



Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat

Előterjesztés

a Képviselő-testület

2022. június 23-i ülésére

a 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1. szám alatti Társasház közös tulajdonban álló tetőterének értékesítése tárgyában kiírt írásbeli szavazásról

A képviselő-testületi ülés formája:	nyílt ülésen tárgyalandó
Elfogadásához szükséges többség:	egyszerű többség
Az előterjesztést előzetesen tárgyalja:	Tulajdonosi Bizottság

Az előterjesztés készítéséért felelős:	Az előterjesztés tárgyalásra alkalmas:	Az előterjesztést a Képviselő-testület ülésére benyújtom:
--	--	---

dr. Láng Orsolya
irodavezető

dr. Németh Mónika
jegyző

Váradiné Naszályi Márta
polgármester

1. ELŐTERJESZTÉS

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában áll a 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1. (Fő u. 3.) szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 14434 helyrajzi számú, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű, 1317 m² földterületű vegyes tulajdonú Társasházban 2 db nem lakás céljára szolgáló helyiség (1 db iroda és szociális helyiség, valamint 1 db pincei tároló) – a Budapest I. kerület, belterület 14434/0/A/1 és 14434/0/A/33 hrsz-ú albetétek –, valamint a közös tulajdonból az azokhoz tartozó mindösszesen 585/10.000 (5,85%) eszmei tulajdoni hányad.

A 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1. szám alatti épület városképi, építészeti, iparművészeti értékeit tekintve az 1/2006. (I. 13.) NKÖM rendelet alapján műemléki védeltséget alatt áll, műemléki törzsszáma: 16180.

A Társasház osztatlan közös tulajdonában áll az Alapító Okirat II. A. fejezet 1. pontjában XIII. számmal jelölt, mindösszesen 866,91 m² alapterületű, használaton kívüli padlástér.

A padlástér tényleges alapterülete földmérő által készített tetőtéri vázrajz (1. számú melléklet) alapján 899 m², a padlástér tulajdonjoga ennek megfelelően kerül átruházásra.

A Társasház tulajdonostársai az osztatlan közös tulajdoni helyzetet meg kívánják szüntetni. A Társasház többségi tulajdonosa, a City Properties Ingatlanforgalmazó és Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű

Társaság (székhely: 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1., cégjegyzékszám: 01-09-863463; statisztikai számjel: 13596174-6810-113-01; adószám: 13596174-2-41; képviseli: Erdei Bálint ügyvezető) - 6995/10.000 arányú többségi tulajdonos - a Társasház részére megküldött 2022. május 19. napján kelt Ajánlatban vételi szándéknyilatkozatot tett a padlástér megvásárlására, *bruttó 73.000.000,- Ft, azaz bruttó hetvenhárommillió forint* ellenértékért.

A többségi tulajdonos kötelezettséget vállal arra, hogy tetőtér beépítése és ezúton a 7. számú mellékletként csatolt Műszaki Tartalom megvalósítása érdekében

- az illetékes építésügyi hatóságnál eljár, és az általa előírt hatósági folyamatokat kezdeményezi (építési engedély és/vagy településképi engedély),
- a padlástér beépítési munkálatokat saját maga elvégzi/elvégezteti és az ezzel összefüggésben felmerült költségeket maga viseli, továbbá
- abban az esetben, ha legkésőbb 2025. május 31. napjáig nem kap végleges építési engedélyt, úgy a határidő leteltét követő 15 (tizenöt) napon belül minden további jogkövetkezmény nélkül jogosult elállni a jogügylettől.

A vételi ajánlat szerint a többségi tulajdonos a közös tulajdont megszüntető megállapodás aláírásával egyidejűleg banki átutalással egy összegben megfizet *73.000.000,-Ft, azaz hetvenhárommillió forint* összeget, mint a teljes ellenértéket, melyből *7.300.000,-Ft, azaz hétmillió-háromszázezer forint* összeg foglalónak minősül. Az ellenérték összegét akként fizeti meg, hogy az összeget Dr. Muszka Sándor ügyvéd (1061 Budapest, Andrássy út 17. I/8., KASZ: 36065769) letéti számlájára átutalja, azzal a rendeltetéssel, hogy

- a letett pénzösszeg a letétből nem vehető vissza,
- a letét kifizetése az Tulajdonosok részére akként történik, hogy:
 - A.) A letétet a letéteményes ügyvéd az alábbi feltételek valamelyikének bekövetkezésétől számított 8 (nyolc) munkanapon belül jogosult és köteles a tulajdonosok részére kifizetni:
 - a.) a többségi tulajdonos kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonjogát a padlástérre bejegyzik, továbbá az építési engedélyt a véglegessé válásától számított legkésőbb 15 (tizenöt) munkanapon belül a többségi tulajdonos elfogadja, annak megfelelőségéről írásban nyilatkozik a letéteményes ügyvéd felé. Amennyiben a fenti határidőben a többségi tulajdonos egyáltalán nem tesz nyilatkozatot, a végleges építési engedélyt részéről úgyszintén elfogadottnak kell tekinteni.

vagy

- b.) a többségi tulajdonos kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonjogát az Ingatlanra bejegyzik. 2025. május 31. napjáig a végleges építési engedély nem áll rendelkezésre, de a határidő leteltét követő 15 (tizenöt) napon a többségi tulajdonos nem áll el a jogügylettől, az elállás postai feladását a letéteményes ügyvéd részére a többségi tulajdonos nem igazolja.
- B.) A letétet a letéteményes ügyvéd az alábbi feltétel bekövetkezésétől számított 8 (nyolc) munkanapon belül jogosult és köteles a többségi tulajdonos részére kifizetni:
- c.) 2025. május 31. napjáig a többségi tulajdonos által elfogadott, végleges építési engedély nem áll rendelkezésre, és a határidő leteltét követő 15 (tizenöt) napon a többségi tulajdonos eláll a közös tulajdont megszüntető megállapodástól és az elállás postai feladását a letéteményes ügyvéd részére igazolja.

A tulajdonostársak az ellenértéket a Társasház közösségre engedményezik és azt a 9. számú mellékletben szereplő Vállalkozási szerződés mellékleteként rögzített műszaki tartalom szerinti munkák elvégzésével kapcsolatosan felmerült vállalkozói díj megfizetésére fordítják.

Az Önkormányzat részére járó (585/10.000 tulajdoni hányadhoz igazodó) ellenértéket, *4.270.500,-Ft, azaz négymillió-kettőszázhetvenezer-ötszáz forint* összeget a letéteményes ügyvéd közvetlenül az Önkormányzat részére fizeti meg a fentiek szerint.

Tekintettel arra, hogy az Önkormányzatra jutó vételár-rész a jogügylet során az Önkormányzat részére kifizetésre kerül, így amennyiben a felújítási munkálatokról és azok tényleges összegéről a közgyűlési döntés megszületik, úgy az Önkormányzat számára célbefizetés kerül majd előírásra.

A többségi tulajdonos (kapcsolódó) vállalkozása által újítaná fel a társasházi közös területeket és építené be a padlásteret. Valamennyi munkát a Szerwood FM Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1., cégjegyzékszám: 01-09-346287, adószám: 27041574-2-41, képviselő: Lattmann Gábor ügyvezető), mint vállalkozó végez el, a City Properties Ingatlanforgalmazó és Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság garanciavállaló nyilatkozata mellett, amely nyilatkozat a Vállalkozási szerződés elválaszthatatlan részét képezi.

Az ajánlattevő nyilatkozata és tájékoztatása szerint, melyet az ingatlanforgalmi szakvéleményhez csatolt faanyagvédelmi vizsgálati megállapításai is alátámasztanak, felújításra szorul, a tetőszerkezet és a tetőhéjalás cseréje időszerű. A többségi tulajdonos a tető felújítását egy értéknövelő beruházás keretében a tetőtér beépítésével valósítaná meg. A tetőtérben iroda kerülne kialakításra a szükséges kiegészítő helyiségekkel, amely a főlépcsőházból nyíló 3. emeleten kialakítandó új lépcsőn illetve az új felvonón keresztül lenne megközelíthető.

A Főépítész Iroda tájékoztatása szerint a Szilágyi Dezső tér 1. szám alatt található társasház a jelenleg hatályban lévő Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ) értelmében – figyelemmel az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 60/H. §-ára – beépíthető a meglévő tetőkubaturán belül, ugyanakkor a Duna felé eső tetőfelületre ebben az esetben vonatkozik a tetőablaknyitási tilalom, melyet a helyi építési szabályzat tartalmaz. A jelenleg felülvizsgálat alatt álló KÉSZ hatályba lépésével a beépítés szabályai módosulhatnak.

A Társasház a tetőtér/padlás forgalmi értékének meghatározására ingatlanforgalmi szakértőt kért fel. Szabó György István egyéni vállalkozó ingatlan értékbecslő a 2022. február 23. napján kelt – és 2022. augusztus 23. napjáig érvényes - szakvéleményében az ingatlan értékét *71.000.000,- Ft, azaz hetvenegymillió forint* összegben állapította meg.

Faragó Virág, mint a 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1. szám alatti Társasház közös képviselője a 2022. május 23. napján kelt felhívásban a padlástér értékesítése, a közös tulajdont megszüntető megállapodás megkötése és a Társasházi Alapító Okirat módosítása céljából írásbeli szavazásra hívta fel a társasházi Tulajdonostársak közösségét, azzal, hogy a kitöltött szavazólapot a tulajdonostársak 2022. július 15. napjáig a közös képviselő részére juttassák vissza.

A szavazólapon 4 kérdéskör került feltüntetésre az alábbiak szerint:

- 1./ SZMSZ módosítása
- 2./ A közös tulajdonú „Padlástér” önálló albetétté alakítása, értékesítése
- 3./ Döntés a Padlástér közös tulajdonának megszüntetéséből befolyó összeg felhasználásáról, a Vállalkozási szerződés és a Vállalkozási szerződés műszaki tartalmának elfogadása
- 4./ Az egyes külön tulajdonokhoz tartozó közös tulajdoni hányadok meghatározása a Társasházi alapító okirat módosításával egyidejűleg.

A szavazás akkor eredményes, összhangban az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 29/A. § (1) bekezdésében foglaltakkal - melynek értelmében „a Társasházi közös tulajdonba tartozó ingatlan tulajdonjogának átruházásáról szóló szerződés alapján a tulajdonjog-változás az összes tulajdoni hányad legalább négyötödét képviselő tulajdonostársak szerződéses nyilatkozata alapján is bejegyezhető; ebben az esetben a változás átvezetéséhez a többi tulajdonostárs szerződéses nyilatkozata és bejegyzési engedélye nem szükséges” -, ha a leadott érvényes szavazólap az összes tulajdoni hányad tekintetében legalább 4/5-ös többségű „igen” szavazatot képvisel.

A közös képviselő tájékoztatása szerint a Társasház az osztatlan közös tulajdonban álló padlástér értékesítéséből befolyt vételárat a mellékelt költségbecslés (7. számú melléklet) szerint az alábbi felújítási munkálatok elvégzésére kívánja fordítani:

- az épület tetőszerkezetének újra-építése kiviteli, műemléki tervek szerint, fa tartószerkezeti váz építése, cserépfedése.- lift építése utáni festés, korlát festése (lépcsőház)
- tetőfedéshez kapcsolódó bádoggal, fémlemez fedések, vápa csatornák kialakítása
- liftakna alaptest készítése, szükséges földmunkával, vasbeton, acél szerkezet építéssel, liftakna süllyesztéssel, liftakna fejjel, kiviteli tervek szerint, az épület valamennyi szintjét összekötő megálló számmal. Lift működtetéshez szükséges elektromos rendszer kiépítéssel, vezérléssel, a kiválasztott 6 fő szállítására alkalmas, bárki által vezérelhető személylift műszaki specifikációja szerint. Liftakna és az épület tartószerkezeti kapcsolatainak kiépítésével, szükség szerinti épületszerkezeti bontásokkal, helyreállításokkal. Kiviteli tervek szerinti személyfelvonó hatósági engedélyeztetése, szerelése, próbatelhelése, tűzvédelmi, életvédelmi rendszereinek kivitelezése. Felvonó hatósági tanúsítása, átadása.

Az Önkormányzat tulajdoni hányada a tetőtér értékesítése esetén 585/10.000 (5,85%) eszmei tulajdoni hányadról 474/10.000 (4,74%) tulajdoni hányadra változik.

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 16/1995. (XI. 30.) önkormányzati rendelethez 20. § (1) bekezdésének a) pontja alapján társasházi közös tulajdon esetében, amennyiben a vagyontárgy értéke a 20 millió forintot meghaladja, a Képviselő-testület dönt.

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a döntésnek költségvetési vonzata nincs.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Möt.) 46. § (1) bekezdése alapján az ülés nyilvános. Az Möt. 50. §-a alapján levezethető főszabály szerint a képviselő-testület egyszerű többséggel szavaz.

Kérem a T. Képviselő-testületet az előterjesztés megvitatására és az alábbi döntési javaslat elfogadására.

2. DÖNTÉSI JAVASLAT

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete

.../2022. (...) önkormányzati határozata

a 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1. szám alatti Társasház közös tulajdonban álló tetőterének értékesítése tárgyában kiírt írásbeli szavazásról

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 16/1995. (XI. 30.) önkormányzati rendelet

20. § (1) bekezdésének a) pontjában biztosított tulajdonosi jogkörében eljárva úgy határoz, hogy a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat 585/10.000 tulajdoni hányada arányában hozzájárul a 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1. szám alatti Társasház osztatlan közös tulajdonát képező, a Társasházi Alapító Okiratban a II. A. fejezet 1. pontjában XVI. számmal jelölt, az Alapító Okiratban 866,91 m², ténylegesen 899 m² alapterületű padlástérnek a City Properties Ingatlanforgalmazó és Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1., cégjegyzékszám: 01-09-863463; statisztikai számjel: 13596174-6810-113-01; adószám: 13596174-2-41; képviseli: Erdei Bálint ügyvezető) részére *bruttó 73.000.000,- Ft, azaz bruttó hetvenhárommillió forint* összegű ellenérték mellett történő értékesítéséhez, az értékesítés tárgyában kötendő közös tulajdont megszüntető megállapodáshoz és az Alapító Okirat módosításához, azzal, hogy annak költségei a Társasházat terhelik és az Önkormányzat nem vállal szavatosságot a tulajdonváltás és az Alapító Okirat módosítás ingatlan-nyilvántartási átvezetéséért.

A Képviselő-testület egyúttal felhatalmazza a Polgármestert arra, hogy az Önkormányzat képviseletében - az Önkormányzat 585/10.000 tulajdoni hányada arányában - a 2022. július 15-i határidővel kiírt írásbeli szavazás 1/2022., 2/2022., 4/2022. számú határozati javaslata szerinti tartalommal a szavazólapon „igen”-nel szavazzon, míg a 3/2022. számú határozati javaslata szerinti tartalommal a szavazólapon „tartózkodjék”, továbbá a Közös tulajdont megszüntető megállapodást és az egységes szerkezetbe foglalt Alapító Okirat módosítást, a módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt Szervezeti és Működési Szabályzatot, illetve a felújítás tárgyában kötendő Vállalkozási szerződést az Önkormányzat képviseletében aláírja.

Határidő: 2022. július 15.

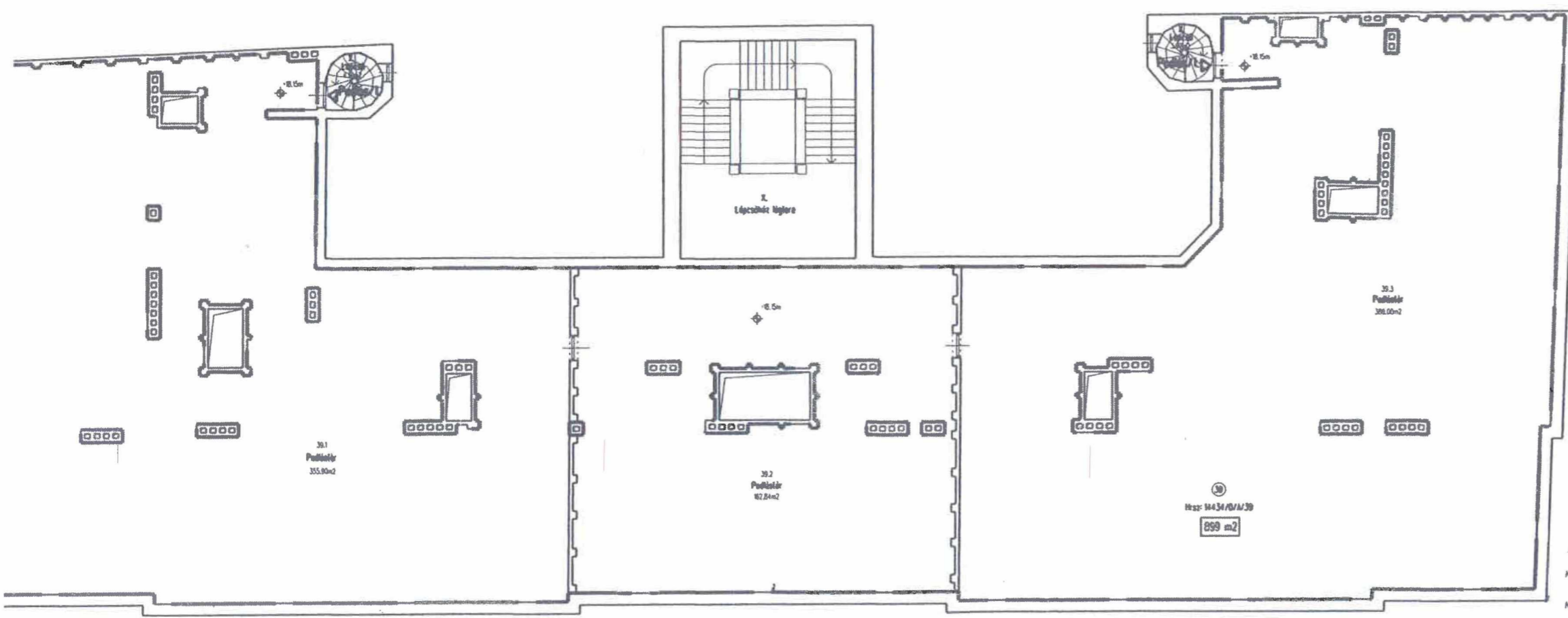
Felelős: polgármester

Végrehajtásért felelős: Vagyonhasznosítási Iroda

Budapest, 2022. június „.....”+

3. AZ ELŐTERJESZTÉS MELLÉKLETEI:

1. melléklet: Tetőtér vázrajz
2. melléklet: Értékbecslői szakvélemény
3. melléklet: Ajánlat
4. melléklet: Írásbeli szavazólap (a tulajdonostársak személyes adatai törölve)
5. melléklet: Írásbeli szavazási jegyzőkönyv egységes szerkezetben a módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt társasházi alapító okirattal
6. melléklet: Közös tulajdont megszüntető megállapodás
7. melléklet: Műszaki tartalom és költségbecslés
8. melléklet: Szervezeti és Működési Szabályzat
9. melléklet: Vállalkozási szerződés
10. melléklet: Nyilatkozat



ORBIS-XXI Kft.
1139. Bp. Patneházy u. 16-18.
munkát végző szerv neve
Munkaszám: 186/2020

Budapest I. kerület
belferület
Adat sz.: 7206/1631/2020

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 14434 helyrajzi számú földrészleten lévő épület
Társashöz alapító okirat módosításához
1011 Budapest, Sziggyi Dezső tér 1.
Podkóstér

M: 1:100

Hrsz: 14434/0/M/30
Felület: 882,74 m²

Címkoordináták				
Poz.	Y	X	Hsz.	Hrsz.
1	640355	240035	5412	14434

Hrsz: 14434/0/M/30
899 m²

Az alaprajz méretek levételére nem alkalmas.

Készült: Budapest, 2020. november 26.

Készítő földmérő: *Szilves Zoltán*
földmérő ig. szám: 6804/2015

Mérséget tanúsító: *Szilves Zoltán*
ing. rend. min. szám: 2108/2009
(G0-1 13-13406)

Az alaprajz megfelel a tartalmi követelményeknek.

Nyilvánlósága véne!

Budapest, 2021.hónap

Záródekáló:
ing. rend. min. szám:

ORBIS-XXI
MUSZAKI SZOLGÁLTATÓ KFT
1139 Bp., Patneházy u. 16-18. II. 14
T: 06-209-512 812 / F: 06-27-393-30
e-mail: 12123359@orbis-xxi.hu

SZILVES ZOLTÁN
földmérő
ig. szám: 6804/2015
T: 06-209-512 812
e-mail: 12123359@orbis-xxi.hu



Referenciaszám: 048/2022



ÉRTÉKBECSLŐI SZAKVÉLEMÉNY

Társasház
megbízásából a

1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1
alatti padlástér

várható és aktuális forgalmi értékéről

(Helyrajzi szám: 14434)

INGATLAN ÖSSZESÍTETT ÉRTÉKELÉSI LAPJA

Megbízó:	TÁRSASHÁZ (1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1)
Az ingatlan címe:	1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1
HRSZ:	14434
Ingatlan megnevezése:	Kivett lakóház, udvar
Értékelés célja:	Aktuális és várható forgalmi érték megállapítása értékesítés céljából
Értékbecslő:	Szabó György István
Értékelt jog:	Tulajdon jog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Jelenlegi készültség:	cca. 0%
Értékelés határnapja:	2022. február 23.
Érvényességi határnapja:	2022. augusztus 23

Értékelés eredménye

Piaci adatok összehasonlításán alapuló aktuális padlástér érték	
fő módszer	71 000 000,- Ft
Maradványérték számítás értéke	
ellenőrző módszer	54 000 000,- Ft

Aktuális ingatlanforgalmi (padlástér) érték:	71 000 000,- Ft
---	------------------------

Piaci adatok összehasonlításán alapuló várható érték a lakásokra	
fő módszer	1 135 000 000,- Ft

Várható ingatlanforgalmi (piaci) érték:	1 135 000 000,- Ft
--	---------------------------

Az ingatlan megállapított értéke nettó, ÁFA-t nem tartalmaz.

Budapest, 2022. február 23.

Készítette:

Szabó György István
Ingatlanvagyon-értékelő
Engedélyszám: C00700/2011

Szakértői szemle

A rendelkezésünkre bocsátott dokumentációk áttanulmányozása után 2021 július 16.-án helyszíni szakértői szemlét és környezettanulmányt tartottunk a vagyonerőértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából. A **megbízó**, rendelkezésünkre bocsátotta mindazokat az adatokat és dokumentumokat, melyek az értékbecslés elkészítéséhez szükségesek voltak.

A szakértői szemle során:

- bejártuk az ingatlant, megtekintettük az épületet, a helyiségeket, megállapítottuk és rögzítettük műszaki állapotukat
- szükség szerinti méréseket végeztünk a rendelkezésünkre bocsátott dokumentumok ellenőrzése céljából
- tanulmányoztuk az ingatlan környezetét
- fényképfelvételeket készítettünk, melyek a mellékletben megtalálhatók

Az értékelés módszere:

A szakvéleményt az óvatos értékbecslés elveit követve a 25/1997. (VIII.1) PM rendelet által meghatározott szabályok szerint készítettük el. Figyelembe vettük továbbá az Európai Unió tagállamaiban működő hivatásos vagyonerőértékelők által alapított szervezet, a TEGOVA vagyonerőértékelési útmutatójának módszertani elveit és gyakorlati szempontjait is. Kijelentjük, hogy munkánk díjazása független volt a megállapított érték nagyságától, illetve azt, hogy az ingatlan piaci értékének megállapításához semmiféle érdekünk nem fűződik.

Az értékelés módszere:

A szakvéleményt az óvatos értékbecslés elveit követve az érvényben lévő többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM számú rendelet, a 15/2021 (X. 29) MNB ajánlás, valamint a TEGoVA (EVS 2020) ajánlásai figyelembevételével készítettük el. Kijelentjük, hogy munkánk díjazása független volt a megállapított érték nagyságától, illetve azt, hogy az ingatlan piaci értékének megállapításához semmiféle érdekünk nem fűződik.

A piaci, forgalmi érték fogalma:

Az **Európai Értékelési Szabvány (EVS)**, a piaci értéket az alábbiak szerint definiálja: Az a becslt összeg, amelyért az értékelés napján, az ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő, és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően, és kényszer nélkül jártak el.

A valós piaci (forgalmi) érték megállapításának fontosabb szempontjai:

- Területi elhelyezkedés, nagyság, méret és alak,
- Környezet, megközelíthetőség, parkolási lehetőség,
- Infrastruktúra,
- Jelenlegi hasznosítás és a hasznosíthatóság,
- Az adott terület egyéb jellemzői,
- Az épület építésének ideje, építésügyi előírásoknak való megfelelés,
- Műemléki védettség,
- Állapota, szükséges felújítások, karbantartottsága, utolsó felújítás ideje és annak minősége
- Közművesítés mértéke

Az értékbecslés során alkalmazott módszerek

A valós piaci értéket a **piaci összehasonlító** módszer, **hozam alapú megközelítés** és **költség alapú** módszerek súlyozott átlagával határoztuk meg.

A **piaci összehasonlító megközelítés** lényege, hogy a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat összehasonlítjuk a jelen értékbecslés tárgyát képező létesítménnyel. Az összehasonlítás körébe bevont ingatlanok és a vizsgált vagyontárgy közötti különbözőségek ismeretében kiigazítjuk az olyan eltéréseket, mint pl. az ingatlan fizikai és gazdasági jellemzői, használati módja, az értékesítés vagy ajánlat feltételei, továbbá az értéknek a piaccal összefüggő vagy az ingatlantól független összetevői. Az így elvégzett számítások eredményei többnyire kijelölik a vizsgált ingatlan értékének lehetséges tartományát. Az összehasonlítás során a fellelt és a vizsgált ingatlanokhoz leginkább hasonló ingatlanokat vontunk be. Az összehasonlítás elemeit az ingatlanok azon jellemzői alkotják, melyek a vételárat/ajánlati árat legjobban befolyásolják. A figyelembe vehető összes tényezőt a következő összehasonlítási alapelemekkel lehet lefedni:

- eladás/ajánlat ideje,
- eladás/ajánlat körülményei,
- az ingatlan elhelyezkedése, környezete, infrastruktúrája
- telekméret
- használhatóság (tulajdonviszonyok rendezettsége)
- épület nagysága
- infrastruktúra
- műszaki jellemzők, minőség

Az összehasonlítás során a viszonyítási alapot az 1 m² nettó redukált épület alapterület képezi, amelyet a vizsgált ingatlan és az összehasonlításba bevont ingatlanok közötti különbözőségek miatt szorzókkal igazítottunk ki a hét alapelem adatainak, jellemzőinek függvényében.

A **maradványérték alapú megközelítés** a piaci összehasonlító- hozam- és költség módszerek kombinációja, mely alkalmazható építési telkek, félig elkészült értékesítési célú beruházások (például lakásprojekt), illetve olyan ingatlanok értékelésére, amelyek jelenlegi funkciójukban nem használhatók, továbbá egyéb spekulatív telekingatlan értékelésére. A maradványérték akkor használható fel a piaci érték megközelítésére, ha teljesülnek az alábbi feltételek:

1. Az adott térségben van fejlesztői aktivitás, a fejlesztések piaci módon megtérülnek.
2. A fejlesztők versenyhelyzetben vannak és az adott ingatlan értékesítése során várható, hogy árverseny alakul ki.

Az értékelő itt csak olyan hasznosítási módokat vehet számításba, amelyek teljesítik az alábbi kritériumokat:

- Az adott használati mód jogilag megvalósítható, az átalakítást az építési hatóság, műemlékvédelmi vagy egyéb okból feltételezhetően nem akadályozza meg.
- Az adott használati mód műszakilag megvalósítható. A fejlesztéssel létrehozandó ingatlan megfelelő piaci kereslettel rendelkezik.

Minden esetben indokolni szükséges, hogy a kiválasztott hasznosítás megfelel a leggazdaságosabb és legjobb hasznosítási módnak.

