

## ELŐTERJESZTÉS

### A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának 2024. januári 29-i ülésére

**Előterjesztő:** II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.

Harján Dávid vezérigazgató

**Tárgy:** Tulajdonosi döntés a 13436 hrsz. alatt nyilvántartott 1024 Budapest II. kerület Török u. 4. - Mecset 17. sz. alatti Társasház 2023. november 29. napján lezárt írásbeli szavazás alapján meghozott 1-4/2023. (12.06.) sz. írásbeli határozatok érvénytelenségének megállapítása iránti peres eljárás megindításáról

#### *Tisztelt Bizottság!*

A 13436 helyrajzi számon felvett, a Budapest II. kerület Török utca 4.-Mecset utca 17. sz. alatti társasház 69 albetéből áll. A társasházban az Önkormányzat a külön tulajdonát képezi az alábbi ingatlanok:

	Helyrajzi szám	Cím	Megnev.	Eszmei hányad	Terület (m <sup>2</sup> )
1	13436/0/A/43	1023 Bp., Mecset u. 17. félemelet 2.	lakás	80/10000	39
2	13436/0/A/69	1023 Bp., Mecset u. 17. 2. em. 25. v.	lakás	85/10000	41
	Összesen			<b>165/10000</b>	

A társasház 2023. november 14. napjától 2023. november 29. napjáig írásbeli szavazást tartott, amely szavazás eredménye 2023. december 6. napján került összegzésre.

Az írásbeli szavazásra szóló felhívásban a közös képviselő tájékoztatta a tulajdonostársakat, hogy Pozsonyi István 2011-től olyan felújítási munkákat végzett az akkori közös képviselő és a közgyűlés megbízása alapján, melyek a társasház számára elengedhetetlenek voltak a társasház állagának megóvásához. A társasház és Pozsonyi István között 2011. október 3. napján létrejött csereszerződés alapján a társasház a fennálló használat alapján (a felhíváshoz mellékelte vázrajz szerinti, 2 új albetét kialakításával: 13436/0/A/70 hrsz-ú albetét 39 nm, 13436/0/A/71 hrsz-ú albetét 3 nm nagyságban) a társasház közös tulajdonban álló területeinek tulajdonjogát adta cserébe a Pozsonyi István által elvégzendő munkákért. A munkákat 2011. évben Pozsonyi István elkezdte és 2013. évben fejezte be, melyet a 2012-ben megválasztott közös képviselő teljes bizonyító erejű okiratban tett nyilatkozatával elismert. A csereszerződésben foglaltak ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetéséhez azonban szükséges lett volna a társasház közgyűlésének 4/5-os elfogadó határozata is. Ez utóbbi azonban elmaradt, mivel a tulajdonostársak többsége írásban ugyan hozzájárult az adásvételi szerződés megkötéséhez (külön nyilatkozatban), azonban a közgyűlésen nem jelentek meg kellő számban a tulajdonosok.

Az írásbeli szavazásra feltett kérdések:

Hozzájárul-e ahhoz, hogy a társasház adásvételi szerződést kössön Pozsonyi Istvánnal és a változási vázrajz alapján új albetétek kerüljenek kialakításra?

Hozzájárul-e ahhoz, hogy a fentiek alapján az albetétekhez kapcsolódóan módosított eszmei hányad kerüljön meghatározásra?

Hozzájárul-e ahhoz, hogy az Alapító okirat módosításra/kiegészítésre kerüljön a fentiek alapján és a



**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

hatályos jogszabályoknak megfelelően?

Hozzájárul-e ahhoz, hogy az adásvételi szerződést (és az ehhez szükséges okiratokat) Ön helyett és képviselőjében a Nemzetközi Épületfenntartó Kft. meghatalmazott írja alá?

Mellékletként csatolásra került: a 2011. október 3. napján kelt csereszerződés, a vázrajz, a volt közös képviselő nyilatkozata a csereszerződés szerinti munkák elvégzéséről, a tulajdoni hányadok változásáról a kimutatás. A felhíváshoz nem került csatolásra az adásvételi szerződés tervezete és az alapító okirat módosítás tervezete.

A társasház szervezeti-működési szabályzattal rendelkezik.

A megszavazott határozatok az alábbiak:

**„1/2023 (12.06.). SZÁMÚ HATÁROZAT**

A közgyűlés úgy határozott (8889/10.000 TH. igen, 0 TH nem, 738/10.000 TH tartózkodom szavazattal), hogy elfogadja a Pozsonyi István által elvégzett (és a fentiekben felsorolt) munkák teljesítését és hozzájárul ahhoz, hogy a Társasház adásvételi szerződést kössön Pozsonyi Istvánnal - a mellékelt vázrajz szerinti - társasházi közös tulajdon vonatkozásában 4.721:525,-Ft összegű vételáron, mely vételár (a kivitelezési munkák teljeskörű hiánytalan elvégzése által) korábban teljes egészében kiegyenlítésre került ÉS a változási vázrajz alapján 2 új albetét kerüljön kialakításra, mely Pozsonyi István tulajdonát képezze. A közgyűlés tehát kifejezetten hozzájárul ahhoz, hogy a Társasház alagsorában levő, közös tulajdonú részekből (XVII. számú mosókonyhából 21,6 nm, XVIII. számú tárolóból 17,4 nm és a közös wc-ből 3 nm, mindösszesen 42 nm) kivonásra kerüljön 42 nm alapterület, és Pozsonyi István külön tulajdonába kerüljenek önálló albetétté alakítva: 13436/0/A/70 hrsz albetét 39 nm, 13436/0/A/71 hrsz albetét 3 nm nagyságban.”

**„2/2023 (12.06.). SZÁMÚ HATÁROZAT**

A közgyűlés írásbeli szavazással úgy határozott (8889/10.000 TH. igen, 0 nem, 738/10.000 TH. tartózkodom szavazattal), hogy az alapító okirat III. pontjában foglalt társasházi albetétek módosításra kerüljenek az eszmei hányadok vonatkozásában az alábbi táblázat alapján.

Albsz.	Cím (emelet/ajtó)	Tulajdoni hányad	m2	Tulajdonos	új tulajdoni hányadok	új tulajdoni hányadok kérekítve	Különbözetek
43.	félemelet 2.	80	39	Önkormányzat II. ker.	79,72	80	0
69.	II/25B	85	41	Önkormányzat II. ker.	83,81	84	-1

.....”

Adatvédelmi okokból a határozat részét képező táblázatból csak az Önkormányzatra vonatkozó adatokat tüntettük fel az előterjesztésben.

**„3/2023 (12.06.). SZÁMÚ HATÁROZAT**

A közgyűlés írásbeli szavazással úgy határozott (8889/10.000 TH. igen, 0 nem, 738/10.000 TH. tartózkodom szavazattal), hogy az alapító okirat a jogszabályi változásoknak és a fentieknek is



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

megfelelően módosításra/kiegészítésre kerüljön és ezzel ügyvédet bíznak meg, és az ezzel kapcsolatosan felmerülő minden költséget Pozsonyi István fizet.”

