben a közös képviselő dönt.

Budapest II. ker. Pasaréti út 75. sz.  
Társasház  
alapító okirata

A közös képviselő a két közgyűlés közötti munkáról a közgyűlésnek köteles beszámolni. A közös képviselőt a közgyűlés bármikor visszahívhatja.

A közös képviselő részre, tisztének ellátásáért a közgyűlés díjazást állapíthat meg. A közös képviselő díjazását a készkiadásait a társasház költségvetésének terhére kell megteríteni.

A közös képviselő hatáskörébe tartozik különösen a közös tulajdonban álló földrészlet, építményrészek, berendezések, felszerelések, fenntartásával, karbantartásával kapcsolatos ügyek intézése, valamint mindazon ügyek intézése, amelyeket a közgyűlés saját hatáskörében nem tart fenn.

A közös képviselő köteles az alapító okirat szerint a közösséget megillető követelések beszédéről gondoskodni.

A közös képviselő az egyes tulajdonostársaktól utasítást elfogadni nem köteles. Kívánságaikat azonban meghallgatja és amennyiben azok a közösség érdekeivel nem ellenkeznek, a lehetőséghez képest teljesíti. Intézkedése ellen a tulajdonostárs a panaszával a közgyűléshez fordulhat, amely a közös képviselő intézkedését megváltoztathatja.

A közös képviselő köteles a számadásokat (negyedévenként, félévenként) évenként lezárni és a számadást igazoló okiratokat betekintés és esetleges lemásolás végett a tulajdonostársak, illetőleg, ha a társasház-közgyűlés számvizsgáló bizottságot választ, a számvizsgáló bizottság rendelkezésére bocsátani. A számadásnak fel kell ölelni az összes bevételt és kiadást.

A számadások jóváhagyása és a közös képviselő részére a felmentvény megadása tárgyában minden évben legkésőbb március hó végéig megtartandó közgyűlés határoz.

A közös képviselő képviseli a társasházközösséget harmadik személyekkel szemben, valamint a bíróságok, hatóságok előtt.

A közös képviselő - a társasházközösség ügyeiben eljárva - a tulajdonostársak nevében jogokat szerezhet, és kötelezettségeket vállalhat.

A közös képviselő említett jogkörének korlátozása harmadik személyekkel szemben hatálytalan.

A közös képviselő képviseli a társasházközösséget az alapító okiratban, valamint a közgyűlési határozatban megállapított kötelezettségét nem teljesítő tulajdonostárs ellen indított eljárásban, tovább akkor is, ha valamelyik tulajdonostárs a közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása iránt pert indított.

A közös képviselő a közgyűlés felhatalmazásával ügyvédet, vagy ügyvédi irodát is megbízhat a képviselet ellátásával.

A társasház alkalmazotjának munkáltatója a közös képviselő.

## 8. Egyéb rendelkezések

A 7. sorszám alatt felvett mindenkori tulajdonosa köteles biztosítani a padlástérbe való bejutást azon személyek részére akik a szükséges karbantartási munkákat elvégzik.

A tulajdonostársak az elővásárlási jogot kikötik.

Tulajdonostársak ingatlanuk elidegenítéséről kötelesek előzetesen értesíteni a mindenkori közös képviselőt.

Tulajdonostársak megállapodnak abban hogy öröklásukat csak lakás vagy iroda céljára használják vagy hasznosítják.

A társasháztulajdon megszüntetését be kell jelenteni az ingatlannyilvántartást végző szervhez.

A jelen alapító okiratban nem szabályozott kérdésekben a Ptk., valamint az 1977. évi 11. tvr. rendelkezéseit kell alkalmazni.


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

Az alapító okirat hatálybalépése után jövőben közös tulajdonba kerül mindazon építményrész, berendezés és felszerelés, amely az 1977. évi 11. tvr. és az alapító okirat szerint közös célt szolgál és a tulajdonostársak tulajdoni hányaduknak megfelelően járultak hozzá építésükhöz, létesítésükhöz.

A tulajdonostársak ezen okiratban megállapított társasháztulajdoni viszonyból felmerült perek eldöntésére kikötik a II.-III. kerületi Bíróság kizárólagos illetékességét.