Fontosabb definíciók, paragrafusok az értékeléshez

A **piaci érték** az a legvalószínűbb ár, amelyen egy ingatlan kompetitív és nyílt piacon, tisztességes értékesítési feltételek között értékesíthető, amikor mind a vevő, mind az eladó körültekintően és a kellő információk birtokában jár el, azt feltételezve, hogy az árat indokolatlan tényező nem befolyásolja. Ez a meghatározás implicit módon magában foglalja a meghatározott napon lezajló adásvételt, valamint a tulajdonjognak az eladóról a vevőre szállását az alábbi feltételek megléte mellett:

- A vevő és az eladó jellemzően motivált;
- Mindkét fél rendelkezik a szükséges információkkal vagy tanácsokkal, és az általuk megítélt legjobb saját érdekük szerint járnak el;
- Az ingatlan megfelelő ideig állt nyílt piaci értékesítés alatt;
- A fizetés készpénzben vagy ehhez hasonló pénzügyi konstrukcióban történik;
- Az ár az értékesített ingatlan vonatkozásában elfogadható ellenértéket képvisel, amelyet az értékesítésben érintett személy által nyújtott speciális vagy kreatív finanszírozási, illetve értékesítési engedmények nem befolyásolnak.

A „készpénz vagy hasonló konstrukció” jelentése:

- Készpénzben történő fizetés az eladónak, amely készpénz a vevőtől vagy harmadik fél hitelezőtől is származhat, vagy
- Az eladó által biztosított finanszírozás, ami megegyezik egy harmadik fél által nyújtott finanszírozással, beleértve a tőke fizetőrészeit és a kamatlábat is.
- A definíció nem követeli meg azt a feltételt, hogy a vevőnek kell a vételár 100%-át készpénzben biztosítani, és nem vehet igénybe harmadik fél által nyújtott finanszírozást.

Műemlék

Olyan műemléki érték, amelyet a 2001.évi. LXIV. Törvény (a törvényt mellékletként csatoltuk) alapján jogszabállyal védetté nyilvánítottak.

Műemléki érték

Minden olyan építmény, kert, temető vagy temetkezési hely, terület (illetve ezek maradványa), valamint azok rendeltetés szerűen összetartozó együttese, rendszere, amely hazánk múltja és a közösségi hovatartozás-tudat szempontjából kiemelkedő jelentőségű történeti, művészeti, tudományos és műszaki emlék, alkotórészeivel, tartozékaival és berendezési tárgyaival együtt.

Műemlékfenntartás

A műemlék rendeltetésszerű használatához, illetve értékei megőrzéséhez szükséges, a műemléket érintő szakszerű állagmegóvás, folyamatos jó karbantartással vagy felújítással. A műemlékeket épségben, jellegük megváltoztatása nélkül kell fenntartani. A fenntartási, jó karban tartási kötelezettség a műemlékek esetében a rendeltetésszerű használathoz szükséges műszaki állapot fenntartásán túlmenően kiterjed az azok sajátos értékeit képező építészeti, képző- és iparművészeti, valamint kertépítészeti alkotórészeire és tartozékaira, felszerelési tárgyaira.

Műemlékek használata

A műemlékeket a műemléki értékükhöz, jellegükhöz, történelmi jelentőségükhöz méltóan, a védett értékek veszélyeztetését kizáró módon kell használni, illetve hasznosítani.

OTÉK 1. számú melléklet a 253/1997. (XII. 20.) Korm. Rendelethez

Fogalom meghatározások

Alapterület: épületszerkezettel részben vagy egészben közrefogott helyiség vagy tér vízszintes vetületben számított belső területe (**nettó alapterület**).

Hasznos alapterület: az alapterületnek azon része, amelyen a belmagasság legalább 1,90 m. (A fogalom nem vonatkozik a terek használhatóságára.)

Önálló parkoló terület: nem közlekedési területbe tartozó egy helyrajzi számon nyilvántartott telken kialakított járműtároló terület.

Szintterület: az építményszint (vakolt, burkolt) épületszerkezetei által elfoglalt területtel **növelt alapterülete (bruttó építményszint terület)**, amelybe nem kell beszámítani a földszinti fedetlen terasz alapterületét.

Telek beépített területe: a telken álló, a terepcsatlakozáshoz képest 1,0 m-nél magasabbra emelkedő építmények vízszintes síkban mért vetületi területeinek összege. A 35. § (9) bekezdésének a) pontja szerinti épületkiugrás vízszintesen mért vetületi területét a telek beépítettségének számítása során figyelembe kell venni. A vetületi területek számítása során figyelmen kívül kell hagyni:

- a) az árnyékszék, a terepszint alatti építmény, a melléképítmények és a telken és a telek határain álló kerítés,
- b) mezőgazdasági, gazdasági és különleges beépítésre szánt területen a legfeljebb 9,0 m-es, egyéb területen a legfeljebb 4,50 m-es gerincmagasságú növényház (üvegház) és fóliasátor,
- c) az építményhez tartozó elő lépcső, valamint a terepcsatlakozástól legalább 2,0 m-rel magasabban lévő erkély, függőfolyosó, ereszpárkány, előtető - az építmény tömegétől kiálló részeinek - az építménytől számított 1,50 m-es sávba eső vízszintes vetületét.

A 14434 hrsz.-ú ingatlan főbb adatai

(a 2021.06.09.-i tulajdoni lap szerint)

Megnevezés:	Kivett lakóház, udvar	
Ingatlan címe:	1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1	
Ingatlan fekvése:	Belterület	
Helyrajzi szám:	14434	
Telek területe	1 317 m ²	
Tulajdonos:	Társasház tulajdon	1/1 rész
III. rész:	-	
Széljegy	Társasházi alapító okirat módosítása iránti kérelem, lásd tulajdoni lap	

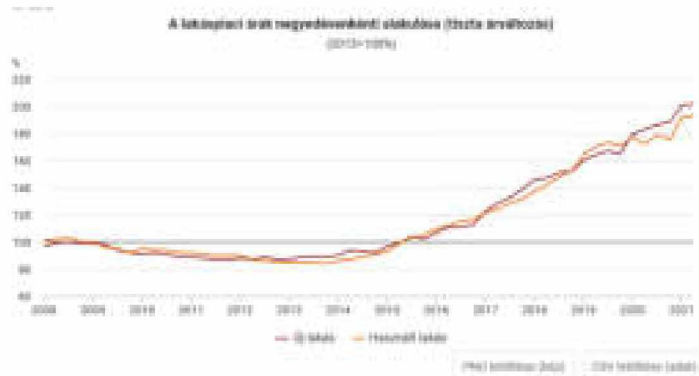
Ingatlanpiaci elemzés

2021-ben a hazai lakáspiac jelentős élénküléssel indult. A gazdaság újraindítását követően megkezdődött a munkaerő-piac gyors helyreállása, a foglalkoztatottság a nyári hónapokban történelmi csúcsra emelkedett, amivel összhangban a lakosság reáljövedelme is növekedett. Az év elejétől elérhető új otthonteremtési támogatások érdemi szerepet játszottak a lakhatási célú kereslet élénkítésében. A gazdaságok újraindításával összefüggésben fellépő anomáliák világszerte az alapanyagok árának jelentős emelkedéséhez és alapanyaghiány kialakulásához vezettek. A hazai építőipari árak már az elmúlt években is az EU átlagát számottevően meghaladó mértékben nőttek az alacsony kapacitás, a versenyhelyzet és versenyképességi problémák miatt. A lakásépítési költségeknek egy esetleges további tartós és dinamikus emelkedése jelentősen rontaná a lakáspiaci helyzetét. Egyrészt az építőipari profitráta szűkülésével kevesebb lakásberuházás indulna, másrészt pedig az elmaradó felújítások következtében a lakásállomány minősége is romlana.

(forrás: MNB)

Lakás piac

2020 során mindkét, korlátozásokkal járó járványhullám visszavetette átmenetileg a lakások drágulását a használt lakások piacán, így a IV. negyedévben az árak csak 2,8%-kal haladták meg az előző év azonos időszaki szintet. 2021 I. negyedévében erőteljes korrekció bontakozott ki, amelyet az új, otthonteremtési támogatások közvetlen vagy közvetett hatásai is erősítettek. A növekvő számú eladást kiugróan magas, az előző negyedévhez képest 8,6%-os áremelkedés kísérte a használt lakások körében. A 2015. évi bázishoz viszonyított index értéke ekkor 192%-ot ért el. A II. negyedévben az árak növekedése lényegében megállt (0,6%). Az új lakások piacán 2020-ban végig emelkedtek az árak, és az év végére 14%-kal haladták meg 2019. IV. negyedév szintjét. 2021 I. negyedévében az új lakások ára meghaladta a 2015. évi bázis kétszeresét, miközben a megelőző időszakhoz képest is jelentős, 5,9%-os emelkedést ért el. 2021 II. negyedévében ez a piac is lassult, az eddig ismert eladások árszintje nem mozdult el számottevően (0,5%).



2021 I–II. negyedévében az új lakások piacán


- az eddig ismertté vált tranzakciók száma még a 2 ezret sem éri el.
- 40,0 millió forint volt egy új lakás átlagos ára, 1,3 millióval több, mint az előző év átlagában.
- Budapesten egy új lakás átlagosan 48,4 millió forintba került, ez közel 5 millió forinttal több, mint 2020-ban. Ugyanekkor a négyzetméterárak csak 4%-kal, 827 ezer forintra emelkedtek, ami jelzi, hogy a vásárlások a nagyobb lakások felé tolódtak. A kiterjedt újlakás-piacal rendelkező kerületek közül a XIII. kerületben 815 ezer, a IV. kerületben 766 ezer, a VIII. kerületben 931 ezer forint volt. Egyelőre kevés újlakás-értékesítésről áll rendelkezésre adat a pesti belső kerületekből és a XI. kerületből, ahol az árak 900 ezer és 1 millió forint körül szóródtak az év első hat hónapjában.
- A megyeszékhelyeken adták el az új lakások egyharmadát, átlagosan 524 ezer forintos négyzetméterenkénti áron, 15%-kal drágábban, mint 2020-ban. A jelentősebb újlakás-piacal rendelkező Győrben 564, Debrecenben 602 ezer, Nyíregyházán 418 ezer forintba került a lakások négyzetmétere. A 2020. évi szinthez képest Tatabánya kivételével mindenütt drágultak a lakások, ám több olyan megyeszékhely is van, ahol eddig elenyésző számú újlakás-eladást regisztráltunk.
- A Balaton környéki települések árszintje elérte a négyzetméterenkénti 771 ezer forintot, ami 7,8%-kal magasabb a 2020 évinél. Siófokon az új építésű lakások négyzetmétere átlagosan 833 ezer forintba került, 12%-kal többbe, mint 2020-ban.

Használatlakás-árak alakulása Budapesten és az agglomerációjában

Megnevezés	Átlagár, millió forint		Átlagos négyzetméterár, ezer forint		A 2021. I–II. negyedévi	
	2020	2021. I–II. negyedévi	2020	2021. I–II. negyedévi	átlagár	négyzet méterár
					a 2020. évi %-ában	a 2020. évi %-ában
Budapest						
budai hegyvidéki kerület	57,9	59,5	885	897	102,8	102,8
budai egyéb kerület	40,2	42,2	687	746	105,0	108,6
pesti belső kerület	36,4	36,5	707	718	100,3	101,5
pesti átmeneti kerület	30,7	33,5	598	649	109,0	108,8
pesti külső kerület	30,6	34,3	504	554	112,2	109,8
Budapesti agglomeráció						
északi szektor	37,0	47,5	461	519	128,1	112,7
keleti szektor	36,2	50,2	355	476	138,7	120,6
délkeleti szektor	31,2	41,3	344	448	132,3	129,6
déli szektor	33,1	42,0	381	444	126,8	115,8
nyugati szektor	50,1	65,0	528	623	129,8	118,1
északnyugati szektor	46,6	62,5	445	542	134,2	121,9

(forrás: KSH)

Az ingatlan környezete

Elhelyezkedés:	Budapest I. kerülete (Budavár) Budapesten a Duna jobb partján, Budán fekvő kerület. Északon Budapest II. kerülete, nyugaton a XII. kerület, délen a XI. kerület, míg keleten a Duna által az V. kerület határolja. A kerületi önkormányzat fenntartásában egy óvoda, a Brunszvik Teréz Budavári Óvodák, összesen hét telephellyel, három általános iskola (Batthyány Lajos Általános Iskola, Budavári Általános Iskola, Lisznyai Utcai Általános Iskola), négy gimnázium (Kosztolányi Dezső Gimnázium, Szilágyi Erzsébet Gimnázium, Toldy Ferenc Gimnázium, Petőfi Sándor (korábban Werbőczy) Gimnázium), egy zeneiskola (Farkas Ferenc Zeneiskola), valamint egy nevelési tanácsadó és logopédiai intézet működik. A Gellérthegyen működik a Mathias Corvinus Collegium. Az értékelt ingatlan, a kerület Víziváros elnevezésű részén, a Szilágyi Dezső tér utca és Bem rakpart sarkán helyezkedik el.	
Megközelíthetőség:	A Lánchíd felől a Fő utca, Bem rakpart útvonalon juthatunk az értékelt ingatlanhoz.	
Közlekedés:	Busz, villamos, a megálló cca. 50-100 m.	
Infrastruktúra:	A kerület intézményi és infrastrukturális ellátottsága kitűnő. Az ingatlan környezetében alapellátást biztosító üzletek megtalálhatók.	
Parkolás:	Parkolás közterületen díjfizetés ellenében lehetséges	
Értékbefolyásoló környezeti tényező:	Műemléki környezet, Duna part	

A befoglaló ingatlan jellemzői

Kerítés, telekhatár:	Minden irányból OSB lapokkal körbehatárolt terület
Telek:	Három utcával határol, szabálytalan sokszög alakú, háromszöget formázó, sík felszínű terület.
Övezeti besorolás, hasznosíthatóság:	Az ingatlan övezeti besorolása: VK-V1-Z városközponti, védett, magas sűrűségű, jellemzően zárt sorú beépítésű terület, a szabályozási terv és KÉSZ alapján a tetőtér beépítés tilos. Csány Éva kerületi főépítész asszony levele alapján adott ingatlan tetőtér beépítése lehetséges. A levelet mellékletként csatoltuk.

Közművek, gépészet

Vzellátás:	Nincs
Csatornázás:	Nincs
Vezetékes földgázellátás:	Nincs
Elektromos energiaellátás:	Van

Az épület jellemzői:

Építési év:	1899
Felújítás:	Az épület három homlokzata 2016 és 2019 között került teljes műemléki rekonstrukció alá. Az épület lépcsőházát szintén műemléki rekonstrukció során állították helyre. A lépcsőház eklektikus díszítőfestését, melyet egyes építészetkutatók Lotz Károlynak tulajdonítanak, eredeti színeiben állították helyre.
Épület története:	Az épület megrendelője Neuschlosz Miksa és neje voltak. A tervező, Neuschlosz Kornél 1898. június 12-én fordult az építetők nevében Budapest Székesfőváros Tanácsához építési engedélyért. A kivitelezést a mintegy félezer budapesti épület kivitelezéséért felelős Havel Lipót irányította.[1] Július 3-án a Tanács kiadta az építési engedélyt. 1899-ben adták át a monumentális méretű, késő historizáló stílusú palotabérházat. A háromemeletes, három oldalán szabadon álló épület főhomlokzata 1+6+5+6+1 tengelyes. A két szélső tengely enyhe kiülésű rizalitiként előre lép, a középső 5 tengely határozottabban kiugrik a homlokzat síkjából. Az alsó két szint kváderozott, a rizalitok szélei pedig armírozottak. Az első emelet fölött övpárkány, a harmadik emelet fölött koronázó párkány tagolja a homlokzatot. Közöttük, a rizalitokon kolosszális római ión oszlopok ívelnek át. A rizalitokat a tetőn mellvédek hangsúlyozzák. Az épület fő- és oldalszárnyai is kéttraktusosak. A ház két belső udvart rejt magában, melyek között csak egy egytraktusnyi szárny helyezkedik el, mely a lépcsőházat foglalja magába. A kapualj mennyezetét polikróm (sokszínű), részben figurális díszítőfestés borítja. A lépcsőház oszlopai és balluszteres (kőbábos) korlátjai szürke márványból készültek. A lépcsőházat a legfelső szinten festett látszat architektúra borítja. Az udvarok vasrácsos függőfolyosóit robosztus konzolok tartják. A tervező fenn, láthatóvá tette a fából készült tetővégződéseket. A kapualjat és a lépcsőházat működő mozaik lapok burkolják. 1914-ben Neuschlosz Kornél elektromos üzemű felvonót szereltetett be az épületbe.
Tervezett kivitelezés:	A rendelkezésre álló faanyagvédelmi szakértői vélemény szerint a tetőtér faszerkezete felújítandó. (szakvéleményt csatoltuk). A lakások megközelíthetőségéhez a központi lépcsőházat át kell építeni a tetőtér eléréséhez, a liftet is cserélik. A tetőtérben 8 db lakás kerül kialakításra melyek az udvar felőli közlekedőről lesznek megközelíthetők. Jelen szakvéleményünk alapját egy koncepcióterv képezi melyhez a megbízó szolgáltatta a költségvetést.

Az ingatlan aktuális értékelése

Értékelésünkben a telek érték piaci összehasonlító módszer 100%-os értékét fogadtuk el végső értéként. A maradványérték alapú megközelítést ellenőrző módszerként használtuk.

Piaci összehasonlító adatokon alapuló telek értékelés	71 000 000 Ft
Súlyozás	100%
Maradványérték számítás	54 000 000 Ft
Súlyozás	0%
Számított érték	71 000 000 Ft
Összesített érték	71 000 000 Ft

azaz-

Hetvenegymillió forint

Az ingatlan várható értéke

Értékelésünkben a piaci összehasonlító módszer 100%-os értékét fogadtuk el végső értéként.

Piaci adatok összehasonlításán alapuló várható érték a lakásokra	
Piaci adatok összehasonlításán alapuló várható érték a lakásokra	1 135 000 000,- Ft
Súlyozás	100%
Számított érték	1 135 000 000 Ft
Összesített érték	1 135 000 000 Ft

azaz-

Egymilliárd-százharmincötmillió forint

Jelen értékbecslés kizárólag az alábbi feltételek mellett érvényes:

- *Az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapota.*
- *Az ingatlan jogi helyzetével kapcsolatos adatokat a Megbízó szolgáltatta.*
- *Az ingatlan jogi helyzetének vizsgálata – beleértve az ingatlan tulajdonjogának, terheinek vizsgálatát – nem képezte és nem is képezhetette a megbízás tárgyát, így ezzel kapcsolatos adatok valósághűségéért semmiféle felelősséget nem vállalhatunk.*
- *Az ingatlan tulajdoni lapján szereplő adatokat és tényeket valósnak tekintettük.*
- *Nem vállalunk felelősséget a piaci, gazdasági körülményekben bekövetkező esetleges változásokért, így az értékelés határnapja után bekövetkező események vagy körülmények megváltozása esetén nem vagyunk kötelezhetőek jelen tanulmányunk térítésmentes újra írására.*
- *A jelentésben szereplő értékek az értékelés határnapjának megfelelő pénzügyi kondíciókat tükrözik.*
- *Értékbecslésünkben hozzáértő, felelős, „a jó gazda gondosságával eljáró” tulajdonost feltételeztünk.*
- *Az értékbecslésben mellékleteként becsatolt dokumentumok, térképek kizárólag az ingatlan bemutatását, azonosíthatóságát célozzák.*
- *Az értékelés során feltételeztük, hogy az ingatlanon nem található olyan rejtett, nem látható vagy földfelszín alatti dolgok, amelyek az ingatlan megállapított értékét befolyásolhatják.*
- *Megbízásunknak nem képezte tárgyát geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, valamint földfelszín alatti ásványkincsek feltárására és azok használati jogára vonatkozó vizsgálatok végzése. Fontosnak tartjuk rögzíteni, hogy ilyen irányú ismeretekkel nem is rendelkezünk. A helyszíni szemle szemrevételezés útján történt.*
- *Jelen értékbecslés a megjelölt célra készül és kizárólag arra használható fel. Bármilyen más felhasználás esetén semminemű felelősséget nem vállalunk.*
- *Jelen értékbecslést nem lehet nyilvánosságra hozni, és nem lehet arra nyilvánosan publikált anyagokban hivatkozni. Társaságunk nem vállal felelősséget semmiféle következményként, véletlenszerűen vagy büntetésként felmerülő veszteségért, kárért vagy ráfordításért (kiemelten az el nem ért hasznot, opportunity cost- ot stb.).*
- ❖ *Veszélyes anyagok, például azbeszt, savak, mezőgazdasági növényvédő szerek, egyes szigetelő anyagok jelenléte jelentősen befolyásolhatja az ingatlan értékét. Az értékelés elvégzésekor feltételeztük, hogy ilyen anyagok nem találhatóak az ingatlanon.*
- ❖ *Amennyiben szükséges, ez ügyben Megrendelő kötelessége környezetvédelmi szakértő*
- ❖ *külön megbízása.*

Mellékletek

Területi elhelyezkedés

Részletes értékelő táblázatok

Fotók

Tulajdoni lap

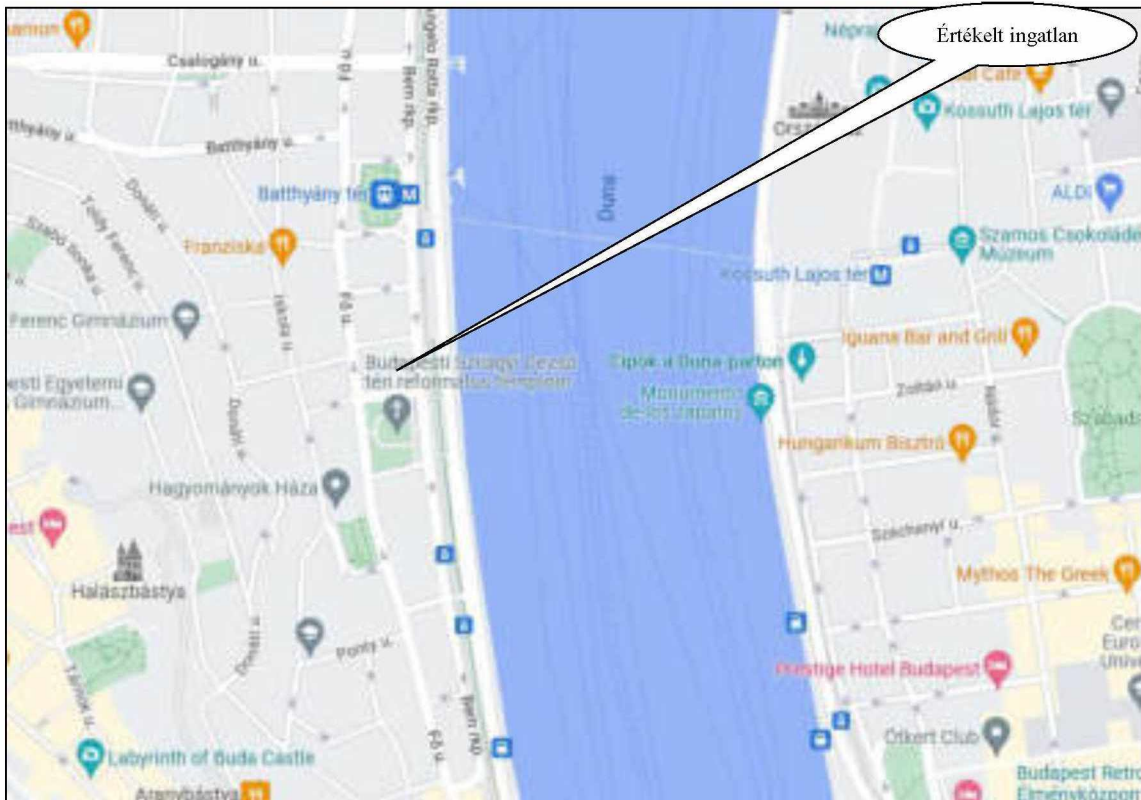
Szabályozási terv részlet

Koncepció terv

Költségvetés

Főépítész levél

Településen belüli elhelyezkedés

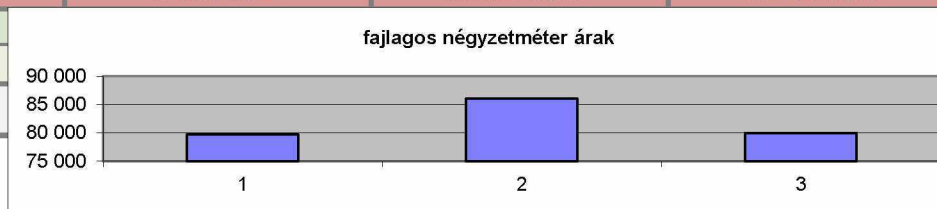


Műholdas kép



Az ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel

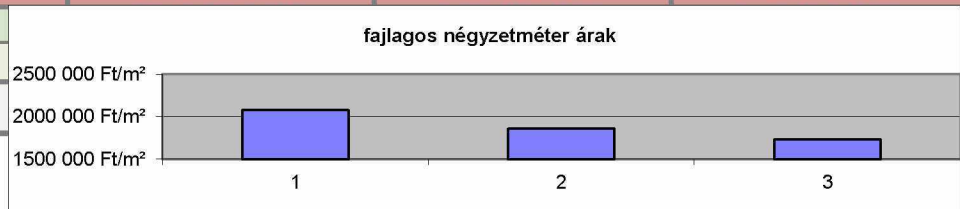
Megnevezés	Az értékelendő ingatlan	Az összehasonlítás körébe bevont ingatlanok jellemzői		
		1	2	3
Az ingatlan címe	Budapest I. ker. belterület Szilágyi Dezső tér	Budapest VI. ker. belterület Szondi utca	Budapest XI. ker. belterület Műegyetem környéke	Budapest V. ker. belterület Szent István krt
Az ingatlan rövid ismertetése	Felújítandó tetőszerketű padlástér	Átlagos állapotú padlástér	Gellért hegy közelében beépíthető padlástér	Átlagos állapotú padlástér
Épület redukált alapterülete	867 m²	502 m²	465 m²	372 m²
Ajánlati ár		100 000 000 Ft	100 000 000 Ft	85 000 000 Ft
Az ajánlat ideje		2022. I. n.év	2022. I. n.év	2022. I. n.év
Forrás		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
Fajlagos egységár:		199 203 Ft/m²	215 054 Ft/m²	228 495 Ft/m²
Az értékbecsítő tényezők eltérései miatti korrekció mértéke				
ajánlat/eladás		ajánlat -15%	ajánlat -15%	ajánlat -15%
közművesítettség		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
alapterület		kisebb -15%	kisebb -15%	kisebb -20%
panoráma		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
lift		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
fűtés korszerűsége		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
hasznosíthatóság/kialakítás		jobb -20%	jobb -20%	jobb -20%
területi elhelyezkedés		rosszabb 5%	rosszabb 5%	rosszabb 5%
műszaki állapot, készültség, minőség		jobb -15%	jobb -15%	jobb -15%
Összes korrekció:		-45%	-45%	-50%
Korrigált fajlagos eladási/ajánlati ár:		79 681 Ft/m²	86 022 Ft/m²	79 973 Ft/m²
A korrigált fajlagos árak átlaga:	81 892 Ft/m²			
Becsült piaci érték Ft	70 992 964 Ft			
Kerekítve	71 000 000 Ft			



Az összehasonlító adatoknál használt korrekció mértéke meghaladja a szokásos 30%-os mértéket, ennek oka a rossz műszaki állapot, valamint a méret beli eltérés jelentős különbsége.