#### „4/2023 (12.06.). SZÁMÚ HATÁROZAT

A közgyűlés írásbeli szavazással úgy határozott (9627/10.000 TH. igen, 0 nem, 738/10.000 TH. tartózkodom szavazattal), hogy az adásvételi szerződés lebonyolítására a Nemzetközi Épületfenntartó Kft.-t hatalmazza meg.”

A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. valamennyi határozati javaslat tekintetében tartózkodással adta le a szavazatát.

A közös képviselő az egyes határozatoknál felhívta a kisebbségben maradt tulajdonostársakat, hogy a határozatok meghozatalától számított 60 napon belül a közös képviselő (intézőbizottság elnöke) részére küldjenek írásbeli nyilatkozatot arról, hogy élnek-e a törvényben meghatározott keresetindítási jogukkal.

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 10. §-a rendelkezik a közös tulajdonban álló épületrészek értékesítésének szabályairól, valamint az alapító okirat módosításáról.

„10. § (1) Az alapító okirat módosításához – ha e törvény másként nem rendelkezik – valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges; a változást be kell jelenteni az ingatlanügyi hatóságnak.

(2) Az 1. § (2) bekezdésében meghatározott ingatlanrész és vagyontárgy kivételével az alapító okirat felhatalmazást adhat arra, hogy a közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítés jogát a közösség gyakorolja, ha az ingatlanrész önálló ingatlanként kialakítható, vagy amellyel a meglevő külön tulajdon tárgya bővíthető. Ebben az esetben a közgyűlés az összes tulajdoni hányad legalább kétharmados többségével rendelkező tulajdonostársak igenlő szavazatával dönthet az elidegenítésről. A határozatban rendelkezni kell a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányadok megállapításáról. A közgyűlés határozata az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre alkalmas okirat.

(3) A közösség a közös tulajdonnal kapcsolatos – a (2) bekezdésben említett – elidegenítés jogát abban az esetben is gyakorolhatja, ha az alapító okirat módosításával a tulajdonostársak összes tulajdoni hányad szerinti legalább négyötödös többsége egyetért. Ebben az esetben a határozatban fel kell hívni a kisebbségben maradt tulajdonostársakat a közös képviselő (intézőbizottság elnöke) részére – a határozat meghozatalától számított 60 napon belül – történő írásbeli nyilatkozat megtételére arról, hogy élnek-e az e törvényben meghatározott keresetindítási jogukkal.

(4) A (3) bekezdésben említett közgyűlési határozat az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre alkalmas okirat, ha az abban meghatározott határidőn belül a kisebbségben maradt tulajdonostársak írásbeli nyilatkozatot nem tesznek, vagy nyilatkozatuk szerint a keresetindítás jogával nem kívánnak élni. A határozatban rendelkezni kell a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányadok megállapításáról.

(5) A (2)–(3) bekezdések szerinti határozatot közokiratba vagy ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

(6) A közgyűlés határozata alapján – ha az (1)–(3) bekezdésekben meghatározott feltételek egyike sem áll fenn – bármely tulajdonostárs kérheti a bíróságtól, hogy a közös tulajdonban álló olyan épületrészre, amely önálló ingatlanként kialakítható, vagy amellyel a meglevő külön tulajdon tárgya bővíthető, megszüntesse a közös tulajdont, ha az a kisebbség méltányos érdekét nem sérti.”

A szavazás eredményéről készült jegyzőkönyv szerint a 2011-ben a társasház akkori közös képviselője által megkötött, így bejegyzésre alkalmatlan csereszerződésből eredő tulajdoni viszonyok rendezése



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

érdekében a tulajdonostársak több mint 4/5-e hozzájárult a közös tulajdonú épületrész elidegenítéséhez, és a külön tulajdonú ingatlanokhoz tartozó tulajdoni hányadok változásához. A 3/2023 (12.06.). számú határozatban a tulajdonostársak szintén több mint 4/5-ös többséggel járultak hozzá az alapító okirat módosításához. A határozat ugyanakkor nem tartalmazza az alapító okirat módosított rendelkezéseit, így azt, hogy az alapító okirat mely rendelkezésének módosítását határozták el a tulajdonostársak.

A 4/2023 (12.06.). számú határozatban a közgyűlés az adásvételi szerződés lebonyolítására felhatalmazta a közös képviselőt. Nem egyértelmű, hogy e határozattal a közgyűlés felhatalmazta-e a közös képviselőt az adásvételi szerződés aláírására, de ennek nincs jelentősége, mivel az adásvételi szerződést a határozatot megszavazó tulajdonostársaknak, vagy az általuk külön okiratban meghatalmazott meghatalmazottnak kell aláírnia. E határozatnál feltüntetett igen szavazatok száma hibás, mivel az igen és tartózkodó szavazatok száma meghaladja az összes leadható szavazat számát (10000). Emellett az írásbeli szavazás eredményét tartalmazó jegyzőkönyv a Thtv. 10. § (5) bekezdésében írt rendelkezésével ellentétben, ügyvéd által nem került ellenjegyzésre és azt közokiratba sem foglalták.

Mindezekre tekintettel az írásbeli szavazás eredményeként hozott határozatok az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésére valószínűleg nem lesznek alkalmasak, az ügyben újabb közgyűlést kell majd tartani.

Figyelemmel arra, hogy a tulajdonostársak közel 90%-a egyetértett a közös tulajdonú épületrész értékesítésével, az ellenérték rendezésének módjával és az Önkormányzat a szavazatok csupán 1,65 %-ával rendelkezik, továbbá az Önkormányzat osztatlan közös tulajdoni hányada, amennyiben a határozatok alapján a változás az ingatlan-nyilvántartásba mégis bejegyzésre kerül, csupán arányosan 1/10000-el csökken, a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. a határozatok érvénytelenségének megállapítása iránt a peres eljárás megindítását nem javasolja.

A Bizottságnak a döntésre az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 13/1992. (VII. 01.) Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete 52. § (5) bekezdés a) pontja és a 11. sz. melléklet 1.1.12. alpontja (1.1. A GTB a Képviselő-testület által átruházott hatáskörben a 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 utépítésekkel kapcsolatos esetek kivételével - tulajdonosi hozzájárulások megadásáról) ad felhatalmazást.

A határozat meghozatalához egyszerű többséggel meghozott határozat szükséges.

### Határozati javaslat

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat, mint a Budapest II. Kerület Török utca 4.-Mecset utca 17. sz. alatti Társasházban (Budapest II. kerület 13436 hrsz.) 165/10000 közös tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostársa a 1023 Budapest II. kerület Török utca 4.-Mecset utca 17. sz. alatti Társasház tulajdonostársai közössége által írásbeli szavazással meghozott 1-4/2023 (12.06.). számú határozatok érvénytelenségének megállapítása iránt a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 10. § (3) és 42. § (1) bekezdése alapján **nem indít peres eljárást.**



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

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

**Felelős:** Örsi Gergely polgármester útján Harján Dávid vezérigazgató  
**Határidő:** 2024. február 15.

Budapest, 2024. január 15.

II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.  
1024 Budapest  
Keleti Károly u. 15/A  
Adószám: 14821886-2-41

Harján Dávid  
vezérigazgató  
II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.