Budapest, 1996. június 20. napján

Ellenjegyezte:

 DR. MARIASI KAROLY  
VEZETŐ JOGTANÁCSOS

EVETEXT Kft.  
1024 Bp., Keleti K. u. 11/a.  
Tel.: 212-5178

A Főv. II. ker. Önkormányzat megbízásából  
Dr. Weigl Róbert  
EVETEXT.KFT.  
ügyvezető igazgató



Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály

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

Oldal: 1/3

## E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 1396561/4/2023

2023.12.14

## BUDAPEST II.KER.

## Belterület

11999/4/A/7 helyrajzi szám

1026 BUDAPEST II.KER. Pasaréti út 75. ép:A. 2. emelet. ajtó:1.

## I. RÉSZ

## 1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	68	1 0	88/1000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 999995/1999/1999.02.17				
lakás	68	1 0	88/1000	magán
Bejegyző határozat: 666777/2010				

## 2. bejegyző határozat: 136257/1996/1996.07.08

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

## II. RÉSZ

## 1. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 39097/1997/1997.01.21

bejegyző határozat, érkezési idő: 136257/1996/1996.07.08

törölő határozat: 39097/1997/1997.01.21

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: II.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1022 BUDAPEST II.KER. Mechwart tér 1.

## 2. tulajdoni hányad: 1/2 törölő határozat: 70694/1/2021/21.03.08

bejegyző határozat, érkezési idő: 39097/1997/1997.01.21

törölő határozat: 70694/1/2021/21.03.08

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : [REDACTED]

szül. : [REDACTED]

a.név : [REDACTED]

cím : [REDACTED]

## 3. tulajdoni hányad: 1/2 törölő határozat: 70694/1/2021/21.03.08

bejegyző határozat, érkezési idő: 39097/1997/1997.01.21

törölő határozat: 70694/1/2021/21.03.08

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : [REDACTED]

sz.név: [REDACTED]

szül. : [REDACTED]

a.név : [REDACTED]

cím : [REDACTED]

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám:1396561/4/2023

2023.12.14

BUDAPEST II. KER.

Belterület 11999/4/A/7 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 70694/1/2021/21.03.08

jogcím: ajándékozás

utalás: II /2.

jogállás: tulajdonos

név : [REDACTED]

sz.név: [REDACTED]

szül. : [REDACTED]

a.név : [REDACTED]

cím : [REDACTED]

[REDACTED] (sz.név: [REDACTED] szül.: [REDACTED] a.neve: [REDACTED] cím: [REDACTED]

[REDACTED]) öröklés jogcímen történt közbenső megszerzésével.

5. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 70694/1/2021/21.03.08

jogcím: öröklés

utalás: II /3.

jogállás: tulajdonos

név : [REDACTED]

sz.név: [REDACTED]

szül. : [REDACTED]

a.név : [REDACTED]

cím : [REDACTED]

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 39097/1997/1997.01.21

törölő határozat: 145558/1/2020/20.09.02

Jelzálogjog 1 193 400 FT, azaz egymillió-százkilencvenhárromezer-négyszáz FT vételárhátralék és járulékaik erejéig.

utalás: II /2-3.

jogosult:

név: BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET ÖNKORMÁNYZATA

cím : 1027 BUDAPEST II. KER. Kapás utca 40

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 39097/1997/1997.01.21

törölő határozat: 145558/1/2020/20.09.02

Elidegenítési és terhelési tilalom a jelzálogjog biztosítására .

utalás: III/1.

jogosult:

név: BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET ÖNKORMÁNYZATA

cím : 1027 BUDAPEST II. KER. Kapás utca 40

Folytatás a következő lapon

**E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat**

Megrendelés szám: 1396561/4/2023

2023.12.14

**BUDAPEST IX. KER.**

**Belterület**

**11999/4/A/7 helyrajzi szám**

Folytatás az előző lapról

**III. RÉSZ**

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 70694/1/2021/21.03.08

Holtig tartó hasznélvezeti jog

utalás: II /5.

jogosult:

név : [REDACTED]

sz.név: [REDACTED]

szül. : [REDACTED]

a.név : [REDACTED]

cím : [REDACTED]

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 119397/2/2021/21.06.08

törölő határozat: 188583/2/2022/22.11.24

Végrehajtási jog 18 040 FT, azaz tizennyolcezer-negyven FT főkövetelés és járulékai erejéig.

vh.ügyszám: 034.V.1872/2017/138 Dr.Eckert Attila öbv.

utalás: II /4-5.

jogosult:

név: BUDAPEST FŐVÁROS IX. KERÜLET FERENCVÁROS ÖNKORMÁNYZATA törzsszám: 15735722

cím : 1092 BUDAPEST IX.KER. Bakáts tér 14.

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.

**TULAJDONI LAP VÉGE**