Az ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan	Az összehasonlítás körébe bevont ingatlanok jellemzői		
		1	3	4
Az ingatlan címe	Budapest I. ker. belterület Szilágyi Dezső tér	Budapest I. ker. belterület Bem rakpart	Budapest I. ker. belterület Naphegy utca	Budapest I. ker. belterület Bem rakpart
Az ingatlan rövid ismertetése	Újépítésű tetőtéri lakások	3. emeleti, 3 szobás, cirkó fűtéses felújított lakás dunai panorámával	4. emeleti 4 szobás, hőszivattyús fűtésű, újépítésű lakás	4. emeleti, 2 szobás, cirkó fűtéses felújított lakás dunai panorámával
Épület redukált alapterülete	602 m²	130 m²	87 m²	81 m²
A közművesítettség foka	összközműves	összközműves	összközműves	összközműves
Ajánlati ár		337 000 000 Ft	170 000 000 Ft	175 000 000 Ft
Az ajánlat ideje		2022. I. n.év	2022. I. n.év	2022. I. n.év
Forrás		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
Fajlagos egységár:		2 592 308 Ft/m²	1 954 023 Ft/m²	2 160 494 Ft/m²
Az értékbecslés tényezői eltérései miatti korrekció mértéke				
ajánlat/eladás		ajánlat -5%	ajánlat -5%	ajánlat -5%
közművesítettség		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
alapterület		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
panoráma		jobb -10%	hasonló 0%	jobb -10%
lift		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
fűtés korszerűsége		hasonló 0%	jobb -5%	hasonló 0%
épületen belüli elhelyezkedés		jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%
területi elhelyezkedés		hasonló 0%	rosszabb 10%	hasonló 0%
műszaki állapot, készültség, minőség		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Összes korrekció:		-15%	0%	-15%
Korrigált fajlagos eladási/ajánlati ár:		2 073 846 Ft/m²	1 856 322 Ft/m²	1 728 395 Ft/m²
A korrigált fajlagos árak átlaga:	1 886 188 Ft/m²			
Becsült piaci érték Ft	1 135 484 986 Ft			
Kerekítve	1 135 000 000 Ft			



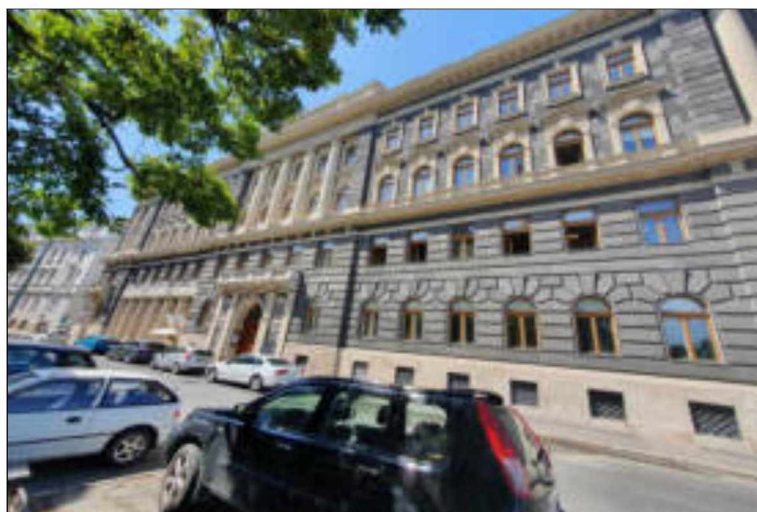
Maradványérték-számítás

Bevételek		Mértékegység (m ² , db)	Értékesítési egységár (bruttó) [Ft/m ²]	Értékesíthető terület vagy egység	Értékesítésből származó bruttó bevétel [Ft]	Nettó bevétel [Ft] ÁFA-kulcs
						5,0%
1.	Értékesítés					1 081 414 273 Ft
1.1	<i>lakások</i>	m ²	1 886 188	602	1 135 484 986 Ft	1 081 414 273 Ft
Költségek		Mértékegység vagy hányad	Fajlagos költség nettó [Ft/m ²]	Terület vagy egység		Nettó költség [Ft]
2.	Területelőkészítés költségei					0 Ft
2.1	<i>Telekalakítás</i>	m ²	0			0 Ft
2.2	<i>Bontás</i>	m ³	0			0 Ft
2.3	<i>Belső és külső utak, járdák</i>	m ²	0			0 Ft
2.4	<i>Kerítés és kapuk</i>	m	0			0 Ft
2.5	<i>Parkosítás</i>	m ²	0			0 Ft
2.6	<i>Külső közmű és közműfejlesztés</i>					0 Ft
	- Víz, -szennyvízközmű	db				0 Ft
	- Gázközmű	db				0 Ft
	- Elektromos áram	db				0 Ft
2.7	<i>Egyéb</i>					0 Ft
3.	Kivitelezési költségek költségvetés alapján					811 750 000 Ft
3.1	<i>tervezett kiviteli költségek</i>	m ²				795 750 000 Ft
3.2	<i>lakások 60-80m² között</i>	m ²				0 Ft
3.3	<i>lakások 80-100 m² között</i>	m ²				0 Ft
3.4	<i>lakások 100-170 m² között</i>	m ²				0 Ft
3.5	<i>iroda, üzlethelyiségek</i>	m ²				0 Ft
3.6	<i>tárolók</i>	m ²				0 Ft
3.7	<i>parkolómegváltás 8 db lakásra</i>	m ²				16 000 000 Ft
3.8	<i>kiszolg. gépészet</i>	m ²				0 Ft
3.9	<i>egyéb</i>	m ²				0 Ft
4.	Tervezés és szoft költségek					56 822 500 Ft
4.1	<i>Tervezési költségek összesen</i>	0,5%	0.5% - 1.5%			4 058 750 Ft
4.2	<i>Engedélyek, költségei összesen</i>	0,5%	0.5% - 1.0%			4 058 750 Ft
4.3	<i>Projekt management: műszaki ellenőrzés</i>	2,0%	2.0% - 3.0%			16 235 000 Ft
4.4	<i>Beruházói díj</i>	3,0%	3.0% - 5.0%			24 352 500 Ft
4.5	<i>Marketing</i>	1,0%	1.0% - 2.0%			8 117 500 Ft
5.	Céltartalék (2.+3.+4.) %-ban kifejezve	5,0%	5.0-10.0%			43 428 625 Ft
6.	Finanszírozás költségei	3,5%	3.5% - 8.0%			22 344 028 Ft
6.1	<i>Saját erő (2.+3.+4.+5.)* "n"%)</i>	30,0%	10.0% - 30.0%			273 600 338 Ft
6.2	<i>Bank által finanszírozott költséghányad</i>	70,0%	70.0% - 90.0%			638 400 788 Ft
7.	Befektető haszna	10,0%	10.0% - 50.0%			93 434 515 Ft
8.	Aktuális piaci érték					54 000 000 Ft

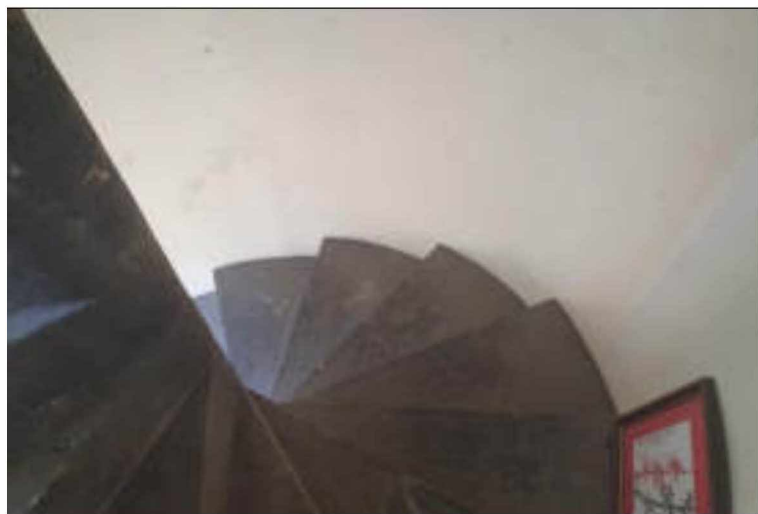
FOTÓK



Szilágy Dezső tér



Épület homlokzat



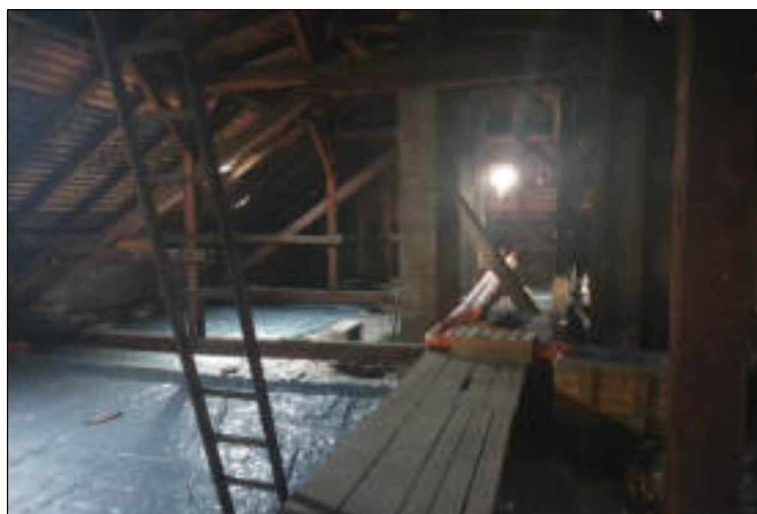
A padlástér megközelítését biztosító cselédlépcső



Padlástér



Padlástér



Padlástér

Az előző oldalakra történő visszalépéshez használja a fenti navigációs sávot! A böngésző Vissza gombja mindig a Kezdőlapot jeleníti meg.

Nem hiteles tulajdoni lap

Sikeres tranzakció.

SimplePay tranzakció azonosító: 213638875

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Közigazgatás és Polgármesteri Hivatal
Budapest, XI., Budafoki út 59. | 1519 Budapest | Pf. 415

Oldal: 1/3

Nem hiteles tulajdoni lap - teljes adatai

Méregtelenítés utáni 950887/6/2021
2021.11.03

Szektor : 94

száma: 1. KÖM,
Bontóhely: 14434 helyrajzi szám

1011 Budapest I. ker. ró. peca 3. "Földhivatali alapr"
1011 Budapest I. ker. Sallógyi útszél tér 1.

LEÍRÁS

Földterület területi változás adatai: 1317 m² törle hátrorotat: 151591/2/2019/19.06.03
Földterület területi változás adatai: 1317 m² törle hátrorotat: 19514/5/2004/21.01.18
1. Az ingatlan adatai:
alrajzi adatok terület: kat: 94/2011/területi adatok
módszeri kód/kivétel megnevezése/ mino: ha m² k: F.111 ter: 100%
száma: ha m² k: F.111

Kivétel: Lakóház, udvar: 0 1317 0.00

2. Társasház

1. bejegyzé hátrorotat: 500001/2/20/1997/97.07.14
A földterülettelhez tartozó az alrajzi objektum adatai: törle tulajdoni egységeinek az helyrajzi szám.

4. bejegyzé hátrorotat: 74115/1/2006/06.02.22
Módszeri kód

5. bejegyzé hátrorotat: 275175/1/2007/07.10.11
Módszeri kód: Jelentkezési terület: 7/2005. Ikt. szám: 1990000 rend: - 291369/1/2006. sz: beadvány / kiegészítés.

hanyad: 0/0 törle hátrorotat: 151591/2/2019/19.06.03
bejegyzé hátrorotat, érvényes idő: 45221/2/1990/97.28./
törle hátrorotat: 151591/2/2019/19.06.03

Jogcím: eredeti, felvétel
Jogállás: társasházi tulajdon
név: TÖRSZÁRSÁG TÖRSZÁRSÁG
címe: - - -
A tulajdonjogot a 14434/0/0/0-1 számú községi határozattal tartalmazzák.

hanyad: 1/1 törle hátrorotat: 19514/6/2021/21.01.18
bejegyzé hátrorotat, érvényes idő: 151591/2/2019/19.06.20
törle hátrorotat: 19514/6/2021/21.01.18

Jogcím: eredeti, felvétel
Jogállás: társasházi tulajdon
név: TÖRSZÁRSÁG TÖRSZÁRSÁG
címe: 1011 Budapest I. ker. Sallógyi útszél tér 1.
A tulajdonjogot a 14434/0/0/0-12. az a 14434/0/0/0-20. számú községi határozattal tartalmazzák.

Érvényes a kért adatai alapján

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



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

Oldalsó 2/3

Nem hiteles tulajdoni lap - teljes művelet

Mégrendelés szám:1959887/6/2021

2021.11.03

BUDAPEST I. KER.

Szektor : 9

Beltérület 14434 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapon
M E R E S Z

5. hányad: 1/1

bejegyző határozat, érvényes idő: 19514/6/2021/21.01.10

jogcím: társasház alapító okirat módosítása.

jogállás: társasháztulajdon

név: BUDAPEST I. KERÜLET SZILÁGYI DEZSŐ TÉR 1. SZÁMÚ TÁRSASHÁZ

cím: 1011 BUDAPEST I. KER. Szilágyi Dezső tér 1.

A tulajdonjogokat a 14434/0/A/1-12. és a 14434/0/A/10-30. helyrajzi számú társasházi különlapok tartalmazzák.

M E R E S Z

1. bejegyző határozat, érvényes idő: 11932/1/2012/11.08.29

Vezetékgjog

az ingatlan 16 m2 nagyságú területére, (1000-130/2011).

jogszult:

név: SZÉK HÁLÓZATI KFT

cím : 1115 BUDAPEST XIII KER. Váci út 72-74

☑ bejegyző határozat, érvényes idő: 110057/1/2012/12.08.21

törzsi határozat: 153007/1/2012/12.08.09

Elutasítás

elővásárlási jogra vonatkozóan.

jogszult:

név: TÁRSASHÁZ TULAJDON

cím : - - - -

☑ bejegyző határozat, érvényes idő: 140202/1/2012/12.07.16

törzsi határozat: 153007/1/2012/12.08.09

Fellebbezés

a 110057/1/2012. számú határozat ellen.

jogszult:

név: CITY PROPERTIES KFT.

cím : 1091 BUDAPEST IX. KER. Péterábrány utca 22/B 4/6

☑ bejegyző határozat, érvényes idő: 140202/1/2012/12.08.30

törzsi határozat: 35060/1/2013/13.02.19

Felülvizsgálati kérelem

30996/1/2012. sz. II. félévi határozat ellen.

jogszult:

név: CITY PROPERTIES KFT.

cím : 1091 BUDAPEST IX. KER. Péterábrány utca 22/B 4/6

5. bejegyző határozat, érvényes idő: 191190/1/2014/14.12.14

- a Budapesti, 2014. november 17-én kelt Szervezeti- és Működési Szabályzat, valamint a Házirend elfogadása.

Folytatás a következő lapon

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

Oldalszám: 3/3

Nem hiteles tulajdoni lap - teljes művelet

Mégrendelés szám:1953887/6/2021

2021.11.03

BUDAPEST I. KER.

Szektor : 9

Beltérület 14434 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
M E N E T

➤ bejegyző határozat, ékezetési idő: 120526/1/2019/19.06.03

törzsi határozat: 151591/2/2019/19.06.03

Társasház módosítás bejegyzésére iránti kérelem elutasítása

jogosult:

név: CITY PROPERTIES KFT.

cím : 1011 BUDAPEST I. KER. Szilágyi Dezső tér 1. 1/5.

➤ bejegyző határozat, ékezetési idő: 151591/1/2019/19.06.03

törzsi határozat: 151591/2/2019/19.06.03

Fellebbezés

a 120526/1/2019. számú elutasító határozat ellen.

jogosult:

név: CITY PROPERTIES INGATLANSZAGALMAZÓ ÉS INGATLANSZERZŐ KFT.

cím : 1011 BUDAPEST I. KER. Szilágyi Dezső tér 1.

9. bejegyző határozat, ékezetési idő: 39534/6/2021/21.01.10

Társasház alapító okirat módosítás a XI., XII., XIII. és XIV. sorozásmal jelölt pinovi tárolókat és kűszekedőt kivéve a közös tulajdomból az területével felvannam a 14434/0/K/20-18 helyrajzi számú ingatlanokat.

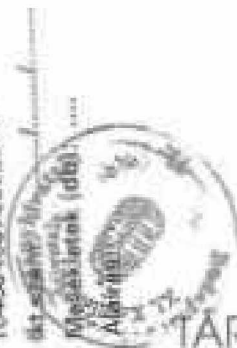
TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

BFKH XI. Kerületi Hivatala
Budapest XI. Budapesti út 16b.
Dátum: 2019. Június 20.



1046840870002019



TÁRSASHÁZ TULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT

(módosításokkal egységes szerkezetben)

BUDAPEST, I. kerület
Szlógyi Dezső tér 1.

HRSZ.: 14434

2019. május 2.

2, 5, 6, 7, 8, 10; 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 24, 20, 27, 28 albetét tulajdonosa
CITY PROPERTIES KFT. (képviselő: Erdel Bálint ügyvezető)

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A Budapest, I. kerület 14434 helyrajzi szám alatt felvett, a természetben a Budapest, I. kerület Szilágyi Dezső tér 1. szám alatti ingatlan 1990-ben társasházként került bejegyzésre az 1990. február hóban kelt alapító okirat szerint, melyet a Fővárosi Kerületek Földhivatala 1990 február hó 12. napján érkeztetett 42.223/1990 szám alatt.

Az elmúlt időszakban változtak a külön tulajdonok jelen okiratban foglaltak, illetve a műszaki dokumentáció tanúsága szerint az alábbiakban.

A City Properties Ingatlanforgalmazó és Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített neve: City Properties Kft., székhely: 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1., cégjegyzékszám: 01-09-863463, adószám: 13596174-2-41, statisztikai számjel: 13596174-6810-113-01; képviseli: Erdel Bálint ügyvezető), mint a Társasház 6407/10000 arányú tulajdonosa (az összes tulajdoni hányvad több mint fele) a tulajdonában álló 14434/0/A/13-18 számú albetéteket összevonja 14434/0/A/18 szám alatt.

Alapító Okirat szövegében jelen módosítás alapján bekövetkezett változásokat ezen - újabb módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt - Alapító Okiratban rögzítettük.

A módosításokat vastag dőlt betűvel, aláhúzással jelezzük jelen okiratban.

Alulírottak mint a Budapest, I. kerület Szilágyi Dezső tér 1. Ingatlan tulajdonosársai, és mint alapítók a társasházról szóló 2003. évi CXIII. törvény (Tht.) alapján, a felépült 5 db. külön tulajdonként bejegyezhető egyéb/roda/üzlet helyiség, 18 db. külön tulajdonként bejegyezhető lakás, valamint közös tulajdonba kerülő helyiségek kialakítása mellett társasház alapítását határozzák el az alábbiak szerint:

1. A társasház

1.1 Jelen alapító okirat tárgyát a Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatal előtt Budapest I. kerület 14434 helyrajzi szám alatt felvett, a természetben a Budapest I. kerület Szilágyi Dezső tér 1. szám alatti telekingatlan és az azon felépített 5 db. külön tulajdonként bejegyezhető, összesen 1.495 m² alapterületű egyéb/roda/üzlet helyiséget, 18 db. külön tulajdonként bejegyezhető, összesen 1.641 m² alapterületű lakást, valamint összesen 2.663, 64 m² közös tulajdonba kerülő helyiséget tartalmazó felépítmény képezi.

1.2 A társasház alapítói, azaz a társasház tulajdonosársainak közössége (a továbbiakban: közösség) az általa viselt közös név alatt az épület fenntartása, felújítása és a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézése során jogokat szerezhet, és kötelezettségeket vállalhat, önállóan perelhet és perelhető, gyakorolja a közös tulajdonnal kapcsolatos tulajdonosi jogokat, viseli a közös tulajdon terheit. A

társasháznak vagy a tulajdonostársaknak ezzel ellentétes rendelkezése harmadik személyekkel szemben hatálytalan.

1.3 A társasházközösség közös neve: Szilágyi Dezső tér 1. Társasház
A társasház címe: 1011 Budapest, I. kerület Szilágyi Dezső tér 1.

1.4 Az ingatlan a 74115/1/2006/06. 02. 22. számú bejegyző határozat alapján műemlék.

1.5 Az ingatlan a 275175/1/2007/07. 10. 11. számú bejegyző határozat szerint műemléki jelentőségű terület 7/2005. (III. 1.) NKÖM rend. - 291 769/1/2006. sz. beadvány rangsorában.

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A. KÖZÖS TULAJDON

Közös tulajdonba tartozik az az épületrész, épület-berendezés, nem lakás célú helyiség, amelyet az alapító okirat külön tulajdonként nem jelöl meg. Ha a földrészlet nem képezi harmadik személy tulajdonát, közös tulajdonba tartozik.

Az épületszerkezet, az épület biztonságát (állékonyosságát), a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrész, épület-berendezés és felszerelési tárgy akkor is közös tulajdonba tartozik, ha az a külön tulajdonba tartozó lakáson belül van.

Minden tulajdonostárs jogosult a közös tulajdon tárgyainak birtoklására és használatára, ez azonban nem sértheti a többi tulajdonostárs ezzel kapcsolatos jogát és jogos érdekét.

A közös tulajdonba tartozó épületrész, épület-berendezés, nem lakás célú helyiség, lakás és tárgy fenntartásának és felújításának költsége, valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadás a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk szerint terheli, ha az alapító okirat/szervezeti és működési szabályzat másképp nem rendelkezik.

1. A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak az 1. szám alatt mellékelt terveken feltüntetett és a 2. szám alatt mellékelt műleírásban körülírt telek, valamint a következő építményrészek, berendezések és felszerelések:

- I. Telek 1.317 m²
- II. Alap és felmenő falak, pillérek, kémények, szellőzők
- III. Közbeneső és zárófödém burkolat nélkül, tetőszerkezet
- IV. Tetőn kívüli kémények, szellőzők, fedőkövek
- V. Belső szerkezetek
- VI. Külső homlokzatvakolat, lábazat
- VII. Külső lépcsőszerkezetek és azok burkolatai
- VIII. Tárolók, raktárak összesen 332,28 m² alapterülettel
- IX. Pincei óvóhelyek összesen 249,47 m² alapterülettel
- X. Lépcsőházak és közlekedők összesen 492,40 m² alapterülettel
- XI. Pincei mosókonyha összesen 38,03 m² alapterülettel
- XII. Függőfolyosók összesen 150,55 m² alapterülettel
- XIII. Padlóstér összesen 866,91 m² alapterülettel
- XIV. Udvarok összesen 207,00 m² alapterülettel
- XV. Gáz alap és felszálló vezeték a külön tulajdonú leágazó vezetékig

2, 5, 6, 7, 8, 10; 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 24, 20, 27, 28 albetét tulajdonosa

CITY PROPERTIES KFT. (képviselet: Erdői Bálint ügyvezető)

- XVI. Víz alap és felszálló vezeték a külön tulajdonú leágazó vezetékig
- XVII. Elektromos fővezeték a külön tulajdonú leágazó vezetékig
- XVIII. Csatorna alap és ejtő vezeték a külön tulajdonú leágazó vezetékig
- XIX. Tetket elválasztó kerítés
- XX. Felvonó
- XXI. Az épület valamennyi itt meg nem nevezett berendezési és felszerelési tárgya, beleértve a nyílászáró szerkezeteket is, melyek a közös helyiségekben, illetve a közös részekben, vagy ezek területén találhatóak.

2. A közös tulajdon 10.000/10.000 azaz tízezer/tízezred tulajdoni hányadból áll.
3. A VIII. szám alatt megjelölt tárolók és raktárak közös tulajdonban állnak, azok használati viszonyai az évek óta fennálló gyakorlathoz igazodnak, ezt az alapító okirat előírásai nem érintik.
4. A szervezeti-működési szabályzat

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

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

A fent említett határozat úgy is meghozható, hogy a közös képviselő vagy az Intézőbizottság elnöke felhívására az írásbeli határozati javaslatról a tulajdonosok írásban szavaznak.

Az írásbeli szavazás eredményét a közös képviselő vagy az Intézőbizottság elnöke – a szavazásra megjelölt határidőt követő nyolc napon belül – köteles a tulajdonosokkal írásban közölni.

A szervezeti-működési szabályzat tervezetét, a közgyűlés megtartását, illetőleg az írásbeli szavazásra kitűzött határidőt megelőző tizenöt munkanappal korábban a tulajdonosok részére meg kell küldeni.

Ha a fent említett írásbeli szavazás eredményein, vagy a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonosok módosító javaslatot tesznek, a közös képviselő vagy az Intézőbizottság elnöke az (1) bekezdésben előírt határidőn belül a közgyűlést köteles összehívni.

A közösség – a Tnt. 14. §-ban meghatározottak szerint – a szervezeti-működési szabályzatot bármikor módosíthatja. A szervezeti-működési szabályzatot, illetőleg annak módosítását az ingatlan-nyilvántartási iratokhoz kell csatolni.

A szervezeti-működési szabályzatban kell meghatározni:

- a) a közös költség tulajdoni hányadtól eltérő megfizetése esetén, az érintett költségneveket és a számítás módját
- b) a külön tulajdonon belül nem mérhető közüzemi és más szolgáltatások díja tekintetében az egyes szolgáltatásokra vonatkozó külön jogszabályok alapján történő elszámolás és a megfizetés szabályait.

927

2, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 24, 20, 27, 28-akbanét tulajdonosa

CITY PROPERTIES KFT. (képviselet: Erdesi Bálint ügyvezető)



- c) a közösköltség-hátralék megfizetése érdekében a közös képviselőnek vagy az Intézőbizottság elnökének az adós tulajdonostárs határidő megjelölésével történő felszólításával, továbbá - ha a felszólítás eredménytelen - a fizetési meghagyás kibocsátásának kezdeményezésével, illetőleg - a Tht. rendelkezései szerinti felhatalmazása esetén - a jelzőlogó bejegyzése és annak törése iránti kérelem benyújtásával kapcsolatos feladatait,
- d) felújítási alap képzésének elhatározása esetén - a külön jogszabályban meghatározott legkisebb mérték figyelembevételével - a hozzájárulás mértékét, valamint az alap felhasználásának szabályait.

5. A közös tulajdonnal kapcsolatos jogok és kötelezettségek

Minden tulajdonostárs jogosult a közös tulajdon tárgyainak birtoklására és használatára, ez azonban nem sértheti a többi tulajdonostárs ezzel kapcsolatos jogát és jogos érdekét. A közgyűlés a birtoklás, használat és hasznosítás módját meghatározhatja.

A közös tulajdonba tartozó épületrész, épületberendezés, nem lakás céljára szolgáló helyiség és lakás fenntartásának költsége, valamint a rendes gazdálkodási körét meghaladó kiadás (a továbbiakban együtt: közös költség) a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk szerint terheli, ha a szervezeti-működési szabályzat másképp nem rendelkezik.

A jelen alapító okirat felhatalmazást ad arra, hogy a közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítés jogát a közösség gyakorolja, ha az ingatlanrész önálló ingatlanként kialakítható, vagy ha azzal a meglévő külön tulajdon tárgya bővíthető. Ebben az esetben a közgyűlés az összes tulajdoni hányad legalább kétharmados többségével rendelkező tulajdonostársak igenlő szavazatával és az I. KERÜLET BUDAVÁRI ÖNKORMÁNYZAT, mint tulajdonos hozzájárulásával dönthet az elidegenítésről. A határozatban rendelkezni kell a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányadok megállapításáról. A közgyűlés határozata az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre alkalmas okirat.

A közgyűlés határozata alapján bármely tulajdonostárs kérheti a bíróságtól, hogy a közös tulajdonban álló olyan épületrészre, amely önálló ingatlanként kialakítható, vagy amellyel a meglévő külön tulajdon tárgya bővíthető, megszüntesse a közös tulajdont, ha az a kisebbség méltányos érdekét nem sérti.

A kereseti kérelemhez mellékelni kell az önálló ingatlan kialakítására vonatkozó, az építési hatóság által engedélyezett építési tervet.

6. A társasházi lakóépület házirendje

A szervezeti-működési szabályzatban meg kell határozni a külön tulajdonon belüli építési-szerelési munka, és a zajjal járó más tevékenység végzésének a lakhatás nyugalmát szolgáló szabályait (a továbbiakban: házirend); e szabályok nem lehetnek ellentétesek az építésre, illetőleg a zajszint határértékére a lakóépület tekintetében irányadó külön jogszabályok rendelkezéseivel.

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




A közösség az alapító okirat módosítását követően a jogszabályváltozásokra és az alapító okirat jelen változtatására tekintettel a szervezeti és működési szabályzatot is módosítja, hogy azt összhangba hozza a hatályos törvényi szabályozással és a módosított Alapító Okirat rendelkezéseivel.