**Mellékletek:**

1. melléklet – Tulajdoni lapok
2. melléklet – Felhívás
3. melléklet – Írásbeli szavazatok összesítése



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



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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat  
Megrendelés szám: 8000004/4938/2024  
2024.01.05

Szektor: 53

BUDAPEST II.KER.  
Belterület 13436 helyrajzi szám

1023 BUDAPEST II.KER. Török utca 4.		I. RÉSZ			
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatok		terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/		min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv
					ha m2 k.fill
- Kivett lakóház, udvar		0	2466	0.00	
2.					
Társasház					
A földrészlethez tartozó közös tulajdonban álló épületrészeket és helyiségeket az alapító okirat tartalmazza.					

3. hányad: 0/0		II. RÉSZ			
bejegyző határozat, érkezési idő: 221642/1993/1993.11.25					
jogcím: eredeti felvétel 221642/1993/1993.11.25					
jogcím: 1990. évi LXV. tv 221642/1993/1993.11.25					
jogállás: társasháztulajdon					
A tulajdonjogokat a 13436/A/1-69 hrsz.-ú tulajdoni lapok tartalmazzák.					

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 137262/2/2012/12.07.03		III. RÉSZ			
Vezetékjog					
11 m2 területre 7103/111/2012.					
jogosult:					
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.					
cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.					
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 128896/1/2023/23.07.17					
Önálló szöveges bejegyzés szmsz benyújtava.					

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

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály

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

Oldal: 1/1

## E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/4067/2024

2024.01.04

## BUDAPEST II. KER.

Belterület 13436/0/A/43 helyrajzi szám

1023 BUDAPEST II. KER. Mecset utca 17. félemelet. ajtó: 2.

## I. RÉSZ

## 1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	39	1 1	80/10000	önkormányzati
-------	----	-----	----------	---------------

Bejegyző határozat: 999997/1999/

## 2. bejegyző határozat: 221642/1993/1993.11.25

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá pító okiratban meghatározott helyiségek.

## II. RÉSZ

## 1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 221642/1993/1993.11.25

jogcím: eredeti felvétel 221642/1993/1993.11.25

jogcím: 1990. évi LXV. tv. 221642/1993/1993.11.25

jogállás: tulajdonos

név: II. KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

## III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE



Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály

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

Oldal: 1/1

## E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/4085/2024

2024.01.04

## BUDAPEST II.KER.

Belterület 13436/0/A/69 helyrajzi szám

1023 BUDAPEST II.KER. Mecset utca 17. 2. emelet. ajtó:25B.

## I. RÉSZ

## 1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	41	2 0	85/10000	önkormányzati
-------	----	-----	----------	---------------

Bejegyző határozat: 999997/1999/

## 2. bejegyző határozat: 221642/1993/1993.11.25

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írt okiratban meghatározott helyiségek.

## II. RÉSZ

## 1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 221642/1993/1993.11.25

jogcím: eredeti felvétel 221642/1993/1993.11.25

jogcím: 1990. évi LXV. tv, 221642/1993/1993.11.25

jogállás: tulajdonos

név: II.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

## III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE



**Tisztelt Tulajdonostársak!**

**A Társasház által megválasztott közös képviselő Nemzetközi Épületfenntartó Kft. ügyvezetője Szikora László Róbert, írásbeli szavazásra közgyűlést hív össze az alábbi okból.**

Pozsonyi István 2011-től olyan felújítási munkákat végzett (és ehhez szükséges anyagokat vásárolt) az akkori közös képviselő és közgyűlés megbízása alapján, melyek a Társasház számára szükségesek és elengedhetetlenek voltak a Társasház állagának megóvásához. A Társasház és Pozsonyi István között 2011. október 3. napján létrejött csereszerződés alapján a Társasház a fennálló használat alapján (mellékelt vázrajz szerinti, 2 új albetét kialakításával: 13436/0/A/70 hrszú albetét 39nm, 13436/0/A/71 hrsz albetét 3 nm nagyságban) a Társasház közös tulajdonban álló területeinek tulajdonjogát adta cserébe a Pozsonyi István által elvégzendő munkákért (anyagdíjakat is beleszámítva). A munkákat 2011. évben Pozsonyi István elkezdte és 2013. évben fejezte be, melyet a 2012-ben megválasztott közös képviselő, Váczi Gábor István (Briesta Kft ügyvezetőjeként) teljes bizonyító erejű okiratban tett nyilatkozatával elismert. A csereszerződésben foglaltak ingatlannyilvántartásban történő átvezetéséhez, azonban szükséges lett volna a Társasház Közgyűlésének 4/5-ös elfogadó határozata is. Ez utóbbi azonban elmaradt, mivel a tulajdonostársak többsége írásban ugyan hozzájárult az adásvételi szerződés megkötéséhez (külön nyilatkozatban), azonban a közgyűlésen nem jelentek meg kellő számban a tulajdonosok.

**Az írásbeli szavazásra feltett kérdések:**

1. Hozzájárul-e ahhoz, hogy a Társasház Adásvételi szerződést kössön Pozsonyi Istvánnal és a változási vázrajz alapján új albetétek kerüljenek kialakításra?
2. Hozzájárul-e ahhoz, hogy a fentiek alapján az albetétekhez kapcsolódóan módosított eszmei hányad kerüljön meghatározásra?
3. Hozzájárul-e ahhoz, hogy az Alapító okirat módosításra/kiegészítésre kerüljön a fentiek alapján és a hatályos jogszabályoknak megfelelően?
4. Hozzájárul-e ahhoz, hogy az adásvételi szerződést (és az ehhez szükséges okiratokat) Ön helyett és képviselőtében a Nemzetközi Épületfenntartó Kft. meghatalmazott írja alá?

**Mellékletek:**

- Csereszerződés
- Vázrajz
- Váczi Gábor István nyilatkozata
- Tulajdoni hányadok

Kérjük a T. Tulajdonostársakat arra, hogy a jelen, írásbeli szavazásra történő felhívás mellékleteként csatolt szavazólapon a szavazatukat „aláhúzással” jelöljék és aláírásukkal leadni, és a szavazólapokat a közös képviselő részére **eredetiben, legkésőbb 2023. 11. 29. napjáig eljuttatni szíveskedjenek.** A Tisztelt Tulajdonosok szíves intézkedését és közreműködését előre is köszönöm.

**Budapest, 2023. 11. 14.**

Nemzetközi  
Épületfenntartó Kft.  
1173 Budapest, Újlak u. 80.  
Adószám: 25760316-2-42

**Tisztelettel:**

<p>.....</p> <p><b>Nemzetközi Épületfenntartó Kft.</b> (1173 Budapest, Újlak utca 80. IV. emelet 14., képviselője: Szikora László Róbert ügyvezető) a Bp. II. kerület, Török u. 4. – Mecset u. 17. szám. alatti Th. közös képviselőjeként</p>	<p>.....</p> <p>Számvizsgáló Bizottsági Tag</p>
<p>.....</p> <p>Számvizsgáló Bizottsági Tag</p>	<p>.....</p> <p>Számvizsgáló Bizottsági Tag</p>

## SZAVAZÓLAP

Alulírott .....  
 (lakeím és a társasházi ingatlan címe:

..... .közös tulajdonból eszmei tulajdoni hányad:  
 ...../10.000) az írásbeli közgyűlési határozat meghozatalára vonatkozó közös képviselő  
 felhívásban foglalt kérdésekre az alábbiak szerint adom le a szavazatomat.