B. KÜLÖN TULAJDON

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonában lévő – mint társasház tulajdoni illetőségük alkotórésze – a közös tulajdonban maradó vagyonszerek közös birtoklásának és használatának jogával az egyes öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, azok tartozékaival, felszereléseivel a 2019. június 17. napli állapotnak megfelelően az alábbiak szerint; (ez megfelel az Alapító Okirat módosításának napján fennálló állapotnak is)

- 1.) BUDAPEST, I. KERÜLET BUDAVÁRI ÖNKORMÁNYZAT-ot (1014 Budapest, Kapisztrán tér 1., adószám: 15735643-2-41, statisztikai számjel: 15735643-8411-321-01, képviseli: dr. Nagy Gábor Tamás polgármester) 1/1 arányban illeti a terveken 1. számmal jelölt, a természetben a **1011 Budapest Szilágyi Dezső tér 1. szám** alatti összesen: **184 m²** hasznos alapterülettel **egyéb helyiség** a hozzá tartozó: iroda és szociális helyiség valamint a közös tulajdonban lévő részekből **586/10000 hányad**.
- 2.) CITY PROPERTIES INGATLANFORGALMAZÓ ÉS INGATLANFEJLESZTŐ KFT-t (1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1., Cg. 01-09-863463, statisztikai számjel: 13596174-6810-113-01, ügyvezető: Erdel Bálint) 1/1 arányban illeti a terveken 2. számmal jelölt, a természetben a **1011 Budapest Szilágyi Dezső tér 1. szám** alatti összesen: **24 m²** hasznos alapterülettel **egyéb helyiség** a hozzá tartozó: iroda valamint a közös tulajdonban lévő részekből **77/10000 hányad**.
- 3.) SZABÓ TAMÁS ÁRPÁDOT (születési neve: Szabó Tamás Árpád; születési hely, idő: Budapest, 1984.04.10.; személyi száma: 1-840410-0619, anyja neve: Szemerédi Ágnes, 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1.) 1/1 arányban illeti, a terveken 3. számmal jelölt, a természetben a **1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1. földszint 1. szám** alatti három szobás összesen: **100 m²** hasznos alapterületű **öröklakás** a hozzá tartozó: konyha, előszoba, fürdőszoba, WC, kamra, valamint a közös tulajdonban lévő részekből **317/10000 hányad**.
- 4.) SZABÓ TAMÁS ÁRPÁDOT (születési neve: Szabó Tamás Árpád; születési hely, idő: Budapest, 1984.04.10.; személyi száma: 1-840410-0619, anyja neve: Szemerédi Ágnes, 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1.) 1/1 arányban illeti a terveken 4. számmal jelölt, a természetben a **1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1. földszint 2. szám** alatti kettő szoba és egy fél szobás összesen: **88 m²** hasznos alapterületű **öröklakás** a hozzá tartozó: konyha, hall, előszoba, fürdőszoba, kamra, valamint a közös tulajdonban lévő részekből: **282/10000 hányad**.
- 5.) CITY PROPERTIES INGATLANFORGALMAZÓ ÉS INGATLANFEJLESZTŐ KFT-t (1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1., Cg. 01-09-863463, statisztikai számjel: 13596174-6810-113-01, ügyvezető: Erdel Bálint) 1/1 arányban illeti a terveken 5. számmal

2, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 24, 20, 27, 28 albetét tulajdonosa

CITY PROPERTIES KFT. (képviselet: Erdel Bálint ügyvezető)

Jelölt, a természetben a 1011 Budapest, Sziógyi Dezső tér 1. földszint 2/a. szám alatti egy szobás összesen: 64 m² hasznos alapterületű öröklakás a hozzá tartozó: konyha, hál., előszoba, fürdőszoba, kamra valamint a közös tulajdonban lévő részekből 205/10000 hányad.

- 6.) CITY PROPERTIES INGATLANFORGALMAZÓ ÉS INGATLANFEJLESZTŐ KFT-t (1011 Budapest, Sziógyi Dezső tér 1., Cg. 01-09-863463, statisztikai számjel: 13596174-6810-113-01, ügyvezető: Erdel Bálint) 1/1 arányban illeti a terveken 6. számmal jelölt, a természetben a 1011 Budapest, Sziógyi Dezső tér 1. földszint 3. szám alatti összesen: 131m² hasznos alapterülettel egyéb helyiség a hozzá tartozó iroda és szociális helyiség valamint a közös tulajdonban lévő részekből 419/10000 hányad.
- 7.) CITY PROPERTIES INGATLANFORGALMAZÓ ÉS INGATLANFEJLESZTŐ KFT-t (1011 Budapest, Sziógyi Dezső tér 1., Cg. 01-09-863463, statisztikai számjel: 13596174-6810-113-01, ügyvezető: Erdel Bálint) 1/1 arányban illeti a terveken 7. számmal jelölt, a természetben a 1011 Budapest, Sziógyi Dezső tér 1. földszint 4. szám alatti egy szobás összesen: 36 m² hasznos alapterületű öröklakás a hozzá tartozó: konyha, fürdőszoba valamint a közös tulajdonban lévő részekből 115/10000 hányad.
- 8.) CITY PROPERTIES INGATLANFORGALMAZÓ ÉS INGATLANFEJLESZTŐ KFT-t (1011 Budapest, Sziógyi Dezső tér 1., Cg. 01-09-863463, statisztikai számjel: 13596174-6810-113-01, ügyvezető: Erdel Bálint) 1/1 arányban illeti a terveken 8. számmal jelölt, természetben 1011 Budapest, Sziógyi Dezső tér 1. földszint 5. szám alatti egy szobás összesen: 50m² hasznos alapterületű öröklakás a hozzá tartozó konyha, közlekedő, zuhanyzó, WC valamint a közös tulajdonban lévő részekből 158/10000 hányad.
- 9.) NAGY ARANKA ERZSÉBET-et (születési neve: Nagy Aranka Erzsébet; születési hely, idő: Tatatháza, 1950. 10. 21.; személyi száma: 2-501021-5257, anyja neve: Abrámovics Aranka, 1011 Budapest, Sziógyi Dezső tér 1.) 1/1 arányban illeti a terveken 9. számmal jelölt, természetben 1011 Budapest, Sziógyi Dezső tér 1. földszint 6. szám alatti két szobás összesen: 51 m² hasznos alapterületű öröklakás a hozzá tartozó előszoba, WC-zuhanyzó valamint a közös tulajdonban lévő részekből 163/10000 hányad.
- 10.) CITY PROPERTIES INGATLANFORGALMAZÓ ÉS INGATLANFEJLESZTŐ KFT. (1011 Budapest, Sziógyi Dezső tér 1., Cg. 01-09-863463, statisztikai számjel: 13596174-6810-113-01, ügyvezető: Erdel Bálint) 1/1 arányban illeti a terveken 10. számmal jelölt, természetben 1011 Budapest, Sziógyi Dezső tér 1.1. emelet 1/a. szám alatti egy szobás összesen: 38 m² hasznos alapterületű öröklakás a hozzá tartozó konyha, előszoba, fürdőszoba, WC, kamra, valamint a közös tulajdonban lévő részekből 121/10000 hányad.
- 11.) CITY PROPERTIES INGATLANFORGALMAZÓ ÉS INGATLANFEJLESZTŐ KFT. (1011 Budapest, Sziógyi Dezső tér 1., Cg. 01-09-863463, statisztikai számjel: 13596174-6810-113-01, ügyvezető: Erdel Bálint) 1/1 arányban illeti a terveken 11. számmal jelölt, természetben 1011 Budapest, Sziógyi Dezső tér 1. 1. emelet 1. szám alatti egy szoba két félszobás összesen: 70m² hasznos alapterületű öröklakás a hozzá

2, 5, 6, 7, 8, 10; 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 24, 20, 27, 28 albetét tulajdonosa

CITY PROPERTIES KFT. (képviseli: Erdel Bálint ügyvezető)

tartozó előszoba, fürdőszoba, WC, főzőfülke, étkező, közlekedő valamint a közös tulajdonban lévő részekből 223/10000 hányad.

- 12.) Dr. Horváth Katalint (születési neve: Horváth Katalin; születési hely, idő: London, 1959. június 29.; személyi száma: 2-590629-2169; a.n.: Mersits Jolán Katalin) 1/4-ed arányban, Horváth Ferencet (születési neve: Horváth Ferenc; születési hely, idő: London, 1957. szeptember 30.; személyi száma: 1-570930-0016; anyja neve: Mersits Jolán Katalin) ¼-ed arányban és Horváth Ferencét (születési neve: Mersits Jolán Katalin; születési hely, idő: Budapest, 1932.05.26; személyi azonosító jel: 2-320526-5057; anyja neve: Zostyák Katalin 1/2 arányban illeti a terveken 12. számmal jelölt, természetben 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1. 1. emelet 2. szám alatti 3 szobás, összesen 116 m² hasznos alapterületű örökklakás a hozzá tartozó előszoba, fürdőszoba, WC, kamra, erkélyek valamint a közös tulajdonban lévő részekből 370/10000 hányad.
- 18.) CITY PROPERTIES INGATLANFORGALMAZÓ ÉS INGATLANFEJLESZTŐ KFT. (1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1., Cg. 01-09-863463, statisztikai számjel: 13596174-6810-113-01, ügyvezető: Erdel Bálint) 1/1 arányban illeti a terveken 18. számmal jelölt, természetben 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1.1. emelet 3. szám alatti összesen: 527 m² hasznos alapterületű iroda a közös tulajdonban lévő részekből 1687/10000 hányad.
- ~~13.) CITY PROPERTIES INGATLANFORGALMAZÓ ÉS INGATLANFEJLESZTŐ KFT-1 (1093 Budapest, Kőraktár utca 22/b. 6. em. 6., Cg. 01-09-863463, statisztikai számjel: 13596174-6810-113-01, ügyvezető: Erdel Bálint) 1/1 arányban illeti a terveken 14. számmal jelölt, természetben 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1. 1. emelet 3/A. szám alatti összesen: 74 m² hasznos alapterületű egyéb helyiség a hozzá tartozó iroda és szociális helyiség valamint a közös tulajdonban lévő részekből 241/10000 hányad.~~
- ~~14.) CITY PROPERTIES INGATLANFORGALMAZÓ ÉS INGATLANFEJLESZTŐ KFT-1 (1093 Budapest, Kőraktár utca 22/b. 6. em. 6., Cg. 01-09-863463, statisztikai számjel: 13596174-6810-113-01, ügyvezető: Erdel Bálint) 1/1 arányban a terveken 15. számmal jelölt természetben 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1.1. emelet 4. szám alatti összesen: 55m² hasznos alapterületű egyéb helyiség a hozzá tartozó iroda és szociális helyiség valamint a közös tulajdonban lévő részekből 174/10000 hányad.~~
- ~~15.) CITY PROPERTIES INGATLANFORGALMAZÓ ÉS INGATLANFEJLESZTŐ KFT-1 (1093 Budapest, Kőraktár utca 22/b. 6. em. 6., Cg. 01-09-863463, statisztikai számjel: 13596174-6810-113-01, ügyvezető: Erdel Bálint) 1/1 arányban illeti a terveken 16. számmal jelölt, természetben 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1. 1. emelet 4/A. szám alatti 1 szobás összesen: 55m² hasznos alapterületű örökklakás a hozzá tartozó konyha, közlekedő, előszoba, fürdőszoba valamint a közös tulajdonban lévő részekből 174/10000 hányad.~~
- ~~16.) CITY PROPERTIES INGATLANFORGALMAZÓ ÉS INGATLANFEJLESZTŐ KFT-1 (1093 Budapest, Kőraktár utca 22/b. 6. em. 6., Cg. 01-09-863463, statisztikai számjel: 13596174-6810-113-01, ügyvezető: Erdel Bálint) 1/1 arányban illeti a terveken 17. számmal jelölt, természetben 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1. 1. emelet 5. szám alatti összesen: 201 m² hasznos alapterületű egyéb helyiség a hozzá~~

2, 5, 6, 7, 8, 10; 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 24, 20, 27, 28 a) betét tulajdonosa

CITY PROPERTIES KFT. (képviselő: Erdel Bálint ügyvezető)

tartozó iroda, szociális helyiségek valamint a közös tulajdonban lévő részekből **647/10000 hányad.**

- 17.) ~~CITY PROPERTIES INGATLANFORGALMAZÓ ÉS INGATLANFEJLESZTŐ KFT-t (1093 Budapest, Kőraktár utca 22/b. 6. em. 6., Cg. 01-09-863463, statisztikai számjel: 13596174-6810-113-01, ügyvezető: Erdel Bálint) 1/1 arányban illeti a terveken 18. számmal jelölt, természetben 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1. 1. emelet 6. szám alatti összesen: 31 m² hasznos alapterületű egyéb helyiség a hozzá tartozó iroda, szociális helyiségek valamint a közös tulajdonban lévő részekből 97/10000 hányad.~~
- 19.) CITY PROPERTIES INGATLANFORGALMAZÓ ÉS INGATLANFEJLESZTŐ KFT-t (1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1., Cg. 01-09-863463, statisztikai számjel: 13596174-6810-113-01, ügyvezető: Erdel Bálint) 1/1 arányban illeti a terveken 19. számmal jelölt, természetben 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1.2. emelet 1-5. szám alatti összesen: **710 m² hasznos alapterületű egyéb helyiség** a hozzá tartozó iroda, szociális helyiségek valamint a közös tulajdonban lévő részekből **2263/10000 hányad.**
- 20.) CITY PROPERTIES INGATLANFORGALMAZÓ ÉS INGATLANFEJLESZTŐ KFT-t (1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1., Cg. 01-09-863463, statisztikai számjel: 13596174-6810-113-01, ügyvezető: Erdel Bálint) 1/1 arányban illeti a terveken 20. számmal jelölt, természetben 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1. 2. emelet 6. szám alatti összesen: **85 m² hasznos alapterületű öröklakás** a hozzá tartozó iroda, szociális helyiségek valamint a közös tulajdonban lévő részekből **271/10000 hányad.**
- 21.) MOLNÁR TAMÁS-t (születési neve: Molnár Tamás, személyi száma: 1-540922-0472; anyja neve: Hornyai Zsuzsanna, született: Budapest, 1954. szeptember 22. lakó: DE-München 40 Rümnn str. 88.) és BITTERA DÓRA MÁRIÁT (születési neve: Bittera Dóra Mária; személyi száma: 2-581223-1095, anyja neve: Török Mária, született: Budapest, 1958. december 23.; 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1. III/1.) 1/2-1/2 -ed arányban illeti a tervek szerint 21. számmal jelölt, természetben 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1. 3. emelet 1. szám alatti három szoba és egy félszobás összesen: **112 m² hasznos alapterületű öröklakás** a hozzá tartozó konyha, előszoba, fürdőszoba, WC, kamra valamint a közös tulajdonban lévő részekből **356/10000 hányad.**
- 22.) ZÁGONI-BOGSCH ADÁM-ot (születési neve: Zágoni-Bogsch Ádám, születési hely, idő: Budapest, 1990.; augusztus 27.; személyi száma: 1-900827-7314, anyja neve: Bogsch Hanna Éva, 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1. III/2.) és DR. BOGSCH HANNA ÉVÁ-t (születési neve: Bogsch Hanna Éva, személyi száma: 2-630621-5334, anyja neve: Teschler Janka, születési hely, idő: Budapest, 1963. június 21.; 1011. Budapest, Szilágyi Dezső tér 1. III.2.) 9/10 illetve 1/10 arányban illeti a terveken 22. számmal jelölt természetben 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1. 3. emelet 2. szám alatti öt szobás összesen **163 m² hasznos alapterületű öröklakás** a hozzá tartozó előszoba, fürdőszoba, közlekedő, zuhanyzó-WC, hall, konyha, étkező, kamra, valamint a közös tulajdonban lévő részekből **517/10000 hányad.** (Bejegyzett életjáradéki jogosult: Dr. Bogsch Attila (anyja neve: Schaffer Ilona, 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1.), Dr. Bogsch Attiláné (születési neve:

Teschler Janka, anyja neve: Choinoky Hanna, 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1.), bejegyzett haszonélvező: Dr. Bogsch Hanna (születési neve: Bogsch Hanna Éva, anyja neve: Teschler Janka, 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1.), Dr. Zágonyi Tamás (anyja neve: Dr. Rumpold Livia, 1117 Budapest, Karinty F. út 15.).

- 23.) Alexandra Barbara Bogsch- (német állampolgár, születési név: Alexandra Barbara Bogsch; születési hely és idő: München, 1991.12.09. anyja neve: Szamosvári Erika; személyi azonosító: nincs; lakcíme: Kellerstrasse 16, 81667 München, Németország, 1/1 arányban illeti a terveken 23. számmal jelölt természetben **1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1. 3. emelet 3. szám** alatti három szobás összesen **111 m²** hasznos alapterületű **öröklakás** a hozzá tartozó előszoba, fürdőszoba, WC, konyha, kamra valamint a közös tulajdonban lévő részekből **354/10000 hányad**.
- 24.) CITY PROPERTIES INGATLANFORGALMAZÓ ÉS INGATLANFEJLESZTŐ KFT+ (1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1., Cg. 01-09-863463, statisztikai számjel: 13596174-6810-113-01, ügyvezető: Erdel Bálint) 1/1 arányban illeti a tervek szerint 24. számmal jelölt természetben **1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1. 3. emelet 4. szám** alatti három szoba és egy félszobás összesen: **137 m²** hasznos alapterületű **öröklakás** a hozzá tartozó konyha, előszoba, fürdőszoba, WC, kamra valamint a közös tulajdonban lévő részekből **437/10000 hányad**.
- 25.) BOGSCH ATTILA ÁDÁM-at (születési neve: Bogsch Attila Ádám; személyi száma: 1-891205-0506; született: Budapest, 1989. 12. 05.; anyja neve: Szamosvári Erika, 1011. Budapest, Szilágyi Dezső tér 1.) 1/1 arányban illeti a terveken 25. számmal jelölt természetben **1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1.3. emelet 5/A. szám** alatti két szobás összesen: **95 m²** hasznos alapterületű **öröklakás** a hozzá tartozó előszoba, fürdőszoba, WC, konyha, közlekedő valamint a közös tulajdoni hányadban lévő részekből **301/10000 hányad**. (Bejegyzett haszonélvező: Bogsch Ádám Attila (anyja neve: Teschler Janka, 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1.), Dr. Bogsch Hanna Éva (születési neve: Bogsch Hanna Éva, anyja neve: Teschler Janka, 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1.)
- 26.) BOGSCH ATTILA ÁDÁM-at (születési neve: Bogsch Attila Ádám; személyi száma: 1-891205-0506; született: Budapest, 1989. 12. 05.; anyja neve: Szamosvári Erika, 1011. Budapest, Szilágyi Dezső tér 1.) 1/1 arányban illeti a terveken a 26. számmal jelölt természetben **1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1. 3. emelet 5. szám** alatti három szobás összesen: **108 m²** hasznos alapterületű **öröklakás** a hozzá tartozó előszoba, fürdőszoba, WC, konyha, hall valamint a közös tulajdonban lévő részekből **347/10000 hányad**. (bejegyzett haszonélvező: Dr. Bogsch Attila (anyja neve: Schaffer Ilona, 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1.), Dr. Bogsch Attiláné (születési neve: Teschler Janka, anyja neve: Choinoky Hanna, 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1.), Dr. Bogsch Hanna (anyja neve: Teschler Janka, 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1.), Bogsch Ádám (anyja neve: Teschler Janka, 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1.)
- 27.) CITY PROPERTIES INGATLANFORGALMAZÓ ÉS INGATLANFEJLESZTŐ KFT+ (1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1., Cg. 01-09-863463, ügyvezető: Erdel Bálint) 1/1 arányban illeti a terveken 27. számmal jelölt természetben **1011 Budapest,**

Szilágyi Dezső tér 1. 3. emelet 6. szám alatti két szoba és egy félszobás összesen: 85 m² hasznos alapterületű öröklakás a hozzá tartozó előszoba, fürdőszoba, WC, konyha, kamra valamint a közös tulajdonban lévő részekből 270/10000 hányad.

- 28.) CITY PROPERTIES INGATLANFORGALMAZÓ ÉS INGATLANFEJLESZTŐ KFT-t (1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1., Cg. 01-09-863463, ügyvezető: Erdel Bálint) 1/1 arányban illeti a terveken 28. számmal jelölt természetesen 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1. 1. emelet 2/A. szám alatti egy szoba és egy félszobás, WC és zuhanyzós összesen: 51 m² hasznos alapterületű öröklakás a hozzá tartozó konyha valamint a közös tulajdonban lévő részekből 161/10000 hányad.

III.

AZ INGATLAN NYILVÁNTARTÁSRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

Alapító tulajdonostársak a Fővárosi Kerületek Földhivatalától kérték, hogy a társasháztulajdon alapítását jegyezze be, ennek során a közös tulajdonban maradó felket, építményrészeket, berendezéseket, felszereléseket önálló ingatlanként I-XXI. sorszám alatt egyesítse a társasház törzslapján, míg az egyes öröklakásokat, nem lakás céljára szolgáló helyiségeket a közös tulajdonban maradó vagyonból feltüntetett tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlanként jegyezze be az ingatlan-nyilvántartásba.

A CITY PROPERTIES INGATLANFORGALMAZÓ ÉS INGATLANFEJLESZTŐ KFT-t (1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1., Cg. 01-09-863463, ügyvezető: Erdel Bálint) mint a Társasház 6407/10.000 arányú tulajdonosa (az összes tulajdoni hányad több mint fele) az 1997. évi CXII. tv. 29/A § (3) bekezdése alapján kéri, és egyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, az illetékes Földhivatal a 14434/0/A/13-18 számú albetéteket vonja össze 14434/0/A/18 szám alatt, ekként 14434/0/A/18 alatti ingatlant 527m² alapterülettel, iroda megjelöléssel és a közös tulajdonból hozzátartozó 1687/10.000 tulajdoni hányaddal jegyezze be az ingatlan-nyilvántartásba, egyidejűleg 14434/0/A/13-17 számú albetéteket törölje.

IV.

A TULAJDONOSTÁRSÁK JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

- 4.1 A tulajdonostársat külön tulajdona tekintetében megilleti a birtoklás, a használat, a hasznok szedésének és a rendelkezés joga; a tulajdonostárs e jogait azonban nem gyakorolhatja a többi tulajdonostársnak a dologhoz fűződő joga és törvényes érdeke sérelmével.
- 4.2 Lakóépület esetén a társasház közgyűlése megtilthatja a külön tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség használata, hasznosítása módjának megváltoztatását, ha az a társasház működését vagy a lakhatás nyugalmát zavarja.

A közgyűlés a nem lakás céljára szolgáló helyiség megváltoztatott használatához a lakás nyugalma - így különösen: a zaj-és rezgésvédelem, illetőleg a lakókörnyezetet veszélyeztető más tevékenység megelőzése - érdekében az erre vonatkozó külön

2, 5, 6, 7, 8, 10; 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 24, 20, 27, 28 albetét tulajdonosa

CITY PROPERTIES KFT. (képviselet: Erdel Bálint ügyvezető)

jogszabályok előírásainak figyelembevételével kikötött feltételeit tartalmazó hozzájáruló határozatot is hozhat. A fent említett közgyűlési határozatot az összes tulajdoni hányad szerinti - a közvetlenül érintett szomszédos tulajdonosársak legalább kétharmadának (igenlő szavazatát is magában foglaló - legalább egyszerű szavazattöbbséggel állapítja meg. A közös képviselő vagy az Intézőbizottság elnöke felhívására a határozati javaslatról a tulajdonosársak - a szervezeti-működési szabályzatban meghatározott részletes szabályoknak megfelelően - írásban is szavazhatnak. Az írásbeli szavazás eredményét a közös képviselő vagy az Intézőbizottság elnöke - a szavazásra megjelölt határidőt követő nyolc napon belül - írásban köteles a tulajdonosársakkal közölni.

- 4.3 Ha a nem lakás céljára szolgáló helyiség megváltoztatott használata jogszabályban meghatározott engedélyhez kötött tevékenységhez szükséges, az engedély akkor adható ki, ha a hatóság felhívására - 30 napos határidőn belül - a közgyűlés nem hozott tiltó határozatot.

4.4 A tulajdonosárs köteleis

- fenntartani, és szükség szerint felújítani a külön tulajdonában álló lakást,
- a szükséges intézkedést megtenni ahhoz, hogy a vele együtt lakó személy, valamint az, akinek lakása használatát átengedte, betartsa a 16. § rendelkezéseit,
- lehetővé tenni és tűmni, hogy a külön-tulajdonú lakásába a közösség megbízottja a közös berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés, valamint a fenntartási és felújítási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben bejuthasson a tulajdonosárs illetőleg a bentlakó szükségtelen háborítása nélkül,
- a lakásában tervezett építkezésről értesíteni a közös képviselőt,
- A közösség, illetőleg a tulajdonosárs köteleis megtéríteni a c) pont szerinti beavatkozással okozott kárt.

Az építető tulajdonosárs a lakásában tervezett építkezés megkezdéséhez a tulajdonosársak 4/5-ének írásbeli hozzájáruló nyilatkozatát köteles beszerezni, ha a munka az alapító okiratban közös tulajdonként megjelölt épületrészt érinti. Az építető tulajdonosárs a többi tulajdonosárs hozzájáruló nyilatkozatának beszerzése nélkül jogosult a lakásában tervezett építkezés elvégzésére, ha a munka az alapító okiratban közös tulajdonként meghatározott épületrészt nem érinti.

Ha a fenti bekezdésben említett - az építésügyi hatóság jogerős és végrehajtható építési engedélye alapján elvégzett - munka olyan lakásmegosztást, illetőleg lakásösszevonást eredményez, amelynek alapján a többi tulajdonosárs alapító okiratban meghatározott tulajdoni hányada változatlan marad, a közgyűlés az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbségű határozatával az alapító okiratot módosíthatja.

A változás ingatlan-nyilvántartásban történő bejegyzésének feltétele, hogy az építető tulajdonosárs az építésügyi hatóság jogerős és végrehajtható használatbavételi engedélyét az ingatlan-nyilvántartási iratokhoz csatolja.

- 4.5 A tulajdonosárs köteleis a közös képviselőnek bejelenteni a szervezeti és működési szabályzat szerint:

- a külön tulajdona tekintetében a tulajdonosváltozást,
- lakcímét, az ingatlan-nyilvántartásban bárki által megtekinthető, természetes

- c) a külön tulajdonát bérítő személy b) pontnak megfelelő adatát,
- d) a külön tulajdonában lakó személyek számát
- e) haszonélvezetfelei terhelte ingatlan esetén a haszonélvező nevét.

4.6 Ha a tulajdonostárs vagy a volt tulajdonostárs, illetőleg a bérítő vagy a volt bérítő a közös költség tartozását, illetőleg a közüzemi szolgáltatásra, a központi fűtés- és melegvíz-szolgáltatásra fennálló díjtartozását kiegyenlítette, a közös képviselő (az Intézőbizottság elnöke) a részére bejelentett és a tartozással összefüggő adatot haladéktalanul köteles törölni.

A fenti bekezdés 4.6 pont c) és d) alpontjaiban említett adatok bejelentése akkor írható elő, ha a közüzemi szolgáltatás, illetőleg a központi fűtés- és melegvíz-szolgáltatás díja a bérítőt terheli, vagy azt a bentlakó személyek száma szerint kell a tulajdonostársak között megosztani. A tulajdonostárs köteles a bérítőt a rá vonatkozó adat bejelentéséről - ha erre vonatkozóan a szervezeti-működési szabályzat kötelezést tartalmaz - tájékoztatni.

Ha a fenti bekezdésben említett esetben a bérítő - írásbeli felszólítás ellenére - a fizetési kötelezettségének nem tesz eleget, a keletkezett hátralék összegének megfizetéséért az érintett tulajdonostársnak helytállási kötelezettsége áll fenn.

A bérítő írásbeli felszólítására, illetőleg a hátralék megfizetésére vonatkozó részletes előírásokat a szervezeti-működési szabályzatban kell megállapítani.

A szervezeti-működési szabályzat az említett bejelentés megtételére birtokbavételt, illetőleg a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését követő 60 nap közötti határidőt állapít meg.

A közös képviselő felhatalmazást kap arra, hogy a fent említett adatokról nyilvántartást vezessen. A közös képviselő a nyilvántartásba vett adatokról kizárólag a közüzemi szolgáltató, a központi fűtés- és melegvíz-szolgáltatója, valamint a bíróság részére adhat tájékoztatást.

4.7 A tulajdonostársak a 14434/0/A/1-14434/0/A/28-ig számozott albetétekben nyilvántartott valamennyi külön tulajdonban álló ingatlan tekintetében eladás esetére egymás javára elővásárlási jogot alapítanak, erre tekintettel feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Budapesti 1. sz. Központi Földhivatal az itt megalapított elővásárlási jogot valamennyi fenti albetétben nyilvántartott önálló ingatlan tulajdoni lapjára bejegyezze az ingatlan nyilvántartásba.