## 1.KÉRDÉS

**Hozzájárul-e ahhoz, hogy a Társasház Adásvételi szerződést kössön Pozsonyi Istvánnal 4.721.525,-Ft összegű vételáron, mely vételár (a 2011.évben létrejött csereszerződésnek megfelelően a kivitelezési munkák teljeskörű, hiánytalan elvégzése által) korábban teljes egészében kiegyenlítésre került és a változási vázrajz alapján új albetétek kerüljenek kialakításra?**

## RÉSZLETEZÉS:

Pozsonyi István 2011-től olyan felújítási munkákat végzett (és ehhez szükséges anyagokat vásárolt) az akkori közös képviselő és közgyűlés megbízása alapján, melyek a Társasház számára szükségesek és elengedhetetlenek voltak a Társasház állagának megóvásához. A Társasház és Pozsonyi István között 2011.október 3. napján létrejött csereszerződés alapján a Társasház a fennálló használat alapján (mellékelt vázrajz szerinti, 2 új albetét kialakításával: 13436/0/A/70 hrszú albetét 39nm, 13436/0/A/71 hrsz albetét 3 nm nagyságban) a Társasház közös tulajdonban álló területeinek tulajdonjogát adta cserébe a Pozsonyi István által elvégzendő munkákért (anyagdíjakat is beleszámítva). A munkákat 2011.évben Pozsonyi István elkezdte és 2013. évben fejezte be, melyet a 2012-ben megválasztott közös képviselő, Váczi Gábor István (Briesta Kft ügyvezetőjeként) teljes bizonyító erejű okiratban tett nyilatkozatával elismert. A csereszerződésben foglaltak ingatlannyilvántartásban történő átvezetéséhez, azonban szükséges lett volna a Társasház Közgyűlésének 4/5-ös elfogadó határozata is. Ez utóbbi azonban elmaradt, mivel a tulajdonostársak többsége írásban ugyan hozzájárult az adásvételi szerződés megkötéséhez (külön nyilatkozatban), azonban a közgyűlésen nem jelentek meg kellő számban a tulajdonosok.

**Pozsonyi István által elvégzett munkálatok (Váczi Gábor István nyilatkozata alapján):****Társasház kéményfelújítási munkái (nettó 968.200,-Ft, bruttó 25%-os áfával 1.210.250,-Ft)**

Kémény bontás felső 2-3sor 40 nm összesen 80.000,-Ft

Falazás 40nm, összesen 180.000,-Ft

Fűgázás javítás 60 nm összesen 108.000,-Ft

Kémény fedlap zsámozás 60 fm összesen 168.000,-Ft

Kémény fedlap vasalás, betonozás 30nm, összesen 123.000,-Ft

Törmelék elszállítása a padlásról 2m3 összesen 21.000,-Ft

Anyagszállítás 34.000,-Ft

Anyag felhordása a padlásra kézzel 68.000,-Ft

Vásárolt anyagok: sóder (25.400,-Ft), Homok (4000,-Ft), Cement (32.600,-Ft), Mész (7500,-Ft),

Vasháló (18.500,-Ft), Deszka (28.200,-Ft), Fuvarköltség (32.000,-Ft)

Sitt elszállítása 38.000,-Ft

**Társasház kéményjárda építés munkái (nettó 1.465.000,-Ft, bruttó 25%-os áfával 1.831.250,-Ft)**

Anyag 50 fm, összesen 732.500,-Ft

Műhelygyártás 50 fm, összesen 324.000,-Ft

Helyszíni szerelés 50 fm összesen 308.500,-Ft

Fuvarköltség 52.000,-Ft

Felszállítás a padlásra 48.000,-Ft

**Egyéb (nettó 216.920,-Ft, bruttó 25%-os áfával 271.150,-Ft)**

Létrakészítés 40x40-es zártszelvényből 2db összesen 56.000,-Ft

Vasszerkezet festése anyag költséggel 160.920,-Ft

**Egyéb (nettó 3617.100,-Ft, bruttó 25%-os áfával 458.875,-Ft)**

Kibúvó ablakok cseréje 2 db 44.500,-Ft anyagköltség, 26.000,-Ft munkadíj

Kéményseprő járda papucsok szerelése 114.100,-Ft anyagköltség 182.500,-Ft  
5 db szerelt kémény és 5 db kéményajtó a padlástérben, melyek anyagköltsége bruttó 450.000,-Ft,  
munkadíja bruttó 500.000,-Ft.

**Így az elvégzett munkák (és vásárolt anyagok) összege bruttó 4.721.525,-Ft.**

### **1.HATÁROZATI JAVASLAT:**

A közgyűlés úgy határoz (..... igen, .....nem ..... tartózkodom szavazattal), hogy elfogadja a Pozsonyi István által elvégzett (és a fentiekben felsorolt) munkák teljesítését és hozzájárul ahhoz, hogy a Társasház adásvételi szerződést kössön Pozsonyi Istvánnal - a mellékelt vázrajz szerinti - társasházi közös tulajdon vonatkozásában 4.721.525,-Ft összegű vételáron, mely vételár ( a kivitelezési munkák teljeskörű, hiánytalan elvégzése által ) korábban teljes egészében kiegyenlítésre került ÉS a változási vázrajz alapján 2 új albetét kerüljön kialakításra, mely Pozsonyi István tulajdonát képezze. A közgyűlés tehát kifejezetten hozzájárul ahhoz, hogy a Társasház alagsorában lévő, közös tulajdonú részekből (XVII. számú mosókonyhából 21,6 nm, XVIII. számú tárolókból 17,4nm és a közös wc-kből 3nm, mindösszesen 42nm) kivonásra kerüljön 42nm alapterület, és Pozsonyi István külön tulajdonába kerüljenek önálló albetétté alakítva: a 13436/0/A/70 hrszú albetét 39nm, 13436/0/A/71 hrsz albetét 3 nm nagyságban.

**Igen**

**Nem**

**Tartózkodom**

### **2. KÉRDÉS**

**Hozzájárul-e ahhoz, hogy a fentiek alapján az albetétekhez kapcsolódóan módosított eszmei hányad kerüljön meghatározásra?**

#### **RÉSZLETEZÉS**

**Amennyiben a fentiek szerint 42nm a közös tulajdonból kivonásra kerül, az egyes albetéthez kapcsolódó eszmei hányadok változhatnak, melyet az alábbi táblázat foglal össze a csatolt mellékletben**

### **2.HATÁROZATI JAVASLAT**

A közgyűlés úgy határoz (..... igen, .....nem ..... tartózkodom szavazattal), hogy az alapító okirat III. pontjában foglalt társasházi albetétek módosításra kerüljenek az eszmei hányadok vonatkozásában az alábbi táblázat alapján:  
(ide beilleszteni a közös képviselő által elkészített táblázatot)

**Igen**

**Nem**

**Tartózkodom**

### **3. KÉRDÉS**

**Hozzájárul-e ahhoz, hogy az Alapító okirat módosításra/kiegészítésre kerüljön a fentiek alapján és a hatályos jogszabályoknak megfelelően (ezzel kapcsolatos költségeket Pozsonyi István fizeti)?**

#### **RÉSZLETEZÉS**

Amennyiben az 1. és 2. határozat elfogadásra kerül, azoknak megfelelően módosítani szükséges az alapító okiratot (a hatályos jogszabálynak is megfelelően), új albetétként fel kell tüntetni a két új albetétet (13436/0/A/70 hrsz., 13436/0/A/71 hrsz), az egyes albetétekhez tartozó eszmei hányadok is változhatnak.

**3. HATÁROZATI JAVASLAT**

A közgyűlés úgy határoz (..... igen, .....nem ..... tartózkodom szavazattal), hogy az alapító okirat a jogszabályi változásoknak és a fentieknek is megfelelően módosításra/kiegészítésre kerüljön és ezzel ügyvédet bíznak meg, és az ezzel kapcsolatosan felmerülő minden költséget Pozsonyi István fizet.

**Igen**

**Nem**

**Tartózkodom**

**4.KÉRDÉS**

Hozzájárul-e ahhoz, hogy az adásvételi szerződést (és az ehhez szükséges okiratokat) Ön helyett és képviselőként a Nemzetközi Épületfenntartó Kft. meghatalmazott írja alá?

**RÉSZLETEZÉS**

Az adásvételi szerződést, a tulajdonostársaknak kell aláírni, mely esetben tekintettel a tulajdonostársak nagy számára, javasolt külön meghatalmazásban meghatalmazni a közös képviselőt.

**4.HATÁROZATI JAVASLAT**

A közgyűlés úgy határoz (..... igen, .....nem ..... tartózkodom szavazattal), hogy az adásvételi szerződés lebonyolítására a Nemzetközi Épületfenntartó Kft.-t hatalmazza meg – külön meghatalmazásban, melyet ügyvéd előtt kell majd aláírni.

**Igen**

**Nem**

**Tartózkodom**

Budapest, 2023. .... hó ..... nap

.....  
**Aláírás**

# Csereszerződés

mely létrejött egyrészről

a 1023 Budapest Mecset u 17 Társasház (a továbbiakban ház) (képviseli Borostyáni István közös képviselő) mint bérbeadó,

másrészről

Pozsonyi István

mint bérlo (a továbbiakban együttesen felek) között az alábbi feltételekkel:

Előzmények:

A ház kéményeinek és a hozzájuk vezető kéményjárdáinak felújítása halaszthatatlanná vált. A munkákra tett árajánlatok begyűjtése közben a 2011. május 26-án lefolyt közgyűlésen a bérlo ajánlatot tett, hogy az általa bérelt és használt bérlemény tulajdonjoga fejében ő vállalja az egész munkát. Ezt az ajánlatot a közgyűlés elfogadta, és a 3/2011.(V.26.) számú határozatba foglalta. Közös megegyezéssel a mindkét fél részéről egyenlő értékek cseréjéről van szó az alábbiak szerint:

- 1.1 A bérbeadó cserébe adja a kizárólagos tulajdonát képező bérlemény (ami a Budapest Hrsz 13436 alatt felvett társasház alapító okirata II. Közös tulajdon című fejezetében a XVII. sz. alatt felvett mosókonyha megnevezésű, 21,6m<sup>2</sup> alapterületű, és a XVIII. sz. alatt felvett tárolók közül 16m<sup>2</sup> alapterületű helyiségekből álló, összesen 37,6m<sup>2</sup> alapterületű helyiségcsoport, és ami természetben a Budapest II Mecset u 17 számú ház alsó földszintjének déli végén található) tulajdonjogát.
- 2.1 A bérlo cserébe adja a ház kéményeinek és a hozzájuk vezető kéményjárdáinak felújítását illetve pótlását a Bartalos Trade Kft (amelynek székhelye 1131 Bp Madridi u 5-7, adószáma: 22701455-2-41, képviseli Bartalos István ügyvezető) mint vállalkozó 2011. szeptember 10-i keletű ajánlata szerinti részletezésben.
- 3.1 A bérbeadó szavatolja, hogy a bérlemény tulajdonjogát örökérvényűen és csorbíthatatlanul a bérlonek átadja, és azt jelen szerződés teljesülését követően meg nem támadja, a bérlot tulajdonjogának gyakorlásában (beleértve különösen az átruházás, elidegenítés, öröklés jogát is) nem korlátozza, és a későbbiekben a bérlemény albetétté minősítését támogatja, és minden lehető és elvárható módon és eszközzel előmozdítja.
- 4.1 A bérlo szavatolja, hogy a vállalkozó ajánlata szerinti munkálatokat az alábbiakban részletezett határidőkre és minőségben elvégezteti:

5.1 A bérbeadó a bérlővel megegyezve a bérleményre 2007.07.27-én kötött bérleti szerződést a mai nappal, jelen szerződés felek általi aláírásával egyidejűleg felfüggeszti. A bérlő a bérleti díjat e hónapig, utoljára e hónapban köteles fizetni.

6.1 Jelen szerződés teljesülésének feltételei:

6.2. a bérlő elvégezteti az ajánlatban szereplő munkálatokat, az alábbi részteljesítési határidőig:

6.2.1. az összes kéményjárda készre szerelése 2011. november 15-ig,

6.2.2. a kémények legalább felének kijavítása 2012. november 15-ig,

6.2.3. az összes kémény kijavítása 2013. november 15-ig.

6.3. a bérlő a részteljesítések végén, valamint az összes teljesítés végén beszerzi a FÖKÉTÜSZ Kft (kéményseprők) jóváhagyó, elfogadó szakvéleményét.

6.4. a bérlő kifizeti esetleges bérleti díjhátralékát

7 Jelen szerződés teljesüléséről a közös képviselő igazoló nyilatkozatot ad a bérlőnek, ami a bérlemény tulajdonjogának átadása. Ezzel a bérleti szerződés megszűnik.

8 Amennyiben jelen szerződés a bérlő hibájából hiúsul meg, bérlő megfizeti az ebből eredő károkat és esetleges büntetéseket. A bérleti szerződés felfüggesztése törlődik, a bérleti díjak és esetleges hátralékok a felfüggesztés figyelmen kívül hagyásával értendők.

9 Amennyiben jelen szerződés a bérbeadó hibájából hiúsul meg, vagy a bérleményt elemi kár sújtja, vagy harmadik fél okoz benne kárt, és azért a háztól, a biztosítótársaságtól illetve harmadik személytől a bérlőt kártérítés illeti meg, a kártérítés mértékét külön felmérés illetve megállapodás alapján kell megállapítani. A bérleti szerződés újra aktiválódik, amennyiben azt a bérlő kívánja, és a bérlemény állapota lehetővé teszi. A felfüggesztés idejére bérleti díj nem jár.