Az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó felhívást a közös képviselő részére kell kézbesíteni, aki 15 naptári napon belül gondoskodik a tulajdonostársak részére történő sokszorosításáról és kiképzéséről. Az elővásárlási jog gyakorlására az erre vonatkozó felhívás közös képviselő által történő átvételétől számított 30 naptári nap áll rendelkezésre, ez a határidő jogvesztő.

A TÁRSASHÁZ SZERVEZETE

A Társasház szervei a közgyűlés és a közös képviselő és a számvizsgáló bizottság. A közösség legfőbb döntéshozó szerve a közgyűlés, amelyen valamennyi tulajdonostárs részt vehet. A közösség ügyintézését a közös képviselő látja el. A közös képviselőt a számvizsgáló bizottság

2, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 24, 26, 27, 28 albetét tulajdonosa

CITY PROPERTIES KFT. (képviselet: Erdői Bálint ügyvezető)

ellenőrzi a közgyűlés számára.

5. A közgyűlés

5.1 A közgyűlés határoz:

- a) a közös tulajdonban álló épületrészek használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról, felújításáról, a közösséget terhelő kötelezettségek elvállalásáról
- b) a közös képviselőnek, illetőleg az Intézőbizottság elnökének és tagjainak, valamint a számvizsgáló bizottságnak a megválasztásáról, felmentéséről és díjazásáról,
- c) a közösség éves költségvetésének és elszámolásának elfogadásáról, valamint a közös képviselő, illetőleg az Intézőbizottság részére a felmentvény megadásáról (48. § (2) bek.),
- d) a házrend megállapításáról,
- e) minden olyan ügyben, amelyet az alapító okirat/szervezeti és működési szabályzat nem utal a közös képviselő, az Intézőbizottság vagy a számvizsgáló bizottság hatáskörébe.

5.2 A közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokhoz a tulajdonostársak egyhangú határozata szükséges.

5.3 A közgyűlés a közös képviselőt, illetőleg a számvizsgáló bizottságot bármikor felmentheti.

5.4 A közgyűlés határozatával a legalább három hónapnak megfelelő közös költség összegének befizetésével hátralékba került tulajdonostárs külön tulajdonának és a hozzá tartozó közös tulajdoni hányadának jelzáloggal való megterhelését rendelheti el a hátralék megfizetésének biztosítékául.

A határozat meghozatala során a hátralékos tulajdonostárs nem élhet a szavazati jogával, az ő tulajdoni hányadát a határozatképesség megállapításakor figyelmen kívül kell hagyni.

A határozatot a hátralékos tulajdonostárs részére a ThI-ban meghatározott jogorvoslat lehetőségének feltűntetésével kézbesíteni kell. A közös képviselő vagy az Intézőbizottság elnöke a hátralékos tulajdonostárs külön tulajdonának és a hozzá tartozó közös tulajdoni hányadának jelzáloggal való megterhelését - a közgyűlés összehívása nélkül - akkor rendelheti el, ha erre őt a szervezeti-működési szabályzat felhatalmazza.

A jelzálog jog bejegyzésének elrendeléséről szóló közgyűlési határozatot, illetőleg a közös képviselő vagy az Intézőbizottság elnöke rendelkezését közokiratba vagy ügyvéd - jogkörén belül jogtanácsos - által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni. A jelzálog jog bejegyzésének elrendelése három hónapnak megfelelő hátralékonként megismételhető.

Ha a bejegyzés alapjául szolgáló hátralékot kiegyenlítették, a közös képviselő vagy az Intézőbizottság elnöke a kiegyenlítést követő nyolc napon belül köteles a jelzálog törlesztéséhez szükséges engedélyt kiadni; az engedélyt közokiratba vagy ügyvéd - jogkörén belül jogtanácsos - által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

5.5 A közgyűlést a közös képviselő hívhatja össze. A közgyűlésre valamennyi tulajdonostársat írásban kell meghívni, amellyel egyidejűleg a meghívó egy példányát a társasházban - jól látható helyen - ki kell függeszteni.

2, 5, 6, 7, 8, 10; 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 24, 20, 27, 28 albetűt tulajdonosa

CFY PROPERTIES KFT. (képviselet: Erdel Bálint ügyvezető)

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

A tulajdonostárs aítai írásban meghatalmazott általános képviselőt a közgyűlésre minden esetben meg kell hívni. Az általános, illetőleg az eseti meghatalmazásra egyebekben a Ptk. 222-223. §-ában foglaltak az irányadók.

A meghívónak tartalmaznia kell a közgyűlésen elnöklő személy, a közgyűlési jegyzőkönyv vezetője és a jegyzőkönyvet hitelesítő két tulajdonostárs megválasztására, valamint a szavazásra előterjesztett napirendet. A meghirdetett napirendben nem szereplő ügyben érvényes határozatot hozni nem lehet.

Közgyűlést szükség szerint, de legalább évente egyszer kell tartani. Az éves elszámolásról a költségvetés megállapításáról szóló közgyűlést évente a szervezeti-működési szabályzatban meghatározott időpontig, de legkésőbb május 31-ig meg kell tartani.

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

A közgyűlés akkor határozatképes, ha azon az összes tulajdoni hányadnak több mint a felével rendelkező tulajdonostársak jelen vannak.

A határozatképességet a közgyűlés megnyitását követően, továbbá az egyes napirendekről történő szavazást megelőzően a közgyűlés által megválasztott elnöklő személy és a közgyűlési jegyzőkönyv vezetője állapítja meg.

Ha a közgyűlés nem határozatképes, vagy az elnöklő személy a közgyűlést a határozatképtelenné válása miatt berekesztette, megismételt közgyűlést kell tartani.

A megismételt közgyűlést a határozatképtelen közgyűlést követő 15 napon belül időpontban az eredetivel azonos - a határozatképtelenné vált közgyűlés esetén a közgyűlés berekesztését követően fennmaradó - napirenddel kell összehívni. A megismételt közgyűlés az eredeti közgyűlés meghívójában az eredeti közgyűlés határozatképességétől függő feltétellel is kitűzhető.

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

A közgyűlésen a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illeti meg a szavazati jog. Ha a törvény másképpen nem rendelkezik, a közgyűlés, illetőleg a megismételt közgyűlés a határozatát a jelen levő tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított egyszerű szavazattöbbséggel hozza meg.

A közgyűlésen - a határozatot is tartalmazó - jegyzőkönyvet kell vezetni, amelyet a közgyűlésen elnöklő személy és két tulajdonostárs az aláírásával hitelesít.

A jegyzőkönyvbe bármely tulajdonosárs betekinthez, és arról - a másolási költség megfizetésével - másolatot kérhet.

A közgyűlésen meghozott határozatokról a közös képviselőnek vagy az intézőbizottság elnökének valamennyi tulajdonosársat írásban, a közgyűlés megtartásától számított 8 napon belül értesítenie kell.

A Tht-ban meghatározott eseteken kívül más közgyűlési határozat is meghozható írásban. Ebben az esetben a közgyűlési napirendre vonatkozóan a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke felhívásához mellékelte írásbeli határozati javaslatról - ha számvizsgáló bizottság működik, írásbeli véleményének ismeretében - a tulajdonosársak írásban szavaznak.

Az írásbeli szavazásnak és az eredmény megállapításának részletes szabályait a szervezeti-működési szabályzatban kell meghatározni. Az írásbeli szavazás eredményéről a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke - a Tht. 19. § (3) bekezdésében foglaltaknak megfelelően - tájékoztatja a tulajdonosársakat.

Ha a közgyűlés határozata jogszabály vagy az alapító okirat, illetőleg a szervezeti-működési szabályzat rendelkezését sérti, vagy a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, bármely tulajdonosárs keresettel kérheti a bíróságtól a határozat érvénytelenségének megállapítását a határozat meghozatalától számított hatvan napon belül. A határidő elmulasztása jogvesztéssel jár.

A kereset a határozat végrehajtását nem gátolja, a bíróság azonban a végrehajtást indokolt esetben felfüggesztheti.

5.6 A közgyűlés egyhangú határozata szükséges

a) rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokhoz

b) az egész dolog feletti tulajdonjog átruházásához, az egész dolog haszonélvezetbe vagy használatba adásához, biztosítékul lekötéséhez vagy más módon való megterheléséhez.

6. Közös képviselő

6.1 A közös képviselő jogkörében eljárva köteles

- a közgyűlés határozatait előkészíteni és végrehajtani, gondoskodva arról, hogy azok megfeleljenek a jogszabályok, az alapító okirat rendelkezéseinek,
- minden szükséges intézkedést megtenni az épület fenntartásának biztosítása érdekében,
- közölni és beszélni a tulajdonosársakat terhelő közös költséghez való hozzájárulás összegét és érvényesíteni a közösség ezzel kapcsolatos igényeit
- közgyűlés határozata alapján társasház kezelői tevékenységet is ellátni,
- köteles megőrizni a földhivatalhoz benyújtott alapító okirat és szervezeti és működési szabályzat egy példányát.

A közös képviselő (az intézőbizottság elnöke) a külön tulajdoni érintés tulajdonos/díjazás esetén - a szerződés felek kérésére, részére - köteles az elődegenitással érintett ingatlanra vonatkozó határozatokat bemutatni.

A közös képviselő (az intézőbizottság elnöke) a külön tulajdoni érintés tulajdonos/díjazás esetén - a tulajdonosítás kérésére - köteles írásbeli nyilatkozatot adni a közösztársaság-tartozásról. Ha tartozás áll fenn, a nyilatkozatban a hitrőrök összegét is meg kell jelölni. Az írásbeli nyilatkozat tartalmából fennálló felelősségre a Ptk. szabályai az irányadók.

A tulajdonosításnak az ingatlan per-, teher-, és igénymentességéről tett szavatosság nyilatkozata a közösztársaság-tartozás adó törvény mentesség szavatolására kiterjed akkor is, ha a szerződés megkötése során a tartozás fennállásának kérdésében nem kéri a közös képviselő (az intézőbizottság elnöke) Tit-ban meghatározott nyilatkozatának megadását.

6.2 A közös képviselő évenkénti költségvetés jóváhagyását készíti, amely tartalmazza

- a.) a közös tulajdonnal kapcsolatos várható bevételeket és kiadásokat költségmenekként,
- b.) a tervezett üzemeltetés, karbantartás, és fenntartás munkáit,
- c.) a közös költséghez való hozzájárulás összegét - a tulajdonosítások nevének feltüntetésével -, a külön tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek szerinti bontásban,

6.3 A közös képviselő által készített éves elszámolási tartalmazza

- a.) a tervezett és tényleges kiadásokat költségmenekként és a közös költség megosztásának a szervezeti-működési szabályzatban megállapított szabályra szerinti bontásban, ezen belül az üzemeltetés kiadásokat, valamint a karbantartásokat és a felújításokat az elvégzett munkák részletezésében,
- b.) a tervezett és tényleges bevételreket források szerinti, ideértve a közös költség javára még nem teljesített - lejárt - követelések részletezését és a behajlás érdekében megvett intézkedéseket is,
- c.) az a)-b) pont különbségének zárolágyenlenségét a pénzügyeszelevek kezelés helye szerinti részletezve,
- d.) a közösztársaság tulajdonosi képező vagyontárgyak tárgyi-alköz leltárát,
- e.) a tárgyévhez tartozó, a közösztársaság egészéért terhelt kötelezettségeket, továbbá
- f.) a közös költséghez való hozzájárulás előírását és teljesítését - a tulajdonosítások nevének feltüntetésével - a külön tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek szerinti bontásban.

6.4 Az éves elszámolási előfordulása esetén a közgyűlés a közös képviselő tárgyévi ügykezelő tevékenységét jóváhagyja (felmentvény). A felmentvény nem jelenti az esetleges kártérítési igényről történő lemondást. A közös képviselő (az intézőbizottság elnöke) - ha a közgyűlés e megbízására alól felmenti - köteles az új közös képviselő (az intézőbizottság új elnöke) részére a megválasztásáról szövegezett határozat alapján írásban megjelölni a tárgyévi elszámolási anyagot, az erről szóló teljesítmény nyilatkozattal együtt, átadni.

OK

6.5. Nem lehet közös képviselő, illetőleg nem láthat el társasház-kezelési tevékenységet

- a.) akit bűncselekmény elkövetése miatt jogerősen szabadságvesztés büntetésre ítélték, amíg a büntetett előéletéhez fűződő hátrányos jogkövetkezmények alól nem mentesült,
- b.) akit ilyen tevékenységtől jogerős bírói ítélettel eltiltottak, az eltiltó ítélet hatálya alatt,
- c.) az a természetes személy, vagy gazdálkodó szervezet, akit, illetőleg amely ilyen tevékenységével összefüggően keletkezett, jogerősen megállapított fizetési kötelezettségének nem tett eleget,
- d.) az, akit a gazdasági társaságokról szóló (Gt.) alapján vezető tisztségviselő nem lehet,
- e.) akivel kapcsolatban a Tht-ban meghatározott egyéb ok áll fent.

A közös képviselő vagy az Intézőbizottság elnöke, tagja, illetőleg az egyéni vállalkozó - ha a közgyűlés így határozott - köteles a részére kiállított hatósági erkölcsi bizonyítványt, illetőleg a közös képviselet ellátásával, a társasház-kezelői tevékenység végzésével kapcsolatos nemleges köztartozásról, valamint a székhelye vagy lakóhelye szerint illetékes első fokú bíróságtól a végrehajtásra átadott tartozás alóli mentességről szóló igazolásokat a közgyűlés határozatában megjelölt határidőig beszerezni, és azt a közgyűlés határozata alapján ezzel megbízott személy részére bemutatni.

A gazdasági társaság vezetője a részére kiállított hatósági erkölcsi bizonyítványt, illetőleg a gazdasági társaság képviselője a gazdasági társaság részére kiállított nemleges köztartozásról szóló igazolásokat - a közgyűlés fenti bekezdésben említett határozatának megfelelően - köteles beszerezni és bemutatni.

6.6. A közös képviselő jogosult a közösség képviseletének ellátására a bíróság és más hatóság előtt is. E jogkörének korlátozása harmadik személlyel szemben hatálytalan.

7. Számvizsgáló Bizottság

7.1. A számvizsgáló bizottság jogosult:

- a.) a közös képviselő ügyintézését bármikor, a közösség pénzforgalmát havonta ellenőrizni,
- b.) a közgyűlés elé terjesztett határozati javaslatot, így különösen a költségvetést és az elszámolást, valamint az alapító okirat, illetőleg a szervezeti és működési szabályzat által meghatározott értékhatár felett a bemutatott számlákat véleményezni,
- c.) a közös képviselő díjazására javaslatot tenni,
- d.) a közgyűlést összehívni, ha a közös képviselő az erre vonatkozó kötelezettségének nem tesz eleget

7.2. Az éves beszámoló kizárólag a számvizsgáló bizottság jóváhagyása után terjeszthető a közgyűlés elé.

7.3 A számvizsgáló bizottságnak három tagja van, tagjai közül elnököt választ. A számvizsgáló bizottság testületként jár el. A számvizsgáló bizottság határozatképes, ha a tagjainak kétharmada, de legfeljebb két tag jelen van. Határozatát egyszerű szótöbbséggel hozza.

7.4 A számvizsgáló bizottság legfeljebb kéthavonta, illetéleg szükség szerint ülészik. A számvizsgáló bizottság üléseit az elnöke, a napirend közzétételével hívja össze.

A számvizsgáló bizottság üléseit az elnök köteles összehívni, ha azt bármely tulajdonosról két, illetéleg akkor, ha megítélése szerint a közös képviselő tevékenysége jogszabályba, az alapító okiratba, a szervezeti és működési szabályzatba, illetve a közgyűlési határozatba ütközik, vagy egyébként éri a közérdeket vagy a tulajdonosi érdekeket.

8. Társasházkezelés, ingatlankezelés

A társasház-kezelői tevékenység olyan önálló feladatok, amelynek ellátásához szükséges a társasház fenntartásával, működésével összefüggő gazdasági, műszaki és jogi következmények ismerete.

A társasházkezelő a tevékenység körén belül:

- a) a társasház adottságainak ismeretében - gazdasági elemzés alapján - ajánlatot készít az épület fenntartására vonatkozóan
- b) a tulajdonosiársakkal kötött megbízási szerződésben foglaltak szerint szervezi az üzemeltetést és karbantartás feladatokat, kénytelen és ellenőri a tervezett felújításokat,
- c) a megbízási szerződés alapján javaslatokat dolgoz ki a társasház gazdálkodására, a közös tulajdonú épületrészek hasznosítása kérdésében.

Az ingatlankezelői tevékenység olyan önálló feladatok, amelynek ellátásához szükséges az ingatlangazdálkodás, valamint az ebben kidolgozott piaci viszonyok gazdasági, műszaki és jogi következményeinek ismerete.

Az ingatlankezelő a tevékenység körén belül:

- a) az ingatlan jellemzőinek ismeretében - gazdasági elemzés alapján - tanácsadót választ az ingatlan fenntartására vonatkozóan,
- b) a megbízóval kötött szerződésben foglaltak szerint előírja az üzemeltetési és a karbantartási feladatokat, irányítja és ellenőri a tervezett felújításokat,
- c) a megbízási szerződés alapján javaslatokat dolgoz ki az ingatlanról való gazdálkodás és az ingatlanhasznosítás, a befektetési kérdésekben.

A hatlakásosnál nagyobb társasház közgyűlése a termézesítés személyi közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke részére előírhatja a társasház-kezelői szakképesítés megszerzését, amennyiben a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke a tulajdonosiársak megbízása alapján, a társasház kezelésével összefüggő feladatokat is ellátja. Az ilyen közgyűlési határozatban rendelkezni kell arról is, hogy a szakképesítés megszerzésével járó költség megfizetése - ha azt a közös képviselő nem vállalja - a tulajdonosiársakat terheli.



2.5.6.7.8.10.11.12.14.15.16.17.18.19.20.21.22.23.24.25.26.27.28.29.30.31.32.33.34.35.36.37.38.39.40.41.42.43.44.45.46.47.48.49.50.51.52.53.54.55.56.57.58.59.60.61.62.63.64.65.66.67.68.69.70.71.72.73.74.75.76.77.78.79.80.81.82.83.84.85.86.87.88.89.90.91.92.93.94.95.96.97.98.99.100.

CITY PROPERTIES KFT. (Magyarországi Belföldi Befektető Társaság)



A Tht. 54. § (1)-(2) bekezdéseiben meghatározott kötelezettség a nem üzletszerű társasházkezelést végző természetes személy közös képviselőre, illetőleg az Intézőbizottság elnökére nem vonatkozik.

9. Vegyes rendelkezések

- 9.1 A társasház működésével, üzemelésével kapcsolatos, vagy bármilyen egyéb jogcímen keletkező társasházi közös költséget, ilyen jellegű díjakat, költségeket és kiadásokat a tulajdonostársak a tulajdoni hányadukkal arányban kötelesek viselni.
- 9.2 Az alapító okirat módosításához - ha törvény másként nem rendelkezik - valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges; a változást be kell jelenteni a földhivatalnak.
- 9.3 A közösség egészére terhelő kötelezettség teljesítéséért a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk szerint felelnek az egyszerű (sartartásos) kezesség szabálya szerinti.
- 9.4 A nem lakás célú helyiségekre a lakásokra vonatkozó rendelkezéseket megfelelően alkalmazni kell.
- 9.5 Ha az alapító okirat rendelkezése nyilvánvaló ellátás folytán tévedést tartalmaz, bármelyik tulajdonostárs keresettel kérheti a bíróságtól annak kijavítását.
- 9.6 A közös tulajdonra vonatkozó, az egyes tulajdonostársakat megillető tulajdoni hányad és a lakásra (helyiségre) vonatkozó tulajdonjog egymástól függetlenül nem ruházható át, és nem terhelhető meg.
- 9.7 Az Alapító Okiratot módosító tulajdonostárs jelen okirat aláírásával megbízza és meghatalmazza dr. Muszka Sándor ügyvédet (dr. Muszka Sándor Ügyvédi Iroda, 1061 Budapest, Andrássy út 17. 1/8.) a jelen módosításokkal egységes szerkezetbe foglalni Alapító okirat elkészítésével, ügyvédi ellenjegyzésével, valamint arról, hogy a társasház módosított Alapító okiratának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése iránti eljárásban, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXII. törvény 32. § (2) bekezdés d) pontja alapján és az ügyvédekről szóló 2017. évi LXXVIII. törvényben meghatározottak szerint képviselése ellátásával.
- 9.8 A társasház-tulajdonnak jelen okiratban szerződésben nem szabályozott kérdéseire a társasházról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény, valamint a Polgári Törvénykönyvről rendelkezéseket kell alkalmazni.
- 9.9 *Jelen Alapító okiratot a tulajdonostárs, mint akaratával mindenben megegyező, jóváhagyólag aláírta.*

Budapest, 2019. június 17.

Szerkesztettem és ellenjegyzem Budapesten, 2019. június 17. napján:

Dr. Muszka Sándor
ügyvéd

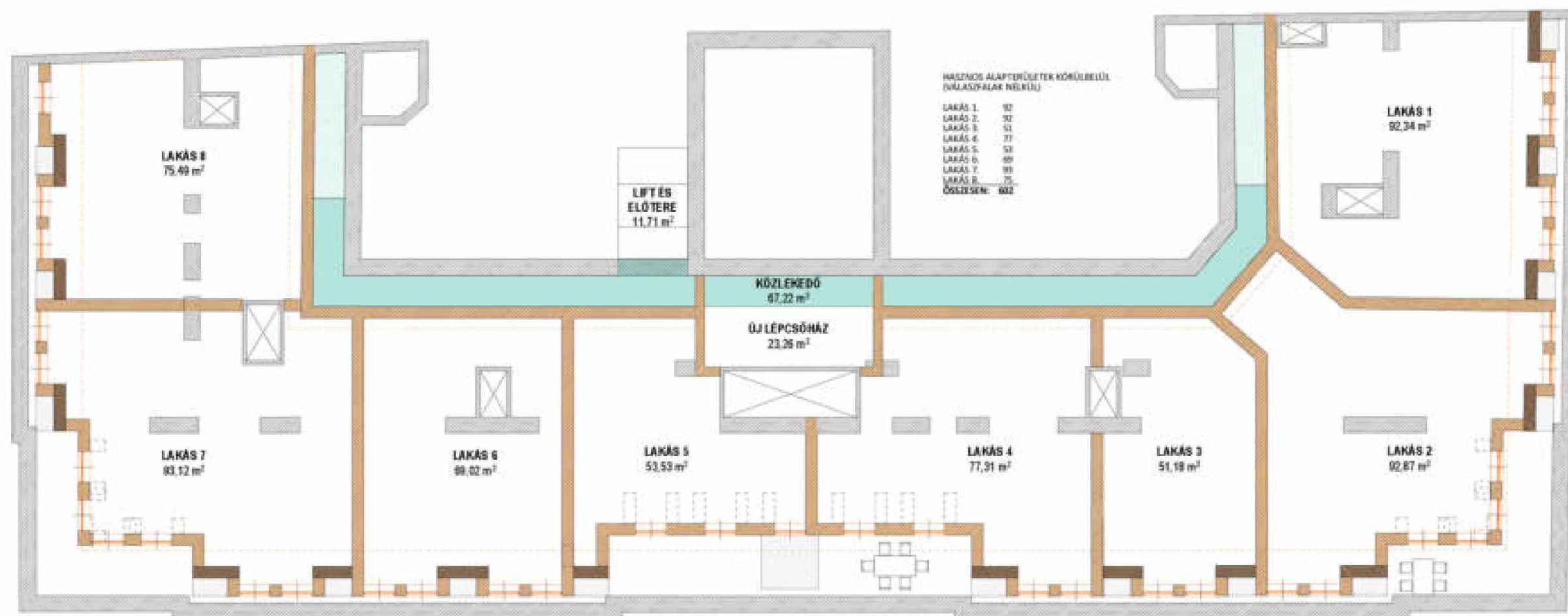
kamarai azonosító szám: 36065769

Dr. MUSZKA SÁNDOR ÜGYVÉDI IRODA
KASZ: 3003769
11-1061 Budapest, Andrássy út 17. 1/8.
Tel./Fax: +36-1-411-0463
+36-1-411-0464

2, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 24, 20, 27, 28 albetét tulajdonosa

CITY PROPERTIES KFT. (képviselet: Erdel Bálint ügyvezető)

ALAPRAJZ VÁZLAT
LAKÁSKIOSZTÁSOK, HASZNOS ALAPTERÜLETEK



SZILÁGYI DEZSŐ TÉR 1. TÁRSASHÁZ
VÁZLATTERV 01 - NYÍLÁSOK NYÍTÁSÁNAK LEHETŐSÉGEI
EGYEZTETÉSHEZ

MEGRENDELŐ: FARAGÓ VIRÁG - KÖZÖS KÉPVISELŐ
TERVEK: MOLNÁR J. BOTOND - SZÉP MALOM BT.
2018. 10. 31.



**Pannon-Protect Faanyagvédelmi,
Környezethigiéniai Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.**

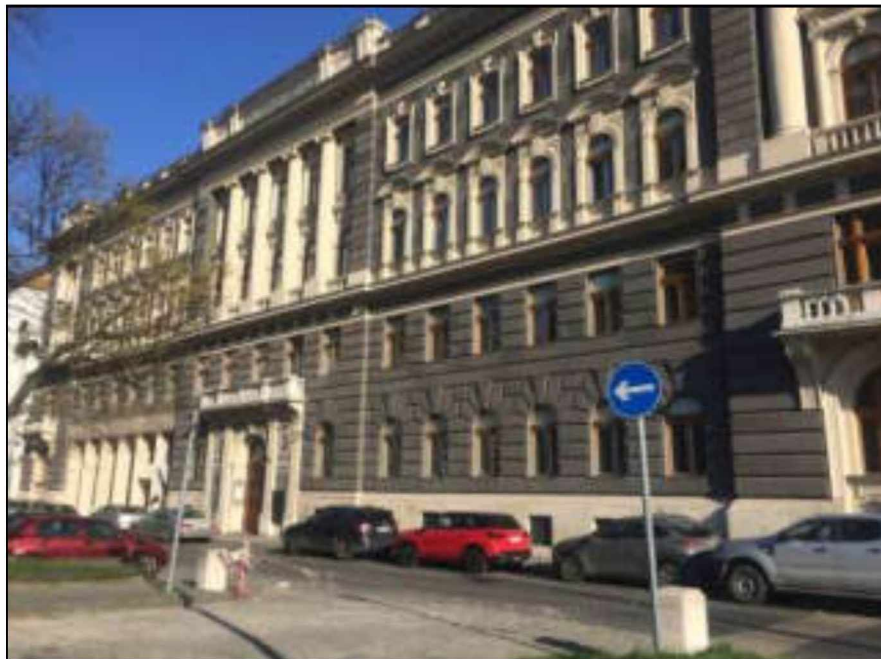


FAANYAGVÉDELMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1.

Neuschloss-palota

Fedélszék vizsgálatáról



2021. április

Faanyagvédelmi vizsgálat

Tárgy: 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1.
Neuschloss-palota fedélszékének faanyagvédelmi szakvéleménye

Megbízó: City Properties Kft.
1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1.

Vállalkozó: Pannon-Protect Kft.
2013. Pomáz
Hunyadi u. 5.

Szakértő: Román Árpád
Faipari mérnök
Műemlékvédelmi szakmérnök
Műemléki épületdiagnosztikai szakértő
MNYSZ: 21-0471

Terjedelem: 24 oldal

Készült: 2021. április

Babos Rezső
ügyvezető igazgató
faanyagvédelmi szakértő

Tartalomjegyzék:

1. A faanyagvédelmi vizsgálat menete és módszere	4
1.1 A vizsgálat előzménye:	4
1.2 A vizsgálat módszere:	4
1.3 A károsítók azonosítása:	5
1.4 Értékelés:	5
2. Azonosított károsítók ismertetése, rövidítésük	5
2.1 Azonosított rovarkárosítók:	5
2.2. Gombakárosítók ismertetése	6
3. Vizsgálat folyamata, eredmények	7
3.1 A vizsgált épület és a szerkezet leírása:	7
3.2 Vizsgálat menete	9
3.3 Megállapítások, intézkedések, javaslatok:	9
3.4 A fedélszerkezet fa elemeinek tételes vizsgálata:	10
4. Védőszer felhasználás a károsítók és megelőzés módja szerint	17
5. Fertőzött anyagok megsemmisítése	19
6. Egyéb javaslatok	19
7. Munkabiztonsági intézkedések	21
8. A szakértői vélemény érvényessége	21
9. Fotómelléklet:	22

1. A faanyagvédelmi vizsgálat menete és módszere

1.1 A vizsgálat előzménye:

2021. márciusában keresett meg a **City Properties Kft.** megrendelő képviselőjében Somfalvi Nóra építész a **1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1. Neuschloss-palota** fedélszéken vizsgálatával. A megbízó az épület tetőterének beépítését tervezi, így szükségessé vált a szerkezet faanyagvédelmi vizsgálata.