10 Pozsonyi István a megszerzett helyiségcsoportban nem végezhet a környezetét zavaró, szennyező (porral, zajjal, szagokkal, fényhatásokkal, jelentős üggyfél illetve látogatóforgalommal járó) ipari, szolgáltatói vagy irodai tevékenységet. Ezen korlátozás a szerződés tárgyát képező helyiségcsoport bármilyen átruházása (eladás, öröklés stb) esetén is érvényben marad.

11 A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk és a Társasházi törvény rendelkezései az irányadóak

12 Jogvita esetén a Felek alávetik magukat a Budapesti II. és III. kerületi Bíróság kizárólagos illetékességének



A fenti három oldalon tizenkét pontból álló szerződést a felek, mint akaratukkal mindenben egyezőt, jóváhagyólag aláírták.

Budapest, 2011. október 3.



1023 Budapest Mecset u. 17.

Társasház

Borostyáni István

közös képviselő



Pozsonyi István

bérlő



a számvizsgáló bizottság elnöke



a közgyűlés elnöke

## NYILATKOZAT

Alulírott Váczi Gábor István (születési neve: Váczi Gábor István, szül. helye, ideje: [REDACTED] lakcím 1027 Budapest, Margit krt. 26. IV/8.) mint a 1023 Budapest, (Török u. 4.) Mecset u. 17. szám alatti Társasház 2012.évben megválasztott (korábbi) közös képviselője (Briesta Kft ügyvezetőjeként)

nyilatkozik,

hogy Pozsonyi István [REDACTED]

8.em. 48a.) 2011.-2013. között az alábbi munkákat végezte el a 1023 Budapest (Török u. 4.) Mecset u. 17.szám alatti Társasház részére:

**Társasház kéményfelújítási munkái (nettó 968.200,-Ft, bruttó 25%-os áfával 1.210.250,-Ft)**

Kémény bontás felső 2-3sor 40 nm összesen 80.000,-Ft

Falazás 40nm, összesen 180.000,-Ft

Fűgázás javítás 60nm összesen 108.000,-Ft

Kémény fedlap zsaluzás 60 fm összesen 168.000,-Ft

Kémény fedlap vasalás, betonozás 30nm, összesen 123.000,-Ft

Törmelék elszállítása a padlásról 2m3 összesen 21.000,-Ft

Anyag szállítás 34.000,-FT

Anyag felhordása a padlásra kézzel 68.000,-Ft

Várasolt anyagok: sóder(25.400,-Ft), Homok (4000,-Ft), Cement (32.600,-Ft), Mész (7500,-Ft),

Vasháló (18.500,-FT), Deszka(28.200,-Ft), Fuvarköltség 32.000,-Ft

Sitt elszállítása 38.000,-Ft

**Társasház kéményjárda építés munkái (nettó 1.465.000,-Ft, bruttó 25%-os áfával 1.831.250,-Ft)**

Anyag 50 fm, összesen 732.500,-Ft

Műhelygyártás 50 fm, összesen 324.000,-Ft

Helyszíni szerelés 50 fm összesen 308.500,-Ft

Fuvarköltség 52.000,-Ft

Felszállítás a padlásra 48.000,-Ft

**Egyéb (nettó 216.920,-Ft, bruttó 25%-os áfával 271.150,-Ft)**

Létrakészítés 40x40-es zártszelvényből 2db összesen 56.000,-Ft

Vasszerkezet festése anyag költséggel 160.920,-Ft

**Egyéb (nettó 3617.100,-Ft, bruttó 25%-os áfával 458.875,-Ft)**

Kibúvó ablakok cseréje 2 db 44.500,-FT anyagkts., 26.000,-FT munkadíj.

Kéményseprő járda papucskok szerelése 114.100,-Ft anyagkts. 182.500,-Ft

Nyilatkozom továbbá, hogy Pozsonyi István a kéményseprők utólagos kérésére 2013. évben még további munkákat is végzett a Társasház részére, ezek a következők: elkészített 5 db szerelt kéményt és 5 db kéményajtót a padlástérben, melyek anyagköltsége bruttó 450.000,-Ft, munkadíja bruttó 500.000,-Ft. Így az elvégzett munkák (és vásárolt anyagok) összege bruttó 4.721.525,-Ft.

Felelősségem tudatában kijelentem, hogy a felsorolt munkákat ellenőriztem és megállapítottam, hogy Pozsonyi István a megrendelt munkálatok kivitelezését megfelelő minőségben és a megbeszélrt határidőben végezte el, amit jelen aláírással elismerek és tanúsítok. Fentiek alapján tehát Pozsonyi István a Társasházzal 2011. 10. 03. napján kötött csereszerződésben vállaltaknak teljes mértékben eleget tett.

Budapest, 2023.11.07.



Váczi Gábor István



dr. Koltai István ügyvéd  
1132 Budapest, Csányi utca 18. 1/3.  
1631 Bp., Pf. 49. Adószám: 50243077-1-41  
Tel.: 06-30-691-3957  
KASZ: 36063432

Ellenjegyzem Budapest, 2023.11.07.  
[Handwritten signature]

Bezzeg Bt.

1118 Budapest, Hegyalja út 72.

Munkaszám: 46/2022

Budapest, II, ker.

belterület

Adatszolgáltatás iktatószáma: 7206/1860/2022

## VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 13436 helyrajzi számú földrészleten létesített épület

társasházi alapító okiratának módosításához

1023 Budapest, Török utca 4. - Mecset utca 17., alsóföldszint  
alagsor \*

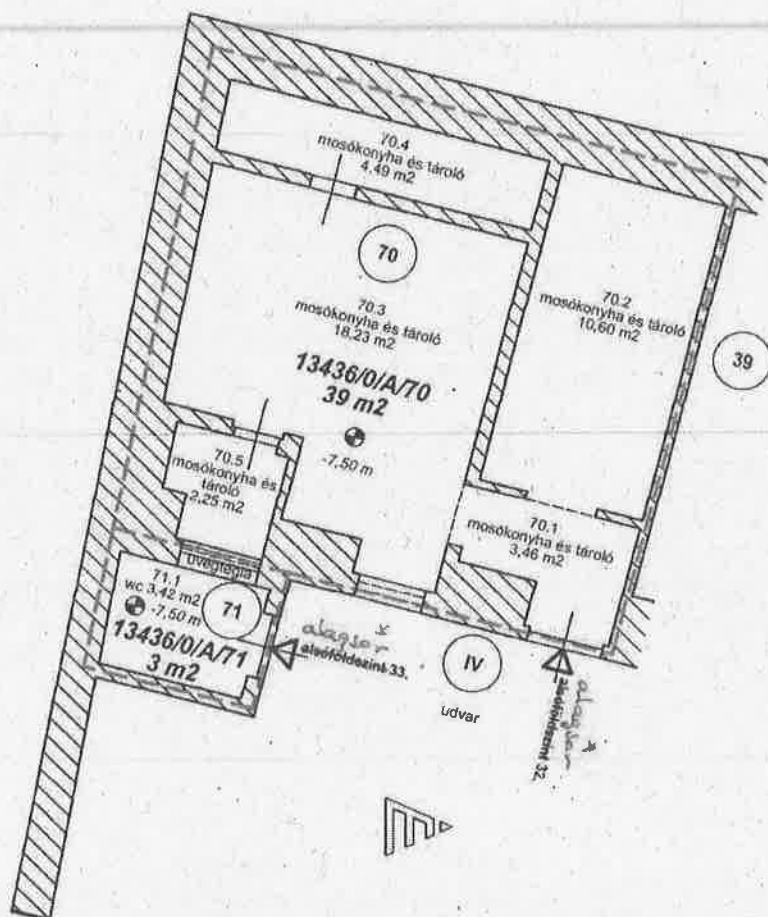
M = 1:100

Alagsor \*  
Alsóföldszint

13436/0/A/70 hrsz., alsóföldszint 32. mosókonyha és tároló 39 m<sup>2</sup>  
13436/0/A/71 hrsz., alsóföldszint 33. wc 3 m<sup>2</sup>