Az épület műemlék (**azonosító: 11738; törzsszám: 16180**), ezért „A régészeti örökség és a műemléki érték védelmével kapcsolatos szabályokról” szóló **68/2018. (III. 11.) Kormányrendelet 12. mellékletének II. A. 4.1. pontja** szerint, az örökségvédelmi engedély iránti kérelemhez mellékelni kell a „*faszerkezetek, tetőszerkezetek szerkezeti munkái esetén faanyagvédelmi szakvéleményt*”.

1.2 A vizsgálat módszere:

A vizsgálat során a vonatkozó MSz 6771 sz. sorozatot, a hatályukat veszített 9001/1982 MÉM közlemény és 27/1981 MÉM rendelet Faanyagvédelmi Szabályzatának előírásait, mint műszaki irányelvet követtem.

A jelen szakvélemény a **1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1. Neuschloss-palota** tetőszerkezet látható elemeinek vizsgálatát jelenti. A megbízótól az épület felső szintjéről, a kémények elhelyezkedéséről készült alaprajzot kaptam, amit a vizsgálatom során felhasználtam. A helyszínen az összes hozzáférhető fa elemet érzékszervi vizsgálattal, szemrevételezéssel, kopogtatással megvizsgáltam a hozzáférhetőség határain belül (makroszkopikus vizsgálat). A fertőzött területekből mintát vettem, melyeket elemeztem (mikroszkopikus vizsgálatok: Lumagny 30X, No.:7513). A helyszíni vizsgálat és a mintavételek alapján azonosítottam a károsítót és a károsodás mértékét. A károsító és a károsodás mértékének ismeretében tettem javaslatot a károsodás megszüntetésére, a további fertőzések megelőzésére. Roncsolásos mintavételre a vizsgálat során nem került sor.

A helyszíni vizsgálatot 2021. április 7- 8-án végeztem el.

1.3 A károsítók azonosítása:

Rovarkárosítók esetén:

A lárvajáratok alakja, iránya; a kirepülési nyílások mérete és alakja; az álcajáratokban, azok környezetében található furatliszt formája, színe, tömörsége, a faanyag nedvességtartalma, korhadtságának mértéke alapján azonosítottam.

Gombakárosítók esetén:

A termőtest, gombafonalak szövédéke, a fertőzött faanyag elszíneződése és nedvesség tartalma, a bontáskép és egyéb bélyegek alapján azonosítottam.

1.4 Értékelés:

A vizsgálati eredményeket szövegesen értékelem. A vizsgálat során a tapasztalt károsodások megszüntetésére javaslatot adok, melyek nem kötelező érvényűek, más azonos hatékonyságú módszerekkel kiválthatók, magasabb rendű előírásokkal felülbírálnak. Eltérés esetén azonban a faanyagvédelmi szakértővel egyeztetni kell.

2. Azonosított károsítók ismertetése, rövidítésük

2.1 Azonosított rovarkárosítók:

- ***Közönséges kopogóbogár (Anobium punctatum)***

Sötétbarna, 3-4, ritkán 5 mm nagyságú bogár. A nyakpajzsa a tövén elkeskenyed. Fenyőt és lombos anyagot egyaránt károsít. Generációs idő egy év. A gombásodott faanyagban kifejlődése rövidebb ideig tart. A bogarak rágása jelentős szilárdságcsökkenést okoz. Szárazságtűrése nagy. **Jelölése: Ap**

- ***Házicincér (Hylotrupes bajulus)***

Színe barnás fekete, két fényes dudorral a nyakpajzson. Nagyság 7-12 mm között változik. Generációs idő 3-5 év. Az épület faanyagának legnagyobb kártevője. A faanyag felszínét épen hagyja, a teljes szijácsot károsítja. járatai a

tavaszi pásztában haladnak bizonyos ideig. Kifejlődési ideje, meneteinek hosszúsága fehérjetartalommal függ össze.

Rajzás: június-július.

Jelölése: Hb

2.2. Gombakárosítók ismertetése

- **Reves (vörös vagy barna) korhadás**

Vörös, reves, vagy destruktív korhadásnak is nevezik, és elsősorban a faanyag holocellulóz (cellulóz, poliózok) összetevőit bontja le. A visszamaradó lignin a lejátszódó reakciók hatására sötétbarna, vöröses színt vesz fel. A károsodott faanyagban hosszanti és harántrepedések keletkeznek. A folyamat végén a faanyag teljesen apró, porszerű anyaggá esik szét. Színe sötétedik, rozsdabarna, majd feketésbarna lesz. A károsítást így jellemezzük minden olyan esetben, amikor gombafonalat, vagy termőtestet nem találunk. **Jelölése: rk**

- **Fenyő lemezestapló (*Gloeophyllum abietinum*)**

A termőtest félkör alakú, konzolos, szalagszerűen összenőtt vagy az aljzaton szétterülő, felülete nemezes, húsa barna, lemezei egymástól távol állnak. Fenyőfélék gyakori és jelentős károsítója. Repedéseken keresztül fertőz, a faanyag belülről korhad, csak vékony, kéregszerű réteg marad épen. Szárazságtűrése nagy, évekig életben marad, majd nedvesség hatására tovább bont. A faanyagot barnán korhasztja, amely azután lemezesen, majd kockásan szét-esik. A gombafonalak a lemezek mentén jól láthatók.

Jelölése: Lenz v. Ga

- **Házi kéreggomba *Antrodia sp.* (*Poria* csoport)**

Egyes gerendákon kiterjedt szürkés-fehér színű, csöves termőteste figyelhető meg. Ez a gomba barna korhadást okoz. veszélyes cellulózbontó. Kártétele emlékeztet a könnyező házigomba kártételére, de nedvesség igénye sokkal nagyobb. Kiszáradás során ugyan inaktívvá válik, de életképességét több

évig képes megtartani, és ha nedvességhez jut, ott folytatja a károsítást, ahol abbahagyta.

Jelölése: Pv

3. Vizsgálat folyamata, eredmények

3.1 A vizsgált épület és a szerkezet leírása:

„A lakóház ötszintes, háromemeletes saroképület. A terület alaprajza szabálytalan téglalap, melyen a hosszan elnyúló épülettömeg két belső udvart fog közre. A központi mag a lépcsőháznak ad helyet, ettől jobbra és balra indul a folyosó a különböző szinteken, mely az alaprajzot követve a sarkokban megtörik, majd folytatódik. Erről nyílnak a lakások. A folyosó végén mindkét oldalon lépcsőtornyok találhatóak. Az oldalhomlokzatok hattengelyesek, a Szilágyi Dezső tér felé tizenkilenc tengelyes az épület. Sarkain egy - egy tengely, a középrészen öt tengely rizalitszerűen kiugrik. A homlokzatok négy szintre osztottak, a pince szint feletti kettő sávazott falfelületű, melyet hangsúlyos osztópárkány zár le körbefutva az épületen. Az ablakok a legalsó szinten körívesek, míg felettük egyenes záródásúak. A felső két szint gazdagabb díszítést kapott. A falmező osztatlan, ám az ablakok keretezése dominál. A harmadik szint aedikulás - köríves keretezést, míg a felső szint füles, záróköves keretezésű ablakokkal megnyitott. A konzolokra támaszkodó koronázópárkány felett baluszteres attikafal emelkedik.

A templom felé néző homlokzat középtengelyében található a kapuzat, melyet páros falpillérek, és az azokra támaszkodó balusztrados erkély fog közre. A falpillérek közeit alul koszorúval díszített releif, és felette aedikulát mintázó vakfalmező díszít. A kiugró öt tengely felső két szintjét pillérek fogják át. Egy pillér hosszhoz egymás alatt elhelyezett két ablak tartozik. Az alsók balusztrados mellvéddel, félkörívvel, maszkos zárókövel, és e felett timpanonnal hangsúlyozottak, míg a felső szinten egyszerűbb füles - téglány alakú falmezővel díszített szemöldökpárkánnyal jelennek meg. Ezen a szakaszon a balusztrád helyén római számmal ellátott attikafal látható. Felirata: A:D:MDCCCXCIX. A szélső rizalitok egy - egy tengelye megismétli ezt a díszesebb építészeti megformálást. A középtengelytől balra található hat tengelyben a homlokzatsíkjából visszaugratott falmezőkben portálok lettek kialakítva, melyeket dór oszlopféjes pillérek tagolnak.

Az oldalhomlokzatok hataxisosak. Kialakításuk hasonló: a főhomlokzat felé eső első tengely rizalitiként kiugrik, az ablaknyílások követik a főhomlokzat ablakainak ritmusát, az alsó és felső két szint különválasztása itt is tetten érhető. Az eltérés abban mutatkozik, hogy az alsó szinten a kapu helyett nagy béleletes ablak kapott helyet. A Fő utca és a Duna felé egykor portál nyílt, ma már ablaknyílás látható. Különbség jelentkezik a Fő utca felé néző homlokzat alsó szintjén, ahol a középmező visszaugratott, öt falpillérrel kialakított nagy portáljai találhatóak.”¹

A vizsgált fedélszék a földemtől független, két oldalán térdfalas, három állószékes, függesztőműves tetőszerkezet. Az utcai homlokzat felől attika fal fut, a vízelvezetést itt attika csatornában oldották meg. A tetőszerkezet manzardt szerű, a derék szelemenig hódfarkú cseréppel fedett, a lécosztás 16 cm, felette a szaruzat teli deszkázatán bádogfedés van.



¹ <https://www.muemlekem.hu/muemlek/show/11738> - 2021. 04. 13.

Elem keresztmetszetek (cm):

- kötőgerenda: 18x24
- székoszlop: 16x16
- fesztítőgerenda: 18x20
- fogópár: 10x16
- térdfaloszlop: 16x16
- talpszelemen: 15x18
- szarufa: 10x16
- ferdetám: 15x21
- könyök: 10x16

3.2 Vizsgálat menete

A helyszíni vizsgálatot a tetőszerkezet elemek számozásával kezdtem. A számozást a Bem-rakpart felőli szárny irányából indultam, majd a főállások bal és jobb oldalát különboztettem meg. A tetőszerkezetben 24 főállást számoztam. A károsodást, a károsodás okozójának elnevezését az elemen feltüntettem. A vizsgálat az összes károsítási helyet magába foglaló fénykép dokumentáció készül, melynek csak jellegzetes darabjai képezik a fényképmelléklet részét. Jelen vizsgálat, a szerkezetek feltárt, és vizsgálható elemekre terjed ki.

3.3 Megállapítások, intézkedések, javaslatok:

A táblázatban használt elnevezések:

- O** Felületi, 1-2 cm mély károsodás, bárdolás, vegykezelés szükséges
- ⊗** Mélyebb, 3-5 cm mély károsodás, bárdolás, vegykezelés és mélyvédelem is szükséges
- X** Mély, teljes, vagy közel teljes keresztmetszetű károsodás, csonkolás, ill. csere szükséges, szükség esetén megerősítés is esetenként az eltávolítást fizikailag nehéz megoldani, ilyenkor lehetséges megoldás a rossz részek eltávolítása utáni nagyon alapos védőkezelés és megerősítés
- Z** Mechanikai sérülés
- U** Csavarodott elem
- ↔** Kicsúszott elem
- STAT** Statikai vizsgálat szükséges



3.4 A fedélszerkezet fa elemeinek tételes vizsgálata:

elem	„Bal” oldal		„Jobb” oldal			
	jegyzet	R	G	jegyzet	R	G
1. FŐÁLLÁS ELEMEI						
fesztőgerenda	Ázott, tisztítás, vegykezelés, az ázás környezetében mélyvédelem 1-2 között ellenőrzés		⊗	tisztítás, vegykezelés		
2. FŐÁLLÁS ELEMEI						
kémény váltó	mechanikai sérülés, törött, kérem cseréjét. környezetében a deszkázat ázott			R(Hb) bárdolás, tisztítás, vegykezelés,	○	
3. FŐÁLLÁS ELEMEI						
székoszlop	Ázott, aktív kéreggomba fertőzés tisztítás, vegykezelés, az ázás környezetében mélyvédelem		⊗	tisztítás, vegykezelés		
középszelemen	Ázott, aktív kéreggomba fertőzés tisztítás, vegykezelés, az ázás környezetében mélyvédelem		⊗	tisztítás, vegykezelés		
fogópár	Ázott, aktív kéreggomba fertőzés tisztítás, vegykezelés, az ázás környezetében mélyvédelem		⊗	tisztítás, vegykezelés		
kötőgerenda	R(Hb) bárdolás, tisztítás, vegykezelés,	○		R(Hb) bárdolás, tisztítás, vegykezelés,	○	
4. FŐÁLLÁS ELEMEI						
attika szelemen	Ázott, reves korhadás tisztítás, vegykezelés, az ázás környezetében mélyvédelem		⊗	tisztítás, vegykezelés		
5. FŐÁLLÁS ELEMEI						

elem	„Bal” oldal			„Jobb” oldal		
	jegyzet	R	G	jegyzet	R	G
Attika szelemen	R(Hb) bárdolás, tisztítás, vegykezelés,	O		tisztítás, vegykezelés		
talpszelemen	R(Hb) bárdolás, tisztítás, vegykezelés,	O		tisztítás, vegykezelés		
térdfaloszlop könyök	mechanikai sérülés, csere			tisztítás, vegykezelés		
6. FŐÁLLÁS ELEMEI						
fogópár	csavarodott, elem stabilizálása	O		tisztítás, vegykezelés		
3. szarufa	mechanikai sérülés, csere			tisztítás, vegykezelés		
ferdetám	tisztítás, vegykezelés			csere		
7. FŐÁLLÁS ELEMEI						
székoszlop könyök	R(Hb) bárdolás, tisztítás, vegykezelés,	O		tisztítás, vegykezelés		
attika szelemen	Ázott, reves korhadás tisztítás, vegykezelés, az ázás környezetében mélyvédelem		⊗	tisztítás, vegykezelés		
8. FŐÁLLÁS ELEMEI						
ferdetám	R(Hb) bárdolás, tisztítás, vegykezelés,	O		R(Hb) bárdolás, tisztítás, vegykezelés,	O	
kötőgerenda	R(Hb) bárdolás, tisztítás, vegykezelés,	O		R(Hb) bárdolás, tisztítás, vegykezelés,	O	
3. szarufa	R(Hb) bárdolás, tisztítás, vegykezelés,	O		tisztítás, vegykezelés		
9. FŐÁLLÁS ELEMEI						
kötőgerenda	R(Hb) bárdolás, tisztítás, vegykezelés,	O		R(Hb) bárdolás, tisztítás, vegykezelés,	O	
székoszlop	Ázott, aktív kéreggomba fertőzés tisztítás, vegykezelés, az ázás környezetében mélyvédelem		⊗	tisztítás, vegykezelés		
deszkázat	kémény környezetében reves korhadás, csere		X	tisztítás, vegykezelés		

elem	„Bal” oldal			„Jobb” oldal		
	jegyzet	R	G	jegyzet	R	G
Talpgerenda	tisztítás, vegykezelés			rk bárdolás, tisztítás, vegykezelés,		○
2. szarufa	tisztítás, vegykezelés			rk bárdolás, tisztítás, vegykezelés,		○
10. FŐÁLLÁS ELEMEI						
székoszlop	mechanikai sérülés, repedt, tisztítás, vegykezelés			tisztítás, vegykezelés		
fogópár	mechanikai sérülés, repedt, tisztítás, vegykezelés			tisztítás, vegykezelés		
11. FŐÁLLÁS ELEMEI						
sárgerenda	R(Hb) bárdolás, tisztítás, vegykezelés,	○		Ázott, tisztítás, vegykezelés, az ázás környezetében mélyvédelem 1-2 között ellenőrzés		⊗
kötőgerenda	R(Hb) bárdolás, tisztítás, vegykezelés,	○		R(Hb) bárdolás, tisztítás, vegykezelés,	○	
1. szarufa	R(Hb) bárdolás, Ázott, tisztítás, vegykezelés, mélyvédelem	⊗		tisztítás, vegykezelés		
térdfaloszlop	R(Hb) rk bárdolás, Ázott, tisztítás, vegykezelés, az ázás környezetében mélyvédelem	○	⊗	tisztítás, vegykezelés		
3. szarufa	R(Hb) bárdolás, tisztítás, vegykezelés,	○		tisztítás, vegykezelés		
5. szarufa	Ázott, aktív PV fertőzés tisztítás, vegykezelés, az ázás környezetében mélyvédelem 1-2 között ellenőrzés		⊗	tisztítás, vegykezelés		
12. FŐÁLLÁS ELEMEI						
vápaszaru	–			R(Hb) bárdolás, tisztítás, vegykezelés,	○	
székoszlop	tisztítás, vegykezelés			mechanikai sérülés, repedt, tisztítás, vegykezelés		
13. FŐÁLLÁS ELEMEI						

elem	„Bal” oldal			„Jobb” oldal		
	jegyzet	R	G	jegyzet	R	G
térdfaloszlop	Ázott, aktív PV fertőzés tisztítás, vegykezelés, az ázás környezetében mélyvédelem 1-2 között ellenőrzés		⊗	tisztítás, vegykezelés		
fogópár	R(Hb) bárdolás, tisztítás, vegykezelés,	O		tisztítás, vegykezelés		
talpszelemen	R(Hb) bárdolás, tisztítás, vegykezelés,	O		tisztítás, vegykezelés		
15. FŐÁLLÁS ELEMEI						
attika szelemen	Ázott, reves korhadás tisztítás, vegykezelés, az ázás környezetében mélyvédelem		⊗	tisztítás, vegykezelés		
16. FŐÁLLÁS ELEMEI						
ferdetám	R(Hb) bárdolás, tisztítás, vegykezelés,	O		R(Hb) bárdolás, tisztítás, vegykezelés,	O	
feszítőgerenda	R(Hb) bárdolás, tisztítás, vegykezelés,	O		R(Hb) bárdolás, tisztítás, vegykezelés,	O	
attika szelemen	Ázott, reves korhadás tisztítás, vegykezelés, az ázás környezetében mélyvédelem		⊗	tisztítás, vegykezelés		
3. szarufa	R(Hb) bárdolás, tisztítás, vegykezelés,	O		mechanikai sérülés, repedt, tisztítás, vegykezelés		
17. FŐÁLLÁS ELEMEI						
attika szelemen	Ázott, házi kéreggomba tisztítás, vegykezelés, az ázás környezetében mélyvédelem		X	tisztítás, vegykezelés		
sárszelemen	Ázott, reves korhadás tisztítás, vegykezelés, az ázás környezetében mélyvédelem		⊗	tisztítás, vegykezelés		
ferdetám	mechanikai sérülés, repedt, tisztítás, vegykezelés					
20. FŐÁLLÁS ELEMEI						

elem	„Bal” oldal			„Jobb” oldal		
	jegyzet	R	G	jegyzet	R	G
attika szelemen	Ázott, reves korhadás tisztítás, vegykezelés, az ázás környezetében mélyvédelem		⊗	tisztítás, vegykezelés		
21. FŐÁLLÁS ELEMEI						
attika szelemen	tisztítás, vegykezelés			mechanikai sérülés, csavarodott, repedt, tisztítás, vegykezelés		
22. FŐÁLLÁS ELEMEI						
ferdetám	tisztítás, vegykezelés			R(Hb) bárdolás, tisztítás, vegykezelés,	○	
székoszlop	tisztítás, vegykezelés			R(Hb) bárdolás, tisztítás, vegykezelés,	○	
23. FŐÁLLÁS ELEMEI						
térdfaloszlop könyök	mechanikai sérülés, csavarodott, repedt, tisztítás, vegykezelés			tisztítás, vegykezelés		
24. FŐÁLLÁS ELEMEI						
székoszlop könyök	tisztítás, vegykezelés			mechanikai sérülés, csavarodott, repedt, tisztítás, vegykezelés		
kötőgerenda	tisztítás, vegykezelés			mechanikai sérülés, csavarodott, repedt, tisztítás, vegykezelés		
ferdetám	mechanikai sérülés, csavarodott, repedt, tisztítás, vegykezelés			tisztítás, vegykezelés		

Megállapítások, javaslatok:

- Az tetőszerkezet faanyagvédelmi szempontból általánosan korának megfelelő, állapotban van. Elsősorban az élek, vápák környékén, a határoló falak környezetében az attikafalak csatornái mentén volt tapasztalható házcincér okozta fertőzés, kopogóbogár fertőzését, a táblázatban jelzett helyeken reves korhadást és házi kéreggomba fertőzést találtam.
- A födém fóliával takart, a tetővilágító ablakok alatt, az attika csatornával összefüggésben jellemző a szerkezet és a födém ázása.
- A héjazat korából adódóan avult, hibás, a héjazat cseréjét javaslom a lécezéssel, a deszkázattal együtt.
- Jellemző a lécezés sós degradációja
- Az elemeken jellemző a bél irányú repedések megjelenése, a beépítés után az száradással összefüggésben. A repedések fertőzési kaput jelentenek a faanyagban
- Az elemek szerkezetén a sós kivirágzások, a felületi kristályok alapján egykori kezelés elvégzésére következtetek, nagy valószínűséggel karbonáttal
- Kérem a táblázatban jelölt műveletek elvégzését, javaslom a jelzett műveletek mellett a teljes faszerkezet tisztítását, megelőző vegyszeres kezelést
- A szerkezet az értékleltár alapján nem védendő szerkezet, a felújításra faanyagvédelmi szempontból mindenképpen megérett. A hibás attika csatornák, a szerkezet ázása a már felújított homlokzatot is veszélyezteti. A faanyagvédelmi munkák mellett a hódfarkú cserépfedés, a lécezés, bádogos munkák cseréje is elengedhetetlen. A szükséges beavatkozás a tönkremenetek nem lineáris időbeni változása miatt kiemelt figyelmet igényel, költsége az idő múlásával emelkedik. A szerkezet bontása, új szerkezet építése a beépítéssel összefüggésben tervezői, koncepcionális kérdés és döntés.

3.5 A táblázatban a szakkivitelezés során javasolt műveletek leírása:

- **Bárdolás - vegykezelés**

A rovarok által összerágott, gombák által károsított anyagrészek eltávolítása és e felületek alapos „megszüntető” hatású vegyszeres kezelése értendő. Ezen károsodott felületeknél nagyobb koncentrációjú vagy hatékonyabb védőszer alkalmazása is indokolt lehet. A szerkezet minden új és régi eleméről (ha a szerkezet megbontása után ilyen előkerül) a kérget, háncsot és felületi károsodott részt el kell távolítani. Védőszert csak pormentes felületre szabad felhordani.

- **Mélyvédelem**

Szükséges minden esetben, mikor biológiai kártevő miatt csonkolásra kerül sor, mikor gombafertőzés kifaragása után a hátramaradt faanyagot kívánjuk a még esetleg megmaradó csekély gombaképletektől óvni, vagy aktív rovarfertőzés felszámolása a feladat. Fúrt lyukas feltöltés a faszervezeti elem károsodásának környezetében kb. 50-60 cm hosszban (aktív, erősen gombarovarkáros elem bárdolás után megmaradó része, csonkolt faszervezeti elemek benmaradó része) 8 mm-es fúróval fűrészfog alakban eltolva, egymástól kb. 6-8 cm-ként az alsó lapot 5-6 cm-re megközelítő mélységű, lefelé lejtő lyukat kell fúrni. A lyukakat műszaki adatlap szerinti mennyiségű, (a gyakorlat szerint 7-10 alkalommal) a szakértő által előírt faanyagvédőszerrel fel kell tölteni. A furatokat az alkalmazott védőszerbe úsztatott faanyagú tiplikkel (kődökcsap) célszerű lezárni (szükség esetén szakértői útmutatás szerint).

- **„Csonkolás”**

A nyilvánvalóan fertőzött rész (+ legalább 60 cm biztonsági sáv) kivágása, amit a felület letakarítása után kell elvégezni. A gombafertőzés, vagy aktív rovarfertőzés esetén a csonkolt vég mélyvédelmét a következő 60 cm hosszban el kell végezni. Lehetőleg, a pl. a szarufák esetén a szelemen fő-

lött alátámasztottan, lapoltan kell végezni a csonkolást és gyakorlattal rendelkező szakcég végezze.

- **Javítás**

Alatt a szétcsúszott, kifordult csomópontok, elemek eredetinek megfelelő helyreállítása, a mélyen repedt elemek esetében, fakötéses alátéttel végzett csavaros megerősítés értendő.

- **Megerősítés**

palló, vagy más, megfelelő keresztmetszetű faanyag megtervezett beépítése. A repedéseket, M 8-16-os csavarral és fakötéses alátéttel kell összefogatni, továbbrepedésük megakadályozására. Ennél jobb megoldás az acél kengyel, vagy pánt készítése, felhelyezése és feszesre húzása.

Figyelem: Megerősítésnél, vagy egy kivágott elemdarab pótlásánál nagyon fontos, hogy a csatlakozó felületek (a bennmaradó régi is, és a hozzá csatlakozó új is) védőkezeltek legyenek. Nagyon fontos, hogy mindig alátámasztott legyen a toldás.

- **Betétezés**

Egy kis szakaszon más faanyaggal való pótlását jelenti. A betétet máshonnan bontott, egészséges faanyagból kell készíteni. Ez általában az adott helyen legfőljebb fél-keresztmetszet csökkenésnél használatos javítási mód. A hiány geometriailag szabályos volta lehetővé-, a biztonságra való törekvés pedig szükségessé teszi a hiány illesztett pótlással történő, véglegesen és megbízhatóan rögzített megszüntetését.

4. Védőszer felhasználás a károsítók és megelőzés módja szerint

4.1 Rovarkárosítás esetén

A rovarok által összerágott részeket le kell bárdolni, amíg a felületek álcájáráttól mentesek nem lesznek. A bárdolt felületen az álcájárat maradványokból a furatlisztet drótkefével ki kell tisztítani. Védőszert csak pormentes felületre szabad felhordani. Ha a vizsgált szerkezetben a rovarkár csekély mértékű, és inaktív, a rovarok ellen elegendő a felületi védelem. Amennyiben kivitelezéskor a szerkezet megbontása során erős, **aktív** rovarfertőzést észlelnek, szakértő útmutatását kell kérni a fertőzés megszüntetéséhez (mélyvédelem).

Alkalmazható kémiai faanyagvédőszer a vizes bázisú **Diffusit® IC-B** vagy az oldószeres bázisú **Anti-Insekt** amelyből a hatásos szermennyiséget a gyakorlat szerint **két rétegben** lehet felvinni. A **Diffusit® IC-B** fában nem fixálódó védőszer, ha utólagos nedvesedés várható (építkezés közben is) a kezelt felületek védelméről (csapadék, technológiai víz, stb.) gondoskodni kell. Mindkét szer alkalmas fűrt lyukas védelemre (mélyvédelemre) is. A faanyagvédő szerek megszüntető hatás mellett a megelőző védelmet is biztosítják.

A faanyagvédő szereket műszaki adatlapjukban foglaltak szerint kell felhasználni. A műszaki adatlapok a www.pannon-protect.eu honlapon megtalálhatók.

4.2 Gombakárosítás esetén

A még csekély mértékben gombabontott elemeket a rovar károsításokhoz hasonlóan, az egészséges faanyag eléréséig le kell bárdolni. Bárdolás után a felületet portalanítani kell. A faanyagok védőkezeléséhez a **Diffusit® IC-B** só keverék vizes oldata használható, vagy oldószeres **Anti-Fungi Plus** faanyagvédőszer javasolom a felületkezelő anyag összeférhetőségének figyelembevételével.

Az ázási (színelváltozási) helyeken, leginkább a jelenleg is nedves elemeken elő kell segíteni gyors kiszáradást, majd a felületet drótkéféssel megtisztítás után ugyancsak vagy az **Anti-Fungi Plus** faanyagvédőszer kell alkalmazni. Mélyvédelemre (fűrt lyukas telítés) mindkét szer alkalmas. A szer megelőző védelmet is biztosít. A falazat kezelésére **DIFFUSIT „M”** védőszer javasolom

A faanyagvédő szereket műszaki adatlapjukban foglaltak szerint kell felhasználni. A műszaki adatlapok a www.pannon-protect.eu honlapon megtalálhatók.