alagsor \*

Címkoordináták				
psz	Y	X	kód	hrsz
1	649130	241239	5412	13436
1	649130	241239	5412	13436/0/A/70
1	649130	241239	5412	13436/0/A/71
2	649084	241245	5412	13436
2	649084	241245	5412	13436/0/A/70
2	649084	241245	5412	13436/0/A/71



BFKH Földhivatali Főosztály  
Budapest XI. Budafoki út 59.  
Dátum: 2022. Július 04.



1050236070002022

Ikt.szám: 603724/2

Mellékletek (db): ....

Aláírás:

Az alaprajz, méretek levételére nem alkalmas.

Az alaprajz megfelel a tartalmi követelményeknek  
Nyilvántartásba véve.

Budapest, 2022. június 22., szerda

Készítő: Dr. Szabó György

Földmérő ig. száma: 10614

Minőséget tanúsító: Barcsay Adrienn

Ing. rend. min. szám: 1653/2004

Geod. terv. min. száma: 01-10924



2022 JÚL 26.

Budapest, 2022. .... hó .... nap

Ing. rend. min. száma: ....

## ÍRÁSBELI SZAVAZATOK ÖSSZESÍTÉSE

mely készült 2023.12.06. napján a 1023 Budapest, Török u. 4.- Mecset u. 17. szám alatti Társasház közös képviselőjének 1173 Budapest, Újlak utca 80. szám alatti helyiségében

Jelen vannak:

Közös képviselő: Nemzetközi Épületfenntartó Kft. (képv: Szikora László Róbert ügyvezető)

[redacted] SZVB tag (jegyzőkönyv-hitelesítő)

[redacted] SZVB tag (jegyzőkönyv-hitelesítő)

[redacted] mint a közös képviselő munkatársa (jegyzőkönyvvezető)

A közös képviselő 2023.11.15. napján írásbeli szavazásra hívta fel a tulajdonostársakat azzal, hogy 15 napon belül küldjék vissza szavazataikat a feltett 4 kérdés vonatkozásában.

Jelenlévők a határidőben beérkezett írásbeli szavazólapok alapján a szavazatokat összeszámolták és az alábbi megállapításokat teszik:

**1.kérdés az alábbi volt:**

Hozzájárul-e ahhoz, hogy a Társasház Adásvételi szerződést kössön Pozsonyi Istvánnal 4.721.525,- Ft összegű vételáron, mely vételár (a 2011.évben létrejött csereszerződésnek megfelelően a kivitelezési munkák teljeskörű, hiánytalan elvégzése által) korábban teljes egészében kiegyenlítésre került és a változási vázrajz alapján új albetétek kerüljenek kialakításra?

Az írásbeli szavazáson összesen 9627/10.000 Tul. hányad szavazat érkezett vissza határidőben, ebből 8889/10.000 TH. szavazat igen, 0 szavazat nem és 738/10.000 TH. szavazat tartózkodom, tehát a Társasház tulajdonostársai több, mint 4/5 arányban igennel szavaztak

**1/2023 (12.06.) SZÁMÚ HATÁROZAT**

A közgyűlés írásbeli szavazással úgy határozott (8889/10.000 TH. igen, 0 TH nem 738/10.000 TH tartózkodom szavazattal), hogy elfogadja a Pozsonyi István által elvégzett (és a fentiekben felsorolt) munkák teljesítését és hozzájárul ahhoz, hogy a Társasház adásvételi szerződést kössön Pozsonyi Istvánnal - a mellékelt vázrajz szerinti - társasházi közös tulajdon vonatkozásában 4.721.525,-Ft összegű vételáron, mely vételár (a kivitelezési munkák teljeskörű, hiánytalan elvégzése által) korábban teljes egészében kiegyenlítésre került ÉS a változási vázrajz alapján 2 új albetét kerüljön kialakításra, mely Pozsonyi István tulajdonát képezze. A közgyűlés tehát kifejezetten hozzájárul ahhoz, hogy a Társasház alagsorában lévő, közös tulajdonú részekből (XVII. számú mosókonyhából 21,6 nm, XVIII. számú tárolókból 17,4nm és a közös wc-kből 3nm, mindösszesen 42nm) kivonásra kerüljön 42nm alapterület, és Pozsonyi István külön tulajdonába kerüljenek önálló albetétté alakítva: a 13436/0/A/70hrsú albetét 39nm, 13436/0/A/71hrsú albetét 3 nm nagyságban. A KÖZÖS KÉPVISELŐ FELHÍVJA A KISEBBSÉGBEN MARADT TULAJDONOSTÁRSAKAT, hogy a jelen határozat meghozatalától számított 60 NAPON BELÜL a közös képviselő (intézőbizottság elnöke) részére KÜLDJENEK ÍRÁSBELI NYILATKOZATOT ARRÓL, HOGY ÉLNEK-E A TÖRVÉNYBEN MEGHATÁROZOTT KERESLETINDÍTÁSI JOGUKKAL.

\*\*\*

**2. kérdés az alábbi volt**

Szikora László Róbert  
[Signature]

Az írásbeli szavazáson összesen 9627/10.000 TH. szavazat érkezett vissza határidőben, ebből 8889/10.000 TH. szavazat igen, 0 szavazat nem és 738/10.000 TH. szavazat tartózkodom, tehát a Társasház tulajdonostársai több, mint 4/5 arányban igennel szavaztak

A közgyűlés írásbeli szavazással úgy határozott (8889/10.000 TH. igen, 0 nem, 738/10.000 TH. tartózkodom szavazattal), hogy az alapító okirat III. pontjában foglalt társasházi albetétek módosításra kerüljenek az eszmei hányadok vonatkozásában az alábbi táblázat alapján:

Török Utca 4.-Mecset u. 17.							
Alb.sz.	Cím (emelet/ajtó)	Tulajdoni hányad	m2	Tulajdon os	Új tul hányadok	Új tul.hányadok kerekítve	Különböz etek
<p>A 3-5. oldalon található táblázatot a személyes adatok védelme érdekében töröltük</p>							

43.	Félem.2	80	39	Önkormán yzat, II. ker.	79,72	80	0
-----	---------	----	----	-------------------------------	-------	----	---

OK

Szilágyi

✍



69.	II/25B	85	41	Önkormányzat, II. ker.	83,81	84	-1
-----	--------	----	----	------------------------	-------	----	----

*[Handwritten signature]*

		4372	2122		10 000	10 000	
--	--	------	------	--	--------	--------	--

**A KÖZÖS KÉPVISELŐ FELHÍVJA A KISEBBSÉGBEN MARADT TULAJDONOSTÁRSAKAT**, hogy a jelen határozat meghozatalától számított 60 NAPON BELÜL a közös képviselő (intézőbizottság elnöke) részére KÜLDJENEK ÍRÁSBELI NYILATKOZATOT ARRÓL, HOGY ÉLNEK-E A TÖRVÉNYBEN MEGHATÁROZOTT KERESZETINDÍTÁSI JOGUKKAL.