4.3 Bent maradó egészséges szerkezet estén

Az szerkezetek felújítása során a biológiai károsítóktól mentes faanyagait alapos tisztítás után **ADOLIT BQ 20** faanyagvédőszerrel kell kezelni. A szerkezet korára, állapotára, a későbbi javítás költségeire tekintettel, a legmagasabb hatóanyag-tartalmú változat használatát javasoljuk. A kezelést akkor kell elvégezni, amikor a takarítást, portalanítást és a megszüntető kezeléseket elvégezték, a fertőzött részeket eltávolították, cseréket, pótlásokat, javításokat befejezték. A felhordás a műszaki adatlap szerint történjen.

A faanyagvédő szereket műszaki adatlapjukban foglaltak szerint kell felhasználni. A műszaki adatlapok a www.pannon-protect.eu honlapon megtalálhatók.

4.4 Beépítésre kerülő új faanyagok

Az új faanyagok védőkezelésére teherviselő szerkezeti elemek és egyéb fűrészáru esetén, ha a csapadékvíz, vagy egyéb ázás elkerülhető a **Diffusit® S**, ha nem kerülhető el, akkor a **ADOLIT BQ 20** nevű, megelőző faanyagvédőszerke valamelyike alkalmas.

A faanyagvédő szereket műszaki adatlapjukban foglaltak szerint kell felhasználni. A műszaki adatlapok a www.pannon-protect.eu honlapon megtalálhatók.

5. Fertőzött anyagok megsemmisítése

Fertőzött hulladéknak tekintendő az épületben található minden faanyag, minden más cellulóztartalmú hulladék. A gomba- és rovarfertőzött faanyagot (bárdolási- és más bontási hulladékot) elszállítás előtt **Diffusit® S** oldatával fertőtleníteni kell, majd zsákolva, minél előbb le kell szállítani és meg kell semmisíteni. A fertőzött faanyagot, másutt, más célra felhasználni nem szabad.

6. Egyéb javaslatok

Tekintettel a tervezett beépítésre a szakértői véleményben foglalt munkák elvégzésére kívánatosnak tartjuk gyakorlattal rendelkező szakkivitelező megbízását. A faanyagvédelmi munkát célszerű a kapcsolódó ács és egyéb munkákkal együtt, illetve azt közvetlenül megelőzve végezni, így költségei alacsonyabbak. Ha a faanyagvédelmi szempontok ütköznének egyéb követelményekkel, haladéktalanul megbeszélést kell szervezni a faanyagvédelmi szakértő és az illetékes szakértők között.

Amíg az épületből minden fertőzött faanyagot, törmelékét el nem távolították, addig új vagy régi egészséges anyagot bevinni, ott tárolni nem szabad.

Minden beérkező és beépítésre kerülő faanyagon méretre szabás után 253/1997.(XII.20.) Kormányrendelet (OTÉK) 53.§ (5) bekezdése értelmében: *„Faanyagot a beépítési helyének megfelelő a tűzvédelemre és a faanyagvédelemre vonatkozó előírásoknak megfelelő égéskésleltető, gombamentesítő, illetőleg rovarkár elleni kezelés után szabad beépíteni.”*

lehetőleg az udvaron, vagy fedett helyen végezzék el a védőkezelést. Az új faanyagok védőkezelésére teherviselő szerkezeti elemek esetén **ADOLIT BQ 20**, a vagy **Diffusit® S**, egyaránt alkalmas. Az építkezés helyszínére szállított védőkezelt faanyagok estén felhívjuk a figyelmet a helyszíni munkák közben keletkező friss vágáslapok utánkezelésére (alkalmazható a **ADOLIT BQ 20**).

Javasoljuk továbbá, hogy minden beérkező faanyagról, illetve a faanyag esetlegesen a fatelepen történt védőkezeléséről, a 275/2013. (VII. 16.) „Az építési termék építménybe történő betervezésének és beépítésének, ennek során a teljesítmény igazolásának részletes szabályairól” szóló kormányrendelet rendelkezései alapján szakszerűen (az ÉMI metodikája szerint) kiállított Teljesítmény Igazolást (régebbi elnevezések szerint beszállítói nyilatkozatnak, minőségi bizonyítványnak is nevezik) kérik be, és annak beérkezését a műszaki ellenőr rögzítse az építési naplóban.

Fenti faanyagvédő szerek helyett hasonló, megfelelő (és garantált) védőértékű és a hatósági (ÉMI) engedélyekkel is rendelkező más anyagok is használhatók, de ilyen esetben konzultálni kell az illetékes faanyagvédelmi szakértővel.

Javasoljuk továbbá, hogy minden beérkező faanyag, illetve beépítésre kerülő faanyag helyszíni védőkezelésének megtörténte az építési naplóban rögzítésre kerüljön. A védőkezelés eredményességét, vagy vita esetén azok meglétének, vagy nemlétének laboratóriumi ellenőrzését szakintézet, vagy erre felkészült faanyagvédelmi szakértő végezheti.

7. Munkabiztonsági intézkedések

A védőszeres kezelés megkezdése előtt a kivitelezőnek rendelkeznie kell a védőszer műszaki és biztonsági adatlapjával. A biztonsági adatlap 8. pontjában foglaltak alapján kell meghatározni az egyéni védőeszközöket és az egészséget nem veszélyeztető munkavégzés feltételeit (munkabiztonsági szaktevékenység). A Kémiai Biztonsági Törvény előírásainak betartására és betartatására felhívjuk szíves figyelmüket. Ebben többek között a munkahelyre és az ott végzett munkára vonatkozó „kockázatbecslés” és a használt vegyszerek miatti elkészítésének ÁNTSZ bejelentés kötelezettsége is szerepel.

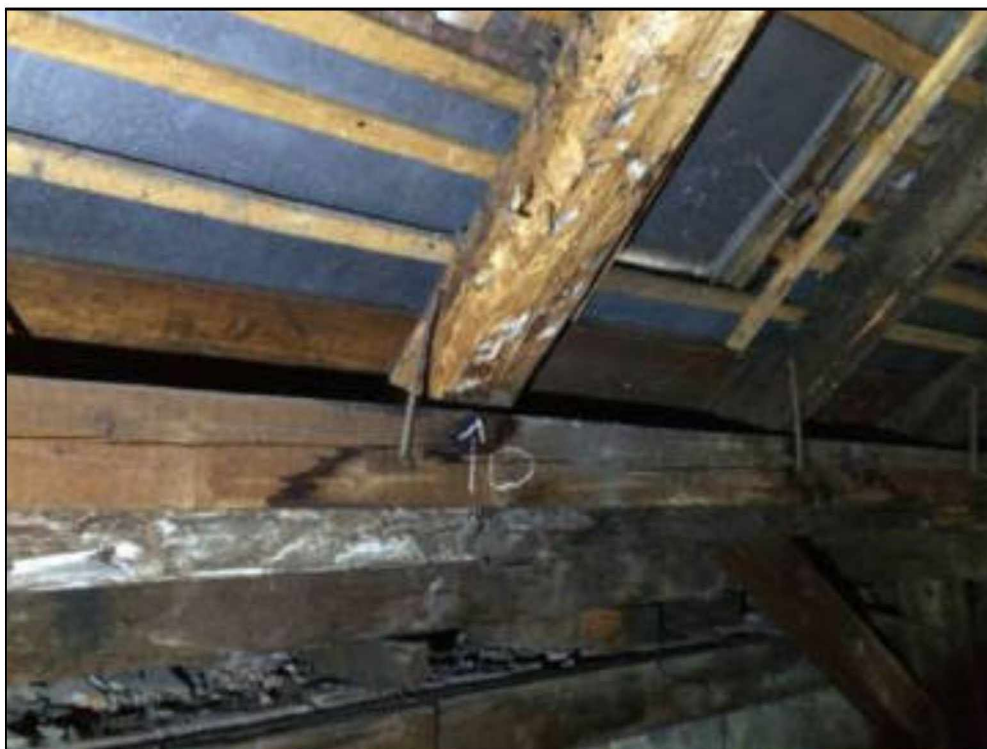
8. A szakértői vélemény érvényessége

A szakértői vélemény a látható, a vizsgálat számára feltárással vizsgálhatóvá tett helyekre, szerkezetekre vonatkozik, a jelenlegi állapotot rögzíti, érvényességi ideje **12 hónap**. A szakvélemény más épületre nem adaptálható.

Pomáz, 2021. április 14.



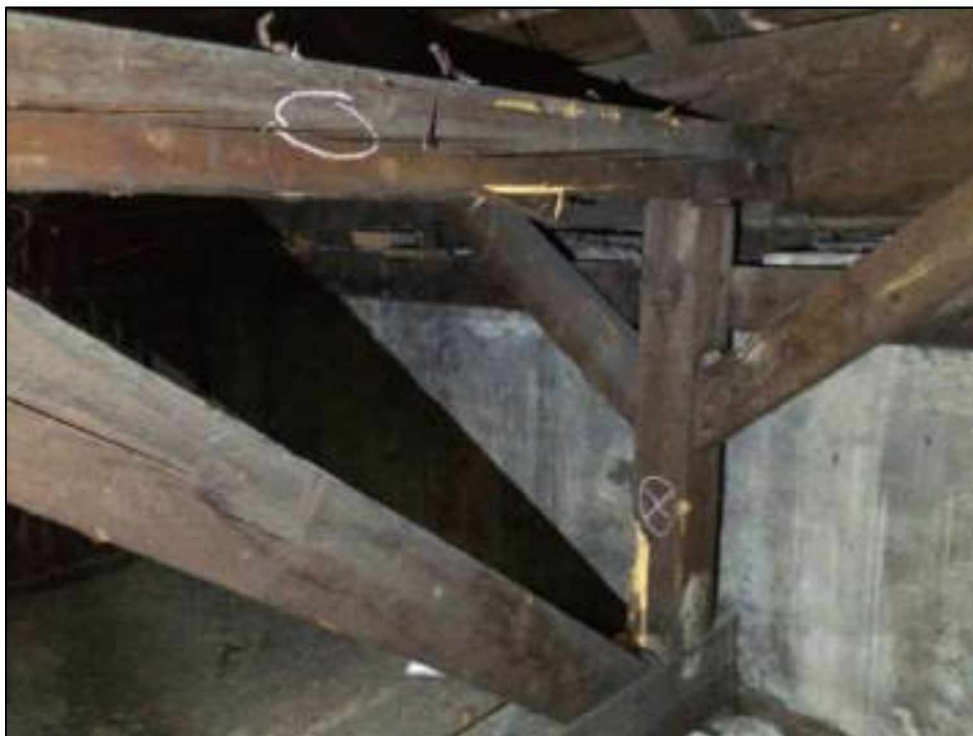
(Román Árpád)
 Faipari mérnök
 Műemlékvédelmi szakmérnök
 Faanyagvédelmi szakértő
 Műemléki épületdiagnosztikai szakterületen

9. Fotómelléklet:

1. ábra Ázott szerkezet, rovarkárosodás a talpgerenda, attikagerenda környezetében



2. ábra Salétromos degradáció kötőgerendán, ázás következménye



3. ábra erős, a keresztmetszet legalább 1/3 keresztmetszetét érintőaktív házcincér fertőzés



4. ábra Jelentős csomóponti tönkremenetel a 12. főállásban

Neuschloss Palota tetőtér projekt járulékos munkák költségbecslése							
Megrendelő: Társasház, 1011 Budapest Szilágyi Dezső tér 1.							
2022. január							
Ssz.	Megnevezés	Mennyiség	Egység	Anyag egység	Díj egység	Anyag összesen	Díj összesen
1	Vendégfödém építés	600	nm	120 000 Ft	90 000 Ft	72 000 000 Ft	54 000 000 Ft
2	Helyszíni beton és vasbeton munkák	700	nm	120 000 Ft	90 000 Ft	84 000 000 Ft	63 000 000 Ft
3	Falazatok	1050	nm	65 000 Ft	48 000 Ft	68 250 000 Ft	50 400 000 Ft
4	Szárazépítészet	1200	nm	15 000 Ft	8 000 Ft	18 000 000 Ft	9 600 000 Ft
5	Külső-belső nyílászárók	40	db	140 000 Ft	45 000 Ft	5 600 000 Ft	1 800 000 Ft
6	Gépészeti munkák	1	klts.	95 000 000 Ft	60 000 000 Ft	95 000 000 Ft	60 000 000 Ft
7	Erős és gyengeáramú munkák	1	klts	11 000 000 Ft	55 000 000 Ft	11 000 000 Ft	55 000 000 Ft
8	Hideg és melegburkolatok kialakítása	600	nm	35 000 Ft	17 000 Ft	21 000 000 Ft	10 200 000 Ft
9	Festés, felületképzés	1800	nm	6 500 Ft	4 000 Ft	11 700 000 Ft	7 200 000 Ft
10	Egyéb belsőépítészeti munka, beépített bút	1	klts	48 000 000 Ft	50 000 000 Ft	48 000 000 Ft	50 000 000 Ft
						434 550 000 Ft	361 200 000 Ft
	Összesen					795 750 000 Ft	

Feladó: Csány Éva <csany.eva@budavar.hu>
Küldve: péntek 2021. november 19 11:53
Címzett: Szabó György
Másolatot kap: Királyfalvi Laura; Bajor Béla
Tárgy: Re: 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1 14434 hrsz padlástér

Tisztelt Szabó György!

A Szilágyi Dezső tér 1. sz. alatt ingatlan ügyében feltett kérdéseire az alábbi tájékoztatást

adom.

Az Étv. 60/H. § alapján: „Azon épületeknél, amelyek használatát az építésügyi hatóság e

rendelkezés hatálybalépése előtt engedélyezte vagy tudomásul vette, e törvény erejénél

fogva a helyi építési szabályzatnak - a fővárosban a 14/A. § (2) bekezdés szerinti

településrendezési tervnek - a tetőtér-beépítést tiltó előírását nem kell alkalmazni, a helyi

építési szabályzatban - a fővárosban a 14/A. § (2) bekezdés szerinti

településrendezési

tervben - meghatározott szintterületi értékbe a tetőtér-beépítés nem számít bele.” Az

idézett jogszabályi hivatkozás alapján a tetőtér beépíthető a meglévő tetőkubaturán belül és

a szintterületre sem kell tekintettel lenni. Viszont a Duna felé eső tetőfelületre ebben az

esetben is vonatkozik a tetőablaknyitási tilalom (amit a helyi építési szabályzat tartalmaz),

ami praktikusán azt a korlátozást jelenti, hogy csak a Gellérthegy felé néző ablakfelületeken

lehetnek ablakok.

Kerületünkben jelenleg a parkolóhely megváltás összege lakás esetén: 2.000.000 Ft/lakás,

egyéb funkciók (mint pl. iroda) esetében 10.000.000 Ft/parkolóhely. A parkolóhely

biztosítására az Étv. korábban idézett paragrafus további kedvezményt ad, amennyiben

van rá lehetőség 1000 méteres körzetben: „d) a tetőtér-beépítésből eredő többlet gépjármű

elhelyezése a tetőtér-beépítéssel érintett épület telekhatárától mért legfeljebb 1000 m-en

belül más telken, parkolóban, parkolóházban vagy a közterület közlekedésre szánt területe

egy részének felhasználásával is biztosítható, továbbá a helyi önkormányzat parkolást

szabályozó rendelete a parkolóhely pénzbeli megváltásának lehetőségét nem tilthatja meg”.

A Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének helyi rendelete a parkolásról, azaz a

9/2005 (IV. 29.) rendeletünk is jó pár funkció esetén (pl. szálláshely

szolgáltatás, járóbeteg
rendelés, közművelődés, stb.) jelentős, 50 %-os engedményt ad a
létesítendő/megváltandó
parkolószám alól.

A tetőszint megközelítését a jogszabályoknak és tűzvédelmi előírásoknak
megfelelően
szükséges kialakítani. Étv. 60/h. c) : „a tetőtér-beépítéshez kapcsolódó, a
tűzvédelmi
előírások teljesítését szolgáló építmények és a felvonó az építési telek
beépítettségének
megengedett legnagyobb mértékébe és a zöldfelület megengedett legkisebb
mértékébe nem
számít bele,» tehát felvonó építése esetén nem akadály az ebből adódó
beépítettség
növekedés és zöldfelület csökkenés.

Arra is felhívom a figyelmét, hogyha a jelenlegi tetőnél nagyobb térfogatú új
tetőt
építenének beépítés céljából, akkor ez a jelenleg hatályos szabályok szerint nem
lehetséges,
mert akkor a fentebb hivatkozott Étv. 60/H. § már nem alkalmazható, és mivel az
épület
szintterületi mutató értéke már most is túllépi a megengedett határértéket,
további bővítés
(a liften kívül) nem engedélyezhető. Ugyanakkor felülvizsgálat alatt áll a
hatályos Kerületi
Építési Szabályzat, a tervezés keretében megvizsgáljuk a Szilágyi D. tér 1.
számú épületen
új tető létesítésének és beépítésének lehetőségét, tehát a mostani
szabályrendszerhez
képest megengedőbb új szabályozás várható 2022. nyarára.

Fontos azt is figyelembe vennie, hogy az épület műemlék, frekventált fekvése
folytán is az
örökségvédelmi hatóság (mint építési hatóság) szigorúbb (és valószínűleg
költségesebb)
elvárásokat fog támasztani az engedélyezési eljárásban.

Tisztelettel:
Csány Éva főépítész
Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat
1014 Budapest, Kapisztrán tér 1.
Tel: 061/458-3017
foepitesz@budavar.hu

Feladó: Szabó György <gyorgy.szabo@cashpool.hu>
Elküldve: 2021. november 18., csütörtök 10:39
Címzett: Csányi Éva
Tárgy: 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1 14434 hrsz padlástér

Tisztelt Csányi Éva Főépítész asszony!

A Szilágyi Dezső tér 1 Társasháztól megbízást kaptam a padlástér (14434 hrsz) értékének meghatározására.

A Társasházi Alapító Okirat közös tulajdont felsoroló rész XIII. sorában 866, 91 m² területtel

került feltüntetésre a padlástér.

Az ingatlan műemléki jelentőségű területen helyezkedik el. Műemlék. A szabályozási terv

alapján tetőtér beépítési tilalom hatálya alá esik, tetőablak nem létesíthető. A padlástér szűk

cselédlepcsőn keresztül érhető el.

Az 1997. évi LXXVIII. Törvény az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 60/H§

szerint:

60/H. § * Azon épületeknél, amelyek használatát az építésügyi hatóság e rendelkezés

hatálybalépése előtt engedélyezte vagy tudomásul vette, e törvény erejénél fogva

a) * a helyi építési szabályzatnak - a fővárosban a 14/A. § (2) bekezdés szerinti

településrendezési tervnek - a tetőtér-beépítést tiltó előírását nem kell alkalmazni,

Ezek alapján a padlástér beépíthető.

Tisztelt Főépítész asszony, szeretném tudni hogy milyen paraméterek alapján építhető be tárgyi

tetőtér, szintterületi mutató alapján belefér e a beépíthetőségbe, milyen összeget képvisel a

parkolóhely megváltás.

Elfogadható-e hogy csak szűk cselédlepcsőn keresztül megközelíthető a padlástér, esetleges

beépítés esetén ezen lépcsők átépítését engedélyezik e?

Ezen kívül legyen kedves informálni minden olyan tényezőről mely a padlástér hasznosíthatóságát befolyásolja.

Kérem legyen oly kedves minél előbb válaszolni levelemre. A megbízóm sürgeti az idő és addig nem

tudom elkészíteni a szakvéleményt amíg nem kapok megfelelő információt az ingatlannal kapcsolatban.

Segítségét előre is köszönöm.

Üdvözléssel:
Szabó György

Cash Pool Immo Kft
1031 Budapest Vízimolnár utca 4 fszt. 4
telefon: 061/240-6417
mobil: 0620/359-4659
e-mail: gyorgy.szabo@cashpool.hu
skype: szgyi03

Felhívás az üzenet bizalmas jellegére!

Ezen üzenet és annak bármely csatolt anyaga bizalmas, jogi védelem alatt áll, a nyilvános közléstől védett. Az üzenetet kizárólag a címzett, illetve az általa meghatalmazott(ak) használhatják fel. Ha nem Ön az üzenet címzettje, úgy kérjük, hogy telefonon, vagy e-mail-ben értesítse erről az üzenet küldőjét és törölje az üzenetet, valamint annak összes csatolt mellékletét a rendszeréből. Ha nem Ön az üzenet címzettje, abban az esetben tilos az üzenetet vagy annak bármely csatolt mellékletét lemásolnia, elmentenie, az üzenet tartalmát bárkivel közölnie vagy azzal visszaélnie.

Privacy and Confidentiality Notice

This message and any attachment are confidential and are legally privileged. It is intended solely for the use of the individual or entity to whom it is addressed and others authorised to receive it. If you are not the intended recipient, please telephone or email the sender and delete this message and any attachment from your system. Please note that any dissemination, distribution, copying or use of or reliance upon the information contained in and transmitted with this e-mail by or to anyone other than the recipient designated above by the sender is unauthorised and strictly prohibited.

AJÁNLAT

City Properties Ingatlanforgalmazó és Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság (Székhely: 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1., Cégjegyzékszám: Cg.01-09-863463; Adószám: 13596174-2-41; statisztikai számjel: 13596174-6810-113-01; képviseli: Erdei Bálint ügyvezető önállóan) (a továbbiakban: „Ajánlattevő” vagy „Többségi tulajdonos”);

CÍMZETT:

Budapest I. Kerület, Szilágyi Dezső tér 1. sz. Társasház (a továbbiakban: „Társasház”) **tulajdonostársai** (a továbbiakban: „Tulajdonostársak”);

Ajánlattevő, mint a Társasház külön tulajdonú albetétjeinek **6995/10000** arányú többségi tulajdonosa, alulírott napon és helyen az alábbiak szerint nyilvánítja ki vételi szándékát (a továbbiakban: „Ajánlat”).

1. AZ AJÁNLAT TÁRGYA

A Társasház Alapító Okirata szerint a XVI. sorszámú „Padlástér” megjelölésű, **899 m2 alapterületű helyiség**, ami a közös tulajdon megszüntetését követően 14434/0/A/39 helyrajzi számon, Budapest I. kerület, Szilágyi Dezső tér 1. sz. alatt, 899 m2 alapterülettel, „padlástér” megjelöléssel és a közös tulajdonban álló vagyონrészekből 1886/10000 tulajdoni illetőséggel kerül felvételre az ingatlan-nyilvántartásba (a továbbiakban: **Ingatlan**).

2. AZ INGATLAN ELLENÉRTÉKE

Az Ingatlan ellenértéke mindösszesen bruttó **73.000.000,- Ft** azaz **Hetvenhárommillió forint**. (a továbbiakban: Ellenérték).

3. TULAJDONJOG ÉS BIRTOK ÁTRUHÁZÁSA

Az 1. számú mellékletként csatolt Társasházi Közgyűlési Jegyzőkönyv és azzal egységes szerkezetbe foglalt Társasházi Alapító Okirat, továbbá a 2. számú mellékletként csatolt Közös Tulajdont Megszüntető Megállapodás tervezete szerint.

4. AZ ELLENÉRTÉK TELJESÍTÉSE

Ajánlattevő az Ingatlanra vonatkozó tulajdonjoga bejegyzésének feltételével kötelezettséget vállal arra, hogy tetőtér beépítése és ezúton a 3. sz. mellékletként csatolt Műszaki Tartalom megvalósítása érdekében

- (i) Az illetékes építésügyi hatóságnál eljár, és az általa előírt hatósági folyamatokat kezdeményezi (építési engedély és/vagy településképi engedély),
- (ii) A tetőtér beépítési munkálatokat saját maga elvégzi/elvégezteti és az ezzel összefüggésben felmerült költségeket maga viseli,
- (iii) Abban az esetben, ha a Ajánlattevő legkésőbb **2025. május 31.** napjáig nem kap a fenti (i) pont szerinti végleges építési engedélyt, úgy a határidő leteltét követő 15 (tizenöt) napon belül minden további jogkövetkezmény nélkül jogosult elállni.

Ajánlattevő az Adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg banki átutalással egy összegben megfizet **73.000.000,-Ft**, azaz **Hetvenhárommillió forint** összeget, mint a teljes Ellenértéket, melyből **7.300.000,-Ft**, azaz **Hétmillió-háromszázezer forint** foglalónak minősül. Az Ellenértéket az Ajánlattevő akként fizeti meg, hogy az összeget Dr. Muszka Sándor ügyvéd (1061 Budapest, Andrássy út 17. 1/8., KASZ. 36065769, a továbbiakban: **Letéteményes**) letéti számlájára

átutalja, azzal a rendeltetéssel, hogy

- (i) a letett pénzösszeg a letétből nem vehető vissza,
- (ii) A letét kifizetése az Tulajdonosok részére:

A Letétet a Letéteményes az alábbi feltételek valamelyikének bekövetkezésétől számított 8 (nyolc) munkanapon belül jogosult és köteles az Tulajdonosok részére kifizetni:

- a) Többségi tulajdonos kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonjogát az Ingatlanra bejegyzik. Továbbá az Építési engedélyt a véglegessé válásától számított legkésőbb 15 (tizenöt) munkanapon belül a Többségi tulajdonos elfogadja, annak megfelelőségéről írásban nyilatkozik a Letéteményes felé. Amennyiben a fenti határidőben a Többségi tulajdonos egyáltalán nem tesz nyilatkozatot, a végleges Építési engedélyt részéről úgyszintén elfogadottnak kell tekinteni.
vagy
 - b) Többségi tulajdonos kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonjogát az Ingatlanra bejegyzik. **2025. május 31. napjáig** a végleges Építési engedély nem áll rendelkezésre, de a határidő leteltét követő 15 (tizenöt) napon a Többségi tulajdonos nem áll el a jelen Szerződéstől, az elállás postai feladását a Letéteményes részére a Többségi tulajdonos nem igazolja.
- (iii) A Letétet a Letéteményes az alábbi feltétel bekövetkezésétől számított 8 (nyolc) munkanapon belül jogosult és köteles a Többségi tulajdonos részére kifizetni:
- c) **2025. május 31. napjáig** a Többségi tulajdonos által elfogadott, végleges Építési engedély nem áll rendelkezésre, és a határidő leteltét követő 15 (tizenöt) napon a Többségi tulajdonos eláll a Közös Tulajdont Megszüntető Megállapodástól és az elállás postai feladását a Letéteményes részére igazolja.

A Tulajdonostársak az Ellenértéket a Társasház közösségre engedményezik és azt a 4. sz. Mellékletben szereplő Vállalkozási szerződés mellékleteként rögzített műszaki tartalom szerinti munkák elvégzésével kapcsolatosan felmerült Vállalkozói díj megfizetésére fordítják.

5. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

- 5.1.** Az Ajánlat önmagában nem, csak 1. számú mellékletként csatolt Társasházi Közgyűlési Jegyzőkönyv, és módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt Társasházi Alapító Okirat, Közös Tulajdont Megszüntető Megállapodás, 2. számú mellékletként csatolt Közös Tulajdont Megszüntető Megállapodás, valamint a 4. számú mellékletként csatolt Vállalkozási szerződés és a mellékleteként rögzített műszaki tartalom tulajdonostársak legalább 4/5-e általi elfogadása esetén minősül kötelező érvényű vételi ajánlatnak.
- 5.2.** Amennyiben **2022. július 31.** napjáig a Tulajdonostársak a jelen Ajánlatot az 1. számú mellékletként csatolt Társasházi Közgyűlési Jegyzőkönyv és a módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt Társasházi Alapító Okirat, 2. számú mellékletként csatolt Közös Tulajdont Megszüntető Megállapodás, valamint a 4. számú mellékletként csatolt Vállalkozási szerződés és a mellékleteként rögzített műszaki tartalom legalább az összes tulajdoni hányad 4/5-ének elfogadásával nem támogatják, akkor az Ajánlat hatályát veszti.
- 5.3.** Az 1. 2. 3 és 4. sz. mellékletek jelen Ajánlat elválaszthatatlan mellékletét képezik.