\*\*\*

### 3. kérdés az alábbi volt

Hozzájárul-e ahhoz, hogy az Alapító okirat módosításra/kiegészítésre kerüljön a fentiek alapján és a hatályos jogszabályoknak megfelelően (ezzel kapcsolatos költségeket Pozsonyi István fizeti)? Amennyiben az 1. és 2. határozat elfogadásra kerül, azoknak megfelelően módosítani szükséges az alapító okiratot (a hatályos jogszabálynak is megfelelően), új albetérként fel kell tüntetni a két új albetétet (13436/0/A/70 hrsz., 13436/0/A/71 hrsz.), az egyes albetétekhez tartozó eszenci hányadok is változhatnak.

Az írásbeli szavazáson összesen **9627/10.000 TH.** szavazat érkezett vissza határidőben, ebből **8889/10.000 TH.** szavazat igen, **0** szavazat nem és **738/10.000 TH.** szavazat tartózkodom, tehát a Társasház tulajdonostársai több, mint 4/5 arányban Igennel szavaztak

### 3/2023 (12.06.) SZÁMÚ HATÁROZAT

A közgyűlés írásbeli szavazással úgy határozott (**8889/10.000 TH. igen, 0 nem 738/10.000 TH. tartózkodom szavazattal**), hogy az alapító okirat a jogszabályi változásoknak és a fentieknek is megfelelően módosításra/kiegészítésre kerüljön és ezzel ügyvédet bíznak meg, és az ezzel kapcsolatosan felmerülő minden költséget Pozsonyi István fizet.

**A KÖZÖS KÉPVISELŐ FELHÍVJA A KISEBBSÉGBEN MARADT TULAJDONOSTÁRSAKAT**, hogy a jelen határozat meghozatalától számított 60 NAPON BELÜL a közös képviselő (intézőbizottság elnöke) részére KÜLDJENEK ÍRÁSBELI NYILATKOZATOT ARRÓL, HOGY ÉLNEK-E A TÖRVÉNYBEN MEGHATÁROZOTT KERESZETINDÍTÁSI JOGUKKAL.

\*\*\*

### 4.kérdés az alábbi volt

Hozzájárul-e ahhoz, hogy az adásvételi szerződést (és az ehhez szükséges okiratokat) Ön helyett és képviselőtében a Nemzetközi Épületfenntartó Kft. meghatalmazott írja alá?

*Győző*  
*4*  
*2*  
*81*

Az írásbeli szavazáson összesen 9627/10.000 TH. szavazat érkezett vissza határidőben, ebből 8889/10.000 TH. szavazat igen, 0 szavazat nem és 738/10.000 TH. szavazat tartózkodom, tehát a Társasház tulajdonostársai több, mint 4/5 arányban igennel szavaztak.

#### 4/2023 (12.06.). SZÁMÚ HATÁROZAT

A közgyűlés írásbeli szavazással úgy határozott (9627/10.000 TH. igen, 0 nem, 738/10.000 TH. tartózkodom szavazattal), hogy az adásvételi szerződés lebonyolítására a Nemzetközi Épületfenntartó Kft.-t hatalmazza meg.

**A KÖZÖS KÉPVISELŐ FELHÍVJA A KISEBBSÉGBEN MARADT TULAJDONOSTÁRSÁKAT**, hogy a jelen határozat meghozatalától számított 60 NAPON BELÜL a közös képviselő (intézőbizottság elnöke) részére KÜLDJENEK ÍRÁSBELI NYILATKOZATOT ARRÓL, HOGY ÉLNEK-E A TÖRVÉNYBEN MEGHATÁROZOTT KERESETINDÍTÁSI JOGUKKAL.

\*\*\*

A közös képviselő tájékoztatja a tulajdonosokat a Társasházakról szóló törvény 2003. évi CXXXIII. törvény alábbi rendelkezéseiről:

10.§(3) *A közösség a közös tulajdonnal kapcsolatos – a (2) bekezdésben említett – elidegenítés jogát abban az esetben is gyakorolhatja, ha az alapító okirat módosításával a tulajdonostársak összes tulajdoni hányad szerinti legalább négyötödös többsége egyetért. Ebben az esetben a határozatban fel kell tüntetni a kisebbségben maradt tulajdonostársakat a közös képviselő (intézőbizottság elnöke) részére – a határozat meghozatalától számított 60 napon belül – történő írásbeli nyilatkozat megtételére arról, hogy élnek-e az e törvényben meghatározott keresetindítási jogukkal.*

(4) *A (3) bekezdésben említett közgyűlési határozat az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre alkalmas okirat, ha az abban meghatározott határidőn belül a kisebbségben maradt tulajdonostársak írásbeli nyilatkozatot nem tesznek, vagy nyilatkozatuk szerint a keresetindítás jogával nem kívánnak élni. A határozatban rendelkezni kell a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányadok megállapításáról.*

Fentiek alapján **A KÖZÖS KÉPVISELŐ FELHÍVJA A KISEBBSÉGBEN MARADT TULAJDONOSTÁRSÁKAT**, hogy a fentiekben ismertetett határozatok meghozatalától számított 60 NAPON BELÜL a közös képviselő (intézőbizottság elnöke) részére KÜLDJENEK ÍRÁSBELI NYILATKOZATOT ARRÓL, HOGY ÉLNEK-E A TÖRVÉNYBEN MEGHATÁROZOTT KERESETINDÍTÁSI JOGUKKAL. A fenti határozatok az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre alkalmas okiratok, ha az abban meghatározott határidőn belül a kisebbségben maradt tulajdonostársak írásbeli nyilatkozatot nem tesznek, vagy nyilatkozatuk szerint a keresetindítás jogával nem kívánnak élni.

\*\*\*

További határozati javaslat nem volt, melyre tekintettel a közös képviselő az ülést berekesztette.

Budapest, 2023.12.06.

Nemzetközi  
Épületfenntartó Kft.  
1173 Budapest, Újpek u. 80.  
Adószám: 25760316-2-42

Nemzetközi Épületfenntartó Kft. közös  
képviselő (képv: Szikora László Róbert  
ügyvezető)

[redacted] SZVB tag  
(jegyzőkönyv-hitelesítő)

[redacted] SZVB tag  
(jegyzőkönyv-hitelesítő)

[redacted] mint a közös képviselő  
munkatársa (jegyzőkönyv-vezető)