Kérem a jelen Ajánlat szíves megfontolását, és a Társasház közgyűlésén a 1. számú mellékletként csatolt Társasházi Közgyűlési Jegyzőkönyv. Ingatlan és módosításokkal egységes szerkezetbe

foglalt Társasházi Alapító Okirat, és a mellékleteként rögzített műszaki tartalom valamint a 4. számú mellékleteként csatolt Vállalkozási szerződés és a mellékleteként rögzített műszaki tartalom elfogadását.

Budapest, 2022. 05.19.....

Tisztelettel:



City Properties Korlátolt Felelősségű Társaság

Képviseli: Erdei Bálint

ügyvezető

Ajánlattevő

Mellékletek:

1. Társasházi Közgyűlési Jegyzőkönyv, és módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt Alapító Okirat
2. Közös Tulajdont Megszüntető Megállapodás
3. Műszaki Tartalom
4. Vállalkozási szerződés

Írásbeli szavazólap

Tisztelt Tulajdonos!

Az alábbiakban írásbeli szavazást kezdeményezek a Budapest I. kerület, Szilágyi Dezső tér 1. számú társasház tulajdonosaihoz a Társasház tetőterének elidegenítése és a kapcsolódó SZMSZ és Alapító Okirat módosítás, illetve a tetőtéri beruházás okán.

Kérem, hogy szavazatukat a határozati javaslat alatt szíveskedjenek az „IGEN” „NEM” vagy a „TARTÓZKODOM” döntés mellett olvasható nevükkel, címükkel és aláírásukkal ellátva leadni.

Szavazatukat a kiírástól számított 2022. július 15. napjáig adhatják le Faraqó Virág közös képviselő részére személyesen vagy postai úton a 1011. Budapest, Szilágyi Dezső tér 1. címre „Társasház”-nak címezve.

Határozati javaslatok

1./ SZMSZ Módosítása

1./2022. határozat: A módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt Szervezeti és Működési Szabályzatot elfogadom.

Igen:%

Nem:%

Tartózkodom:%

2./ Tulajdonosok döntenek a közös tulajdonú XVI. sorszámú „Padlástér” önálló albetétté alakításáról és egyidejűleg az azon keletkező közös tulajdon megszüntetéséről, akként, hogy egyidejűleg a kialakított önálló albetétet átruházzák a City Properties Kft., mint többségi tulajdonostárs részére a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Tht.) 10. § (3) bekezdésében írtak alkalmazásával.

2./2022. határozat:

A City Properties Ingatlanforgalmazó és Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1.; Cg. 01-09-863463; adószám: 13596174-2-41; statisztikai számjel: 13596174-6810-113-01; képviseli: Erdei Bálint ügyvezető [1025 Budapest, Törökvész út 147/D.1.]), mint (többségi) tulajdonos(társ)

a Társasház alábbi tulajdonostársai (együttesen: Tulajdonostársak)

1.	...
2.	...
3.	...
4.	...
5.	...
6.	...
7.	...
8.	...
9.	...

10.	...
11.	...
12.	...
13.	...
14.	...
15.	...
16.	...

részére Bruttó 73.000.000- Ft azaz Hetvenhárommillió forint összegű ellenérték teljesítését vállaló, az 1. számon mellékelt ajánlatot (a továbbiakban: Ajánlat) tette a Társasház Alapító Okirata szerint a XVI. sorszámú „Padlástér” megjelölésű, 899 m2 alapterületű helyiség vonatkozásában.

Tulajdonostársak – figyelemmel a Tht. 10. § (3) bekezdésére – a fent hivatkozott Ajánlatot elfogadják, és a jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a jelen okiratban foglaltak szerint, az Alapító Okiratban korábban XVI. sorszámú „Padlástér” 14434/0/A/39 helyrajzi számon, Budapest, I. kerület, Szilágyi Dezső tér 1. sz. „tetőszint” alatt 899 m2 alapterülettel és a közös tulajdonban álló vagyონrészekből 1886/10000 tulajdoni illetősséggel önálló külön tulajdoni albetétként változatlan, (padlástér) rendeltetéssel az ingatlan nyilvántartásba felvételre kerüljön, a 2. számon melléklet vázrajz szerin, (a továbbiakban: Ingatlan) továbbá,

Tulajdonostársak a közös tulajdont megszüntetik akként, hogy az Ingatlan a Többségi Tulajdonos tulajdonába adják, melyet a Többségi Tulajdonos elfogad és átvesz, az ajánlat szerint 73.000.000,-Ft azaz Hetvenhárommillió forint ellenérték fejében, ezért a tulajdonostársak a jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz is, hogy az Ingatlanra a City Properties Kft., mint többségi tulajdonostárs kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonjoga közös tulajdon megszűnése jogcímén bejegyzésre kerüljön az ingatlan nyilvántartásba.

Tulajdonostársak vállalják az Ajánlatnak megfelelő, részletes tartalommal rendelkező, közös tulajdon megszüntetéséről szóló megállapodás aláírását.

Tulajdonostársak rögzítik továbbá, hogy a Többségi tulajdonos szándéka az önálló albetétként kialakított Ingatlan beépítése a 3. sz. mellékletként csatolt Műszaki Tartalom (a továbbiakban: **Műszaki Tartalom**) szerint, melyre vonatkozó építési engedély megszerzéséhez szükséges folyamatokat maga kezdeményezi (a továbbiakban: **Építési engedély**). Tulajdonostársak az Építési engedély kiadáshoz szükséges nyilatkozatokat kötelesek megtenni, illetve kötelesek egyéb módon is együttműködni az Építési engedély kiadása érdekében.

Tulajdonostársak a Műszaki Tartalom megvalósításához feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak.

Tulajdonostársak a Műszaki Tartalom megvalósítása esetén a Többségi tulajdonossal szemben semmilyen jogcímén nem támasztanak igényt.

Többségi tulajdonostárs az Ingatlanra vonatkozó tulajdonjoga bejegyzésének feltételével kötelezettséget vállal arra, hogy tetőtér beépítése és ezúton a 3. sz. mellékletként csatolt Műszaki Tartalom megvalósítása érdekében

- (i) Az illetékes építésügyi hatóságnál eljár, és az általa előírt hatósági folyamatokat kezdeményezi (építési engedély és/vagy településképi engedély),
- (ii) A tetőtér beépítési munkálatokat saját maga elvégzi/elvégezteti és az ezzel összefüggésben felmerült költségeket maga viseli,
- (iii) Abban az esetben, ha többségi tulajdonostárs legkésőbb **2025. május 31.** napjáig nem kap a fenti (i) pont szerinti végleges, többségi tulajdonostárs által is elfogadott építési engedélyt, úgy

a határidő leteltét követő 15 (tizenöt) napon belül minden további jogkövetkezmény nélkül jogosult elállni.

Tulajdonostársak a Műszaki Tartalom megvalósításához feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak,.

Tulajdonosok felhívják a kisebbségben maradt tulajdonostársakat a közös képviselő részére - a határozat meghozatalától számított 60 napon belül - írásban nyilatkozzanak arról, hogy élnek-e a Társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvényben meghatározott keresetindítási jogukkal.

A fenti határozatot elfogadom.

„ IGEN” _____
név cím aláírás

„ NEM” _____
név cím aláírás

„ TARTÓZKODIK” _____
név cím aláírás

3./ Döntés a Padlástér közös tulajdonának megszüntetéséből befolyó összeg felhasználásáról, a Vállalkozási szerződés és a Vállalkozási szerződés műszaki tartalmának elfogadása

3./2022. határozat: A tulajdonosok úgy határoznak, hogy a 4. számú határozat alapján a City Properties Kft. által fizetett ellenértéket a 4. számon mellékelt Vállalkozási szerződéshez tartozó műszaki tartalom megvalósítására fordítja a Társasház, és a kivitelezésre kötetendő Vállalkozási szerződést és az ahhoz tartozó műszaki tartalmat elfogadják és felhatalmazzák a közös képviselőt a Vállalkozási szerződés megkötésére. Tulajdonostársak tudomásul veszik, hogy a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat a Vállalkozási szerződést a képviselőjében eljáró polgármester útján saját maga, elkülönült döntése alapján jogosult aláírni, ennél fogva jelen pontban tartózkodik.

„ IGEN” _____
név cím aláírás

„ NEM” _____
név cím aláírás

„ TARTÓZKODIK” _____
név cím aláírás

4./ Az egyes külön tulajdonokhoz tartozó közös tulajdoni hányadok meghatározása a Társasházi Alapító okirat módosításával egyidejűleg

A Közös képviselő tájékoztatta a tulajdonostársakat, hogy az Ingatlan elidegenítésére tekintettel rendelkezni kell az egyes külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányadok megállapításáról.

A közös képviselő bemutatta az ezt tartalmazó, a módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt Társasházi Alapító Okiratot, mely a jelen jegyzőkönyv részét képezi. A módosítások sötét dőlt betűvel és aláhúzással jelölve.

A Tulajdonosok felhívják a kisebbségben maradt tulajdonostársakat a közös képviselő részére - a határozat meghozatalától számított 60 napon belül - írásban nyilatkozzanak arról, hogy élnek-e a Társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvényben meghatározott keresetindítási jogukkal.

4./2022. határozat: A fentieket, illetve az alábbi, a módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt Társasházi Alapító Okiratot a tulajdonosok elfogadták.

„ IGEN” _____
név cím aláírás

„ NEM” _____
név cím aláírás

„ TARTÓZKODIK” _____
név cím aláírás

A visszaküldött szavazólapokat Faragó Virág közös képviselő és Erdei Bálint tulajdonostárs hitelesíti, majd a szavazás eredményéről jegyzőkönyv készül. Az eredményről a határozat meghozatalát követő 8 napon belül értesítem a T. Tulajdonosokat.

A sikeres szavazás reményében köszönöm együttműködésüket!

Budapest, 2022. május 23.



Faragó Virág közös képviselő

ÍRÁSBELI SZAVAZÁSI JEGYZŐKÖNYV EGYSÉGES SZERKEZETBEN A MÓDOSÍTÁSOKKAL EGYSÉGES SZERKEZETBE FOGLALT TÁRSASHÁZI ALAPÍTÓ OKIRATTAL

Készült a Budapest I. kerület, Szilágyi Dezső tér 1. Társasház 2022. május 23-án kiírt írásbeli szavazásának eredményéről.

A közös képviselő megállapítja, hogy az írásbeli szavazáson a ház tulajdonosainak%-a szavazott érvényesen, ebből%IGEN%NEM%TARTÓZKODIK szavazat érkezett be.

A szavazati arányokat minden egyes határozatnál közöljük a fenti összesítésen kívül.

A szavazólapokat Faragó Virág közös képviselő és Erdei Bálint tulajdonostárs hitelesítette.

Az írásbeli szavazáson az alábbiakról döntöttek a társasház tulajdonosai:

Határozati javaslatok:

1. SZMSZ módosítása
2. A közös tulajdonú XVI. sorszámú „Padlástér” önálló albetétté alakítása, egyidejűleg a kialakuló önálló albetét közös tulajdonának megszüntetése, az albetét tulajdonjogának átruházása a City Properties Kft., részére a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 10. § (3) bekezdésében írtak alkalmazásával
3. Döntés a Padlástér közös tulajdonának megszüntetéséből befolyó összeg felhasználásáról, a Vállalkozási szerződés elfogadása és a közös képviselő felhatalmazása a Vállalkozási szerződés megkötésére.
4. Az egyes külön tulajdonokhoz tartozó közös tulajdoni hányadok meghatározása a Társasházi alapító okirat módosításával egyidejűleg

HATÁROZATOK

1./ SZMSZ Módosítása

1./2022. határozat: A tulajdonosok a módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt Szervezeti és Működési Szabályzatot elfogadták.

Igen:%

Nem:%

Tartózkodott:%

2./ Tulajdonosok döntenek a közös tulajdonú XVI. sorszámú „Padlástér” önálló albetétté alakításáról és egyidejűleg az azon keletkező közös tulajdon megszüntetéséről, akként, hogy egyidejűleg a kialakított önálló albetétet átruházzák a City Properties Kft., mint többségi tulajdonostárs részére a

társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Tht.) 10. § (3) bekezdésében írtak alkalmazásával.

2./2022. határozat:

A City Properties Ingatlanforgalmazó és Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1.; Cg. 01-09-863463; adószám: 13596174-2-41; statisztikai számjel: 13596174-6810-113-01; képviseli: Erdei Bálint ügyvezető [1025 Budapest, Törökvész út 147/D.1.]), mint (többségi) tulajdonos(társ)

a Társasház alábbi tulajdonostársai (együttesen: Tulajdonostársak)

1.	Tulajdonostárs neve: Budapest, I. Kerület Budavári Önkormányzat székhelye: 1014 Budapest, Kapisztrán tér 1. képviselet: Váradiné Naszály Mária polgármester adószáma: 15735643-2-41 statisztikai számjel: 15735643-8411-321-01 ügyletkötői minőség: tulajdonos
3.	Tulajdonostárs neve: Nagy Aranka Erzsébet születési neve: Nagy Aranka Erzsébet lakóhelye: 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1. anyja születési neve: Abrámovics Aranka születési helye, ideje: Tataháza, 1950.10.20. személyi azonosító jel: 2-501020-5257 adóazonosító jele: állampolgársága: magyar ügyletkötői minőség: tulajdonos
4.	Tulajdonostárs neve: Dr. Horváth Katalin születési neve: Horváth Katalin lakóhelye: 1023 Budapest, Lukács utca 2. 2. em. 11. anyja születési neve: Mersits Jolán Katalin születési helye, ideje: London, 1959.06.29. személyi azonosító jel: 2-590629-2169 adóazonosító jele:

.....
Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat
(képv.: Váradiné Naszály Mária polgármester)
1, 33 albetét tulajdonosa, alapító

.....
City Properties Kft.
(képv.: Erdei Bálint ügyvezető)
2,3,4,5,6,7,8,10,11,18,19,20,24,27,28,29,31,32,34,38,39 albetét
tulajdonosa, alapító

.....
Dr. Bogsch Attiláné
Haszonélvező (22, 26 albetét)

.....
Dr. Zágoni Tamás
Haszonélvező (22 albetét)

.....
Bogsch Ádám Attila
Haszonélvező (25, 26 albetét)

.....
Nagy Aranka Erzsébet
9, 35 albetét tulajdonosa, alapító

.....
Alexandra Barbara Bogsch
23, 30 albetét tulajdonosa, alapító

.....
Bogsch Attila Ádám
25, 26, 30 albetét tulajdonosa, alapító

.....
Dr. Horváth Katalin, Horváth Ferenc és Horváth Ferencné
12, 37 albetét tulajdonosai, alapítók,

.....
Molnár Tamás és Bittera Dóra Mária
21, 36 albetét tulajdonosai, alapítók

	állampolgársága: magyar ügyletkötői minőség: tulajdonos
5.	Tulajdonostárs neve: Horváth Ferenc születési neve: Horváth Ferenc lakóhelye: 2162 Órbottyán, Tavasz utca 66. anyja születési neve: Mersits Jolán Katalin születési helye, ideje: London, 1957.09.30. személyi azonosító jel: 1-570930-0016 adóazonosító jele: állampolgársága: magyar ügyletkötői minőség: tulajdonos
6.	Tulajdonostárs neve: Horváth Ferencné születési neve: Mersits Jolán Katalin lakóhelye: 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1. 1. em. 2. anyja születési neve: Zostyák Katalin születési helye, ideje: Budapest, 1932.05.26. személyi azonosító jel: 2-320526-5057 adóazonosító jele: állampolgársága: magyar ügyletkötői minőség: tulajdonos
7.	Tulajdonostárs neve: Molnár Tamás születési neve: Molnár Tamás lakóhelye: 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1. anyja születési neve: Hornyai Zsuzsanna születési helye, ideje: Budapest, 1954.09.22. személyi azonosító jel: 1-540922-0472 adóazonosító jele: állampolgársága: magyar ügyletkötői minőség: tulajdonos
8.	Tulajdonostárs neve: Bittera Dóra Mária születési neve: Bittera Dóra Mária lakóhelye: 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1. III/1. anyja születési neve: Török Mária születési helye, ideje: Budapest, 1958.12.23.

.....
Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat
(képv.: Váradiné Naszályi Márta polgármester)
1, 33 albetét tulajdonosa, alapító

.....
City Properties Kft.
(képv.: Erdei Bálint ügyvezető)
2,3,4,5,6,7,8,10,11,18,19,20,24,27,28,29,31,32,34,38,39 albetét
tulajdonosa, alapító

.....
Dr. Bogsch Attiláné
Haszonélvező (22, 26 albetét)

.....
Dr. Zágoni Tamás
Haszonélvező (22 albetét)

.....
Bogsch Ádám Attila
Haszonélvező (25, 26 albetét)

.....
Nagy Aranka Erzsébet
9, 35 albetét tulajdonosa, alapító

.....
Alexandra Barbara Bogsch
23, 30 albetét tulajdonosa, alapító

.....
Bogsch Attila Ádám
25, 26, 30 albetét tulajdonosa, alapító

.....
Dr. Horváth Katalin, Horváth Ferenc és Horváth Ferencné
12, 37 albetét tulajdonosai, alapítók,

.....
Molnár Tamás és Bittera Dóra Mária
21, 36 albetét tulajdonosai, alapítók

	személyi azonosító jel: 2-581223-1095 adóazonosító jele: állampolgársága: magyar ügyletkötői minőség: tulajdonos
9.	Tulajdonostárs neve: Dr. Zágoni-Bogsch Ádám születési neve: Zágoni-Bogsch Ádám lakóhelye: 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1. III/2. anyja születési neve: Bogsch Hanna Éva születési helye, ideje: Budapest, 1990.08.27. személyi azonosító jel: 1-900827-7314 adóazonosító jele: 8451633048 állampolgársága: magyar ügyletkötői minőség: tulajdonos
10.	Tulajdonostárs (hasznélvező) neve: Dr. Bogsch Hanna Éva születési neve: Bogsch Hanna Éva lakóhelye: 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1. III/2. anyja születési neve: Teschler Janka születési helye, ideje: Budapest, 1963.06.21. személyi azonosító jel: 2-630621-5334 adóazonosító jele: 8352341529 állampolgársága: magyar ügyletkötői minőség: tulajdonos
11.	Tulajdonostárs neve: Alexandra Barbara Bogsch születési neve: Alexandra Barbara Bogsch lakóhelye: Kellerstrasse 16, 81667 München, Németország anyja születési neve: Szamosvári Erika születési helye, ideje: München, 1991.12.09. személyi azonosító jel: nincs adóazonosító jele: nincs útlevélszám: CH1H66X9G állampolgársága: német ügyletkötői minőség: tulajdonos
12.	Tulajdonostárs neve: Bogsch Attila Ádám születési neve: Bogsch Attila Ádám

.....
 Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat
 (képv.: Váradiné Naszályi Márta polgármester)
 1, 33 albetét tulajdonosa, alapító

.....
 City Properties Kft.
 (képv.: Erdei Bálint ügyvezető)
 2,3,4,5,6,7,8,10,11,18,19,20,24,27,28,29,31,32,34,38,39 albetét
 tulajdonosa, alapító

.....
 Dr. Bogsch Attiláné
 Hasznélvező (22, 26 albetét)

.....
 Dr. Zágoni Tamás
 Hasznélvező (22 albetét)

.....
 Bogsch Ádám Attila
 Hasznélvező (25, 26 albetét)

.....
 Nagy Aranka Erzsébet
 9, 35 albetét tulajdonosa, alapító

.....
 Alexandra Barbara Bogsch
 23, 30 albetét tulajdonosa, alapító

.....
 Bogsch Attila Ádám
 25, 26, 30 albetét tulajdonosa, alapító

.....
 Dr. Horváth Katalin, Horváth Ferenc és Horváth Ferencné
 12, 37 albetét tulajdonosai, alapítók,

.....
 Molnár Tamás és Bittera Dóra Mária
 21, 36 albetét tulajdonosai, alapítók

	lakóhelye: 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1. anyja születési neve: Szamosvári Erika születési helye, ideje: Budapest, 1989.12.05. személyi azonosító jel: 1-891205-0506 adóazonosító jele: nincs állampolgársága: magyar ügyletkötői minőség: tulajdonos
14.	Haszonélvező neve: Dr. Bogsch Attiláné születési neve: Teschler Janka lakóhelye: 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1. anyja születési neve: Cholnoky Hanna születési helye, ideje: személyi azonosító jel: adóazonosító jele: állampolgársága: magyar ügyletkötői minőség: tulajdonos
15.	Haszonélvező neve: Dr. Zágoni Tamás születési neve: Zágoni Tamás lakóhelye: 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1. III/2. anyja születési neve: Dr. Rumpold Livia születési helye, ideje: személyi azonosító jel: adóazonosító jele: állampolgársága: magyar ügyletkötői minőség: tulajdonos
16.	Haszonélvező neve: Bogsch Ádám Attila születési neve: Bogsch Ádám Attila lakóhelye: 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1. anyja születési neve: Teschler Janka születési helye, ideje: személyi azonosító jel: adóazonosító jele: állampolgársága: magyar ügyletkötői minőség: tulajdonos

.....
Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat
(képv.: Váradiné Naszályi Márta polgármester)
1, 33 albetét tulajdonosa, alapító

.....
City Properties Kft.
(képv.: Erdei Bálint ügyvezető)
2,3,4,5,6,7,8,10,11,18,19,20,24,27,28,29,31,32,34,38,39 albetét
tulajdonosa, alapító

.....
Dr. Bogsch Attiláné
Haszonélvező (22, 26 albetét)

.....
Dr. Zágoni Tamás
Haszonélvező (22 albetét)

.....
Bogsch Ádám Attila
Haszonélvező (25, 26 albetét)

.....
Nagy Aranka Erzsébet
9, 35 albetét tulajdonosa, alapító

.....
Alexandra Barbara Bogsch
23, 30 albetét tulajdonosa, alapító

.....
Bogsch Attila Ádám
25, 26, 30 albetét tulajdonosa, alapító

.....
Dr. Horváth Katalin, Horváth Ferenc és Horváth Ferencné
12, 37 albetét tulajdonosai, alapítók,

.....
Molnár Tamás és Bittera Dóra Mária
21, 36 albetét tulajdonosai, alapítók

részére Bruttó 73.000.000- Ft azaz Hetvenhárommillió forint összegű ellenérték teljesítését vállaló, az 1. számon mellékelt ajánlatot (a továbbiakban: Ajánlat) tette a Társasház Alapító Okirata szerint a XVI. sorszámú „Padlástér” megjelölésű, 899 m² alapterületű helyiség vonatkozásában.

Tulajdonostársak – figyelemmel a Tht. 10. § (3) bekezdésére – a fent hivatkozott Ajánlatot elfogadják, és a jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a jelen okiratban foglaltak szerint, az Alapító Okiratban korábban XVI. sorszámú „Padlástér” 14434/0/A/39 helyrajzi számon, Budapest, I. kerület, Szilágyi Dezső tér 1. sz. „tetőszint” alatt 899 m² alapterülettel és a közös tulajdonban álló vagyონrészekből 1886/10000 tulajdoni illetőséggel önálló külön tulajdoni albetétként változatlan, (padlástér) rendeltetéssel az ingatlan nyilvántartásba felvételre kerüljön, a 2. számon melléklet vázrajz szerin, (a továbbiakban: Ingatlan) továbbá,

Tulajdonostársak a közös tulajdont megszüntetik akként, hogy az Ingatlan a Többségi Tulajdonos tulajdonába adják, melyet a Többségi Tulajdonos elfogad és átvesz, az ajánlat szerint 73.000.000,-Ft azaz Hetvenhárommillió forint ellenérték fejében, ezért a tulajdonostársak a jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz is, hogy az Ingatlanra a City Properties Kft., mint többségi tulajdonostárs kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonjoga közös tulajdon megszűnése jogcímén bejegyzésre kerüljön az ingatlan nyilvántartásba.

Tulajdonostársak vállalják az Ajánlatnak megfelelő, részletes tartalommal rendelkező, közös tulajdon megszüntetéséről szóló megállapodás aláírását.

*Tulajdonostársak rögzítik továbbá, hogy a Többségi tulajdonos szándéka az önálló albetétként kialakított Ingatlan beépítése a 3. sz. mellékletként csatolt Műszaki Tartalom (a továbbiakban: **Műszaki Tartalom**) szerint, melyre vonatkozó építési engedély megszerzéséhez szükséges folyamatokat maga kezdeményezi (a továbbiakban: **Építési engedély**). Tulajdonostársak az Építési engedély kiadáshoz szükséges nyilatkozatokat kötelesek megtenni, illetve kötelesek egyéb módon is együttműködni az Építési engedély kiadása érdekében.*

.....
Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat
(képv.: Váradiné Naszályi Márta polgármester)
1, 33 albetét tulajdonosa, alapító

.....
City Properties Kft.
(képv.: Erdei Bálint ügyvezető)
2,3,4,5,6,7,8,10,11,18,19,20,24,27,28,29,31,32,34,38,39 albetét
tulajdonosa, alapító

.....
Dr. Bogsch Attiláné
Haszonélvező (22, 26 albetét)

.....
Dr. Zágoni Tamás
Haszonélvező (22 albetét)

.....
Bogsch Ádám Attila
Haszonélvező (25, 26 albetét)

.....
Nagy Aranka Erzsébet
9, 35 albetét tulajdonosa, alapító

.....
Alexandra Barbara Bogsch
23, 30 albetét tulajdonosa, alapító

.....
Bogsch Attila Ádám
25, 26, 30 albetét tulajdonosa, alapító

.....
Dr. Horváth Katalin, Horváth Ferenc és Horváth Ferencné
12, 37 albetét tulajdonosai, alapítók,

.....
Molnár Tamás és Bittera Dóra Mária
21, 36 albetét tulajdonosai, alapítók

Tulajdonostársak a Műszaki Tartalom megvalósításához feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak.

Tulajdonostársak a Műszaki Tartalom megvalósítása esetén a Többségi tulajdonossal szemben semmilyen jogcímen nem támasztanak igényt.

Többségi tulajdonostárs az Ingatlanra vonatkozó tulajdonjoga bejegyzésének feltételével kötelezettséget vállal arra, hogy tetőtér beépítése és ezúton a 3. sz. mellékletként csatolt Műszaki Tartalom megvalósítása érdekében

- (i) Az illetékes építésügyi hatóságnál eljár, és az általa előírt hatósági folyamatokat kezdeményezi (építési engedély és/vagy településképi engedély),
- (ii) A tetőtér beépítési munkálatokat saját maga elvégzi/elvégezteti és az ezzel összefüggésben felmerült költségeket maga viseli,
- (iii) Abban az esetben, ha többségi tulajdonostárs legkésőbb **2025. május 31.** napjáig nem kap a fenti (i) pont szerinti végleges, többségi tulajdonostárs által is elfogadott építési engedélyt, úgy a határidő leteltét követő 15 (tizenöt) napon belül minden további jogkövetkezmény nélkül jogosult elállni.

Tulajdonostársak a Műszaki Tartalom megvalósításához feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak.

Tulajdonosok felhívják a kisebbségben maradt tulajdonostársakat a közös képviselő részére - a határozat meghozatalától számított 60 napon belül - írásban nyilatkozzanak arról, hogy élnek-e a Társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvényben meghatározott keresetindítási jogukkal.

A tulajdonosok a fentiekről határoztak.

Igen:%

Nem:%

Tartózkodott:%

.....
Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat
(képv.: Váradiné Naszályi Márta polgármester)
1, 33 albetét tulajdonosa, alapító

.....
City Properties Kft.
(képv.: Erdei Bálint ügyvezető)
2,3,4,5,6,7,8,10,11,18,19,20,24,27,28,29,31,32,34,38,39 albetét
tulajdonosa, alapító

.....
Dr. Bogsch Attiláné
Haszonélvező (22, 26 albetét)

.....
Dr. Zágoni Tamás
Haszonélvező (22 albetét)

.....
Bogsch Ádám Attila
Haszonélvező (25, 26 albetét)

.....
Nagy Aranka Erzsébet
9, 35 albetét tulajdonosa, alapító

.....
Alexandra Barbara Bogsch
23, 30 albetét tulajdonosa, alapító

.....
Bogsch Attila Ádám
25, 26, 30 albetét tulajdonosa, alapító

.....
Dr. Horváth Katalin, Horváth Ferenc és Horváth Ferencné
12, 37 albetét tulajdonosai, alapítók,

.....
Molnár Tamás és Bittera Dóra Mária
21, 36 albetét tulajdonosai, alapítók

3./ Döntés a Padlástér közös tulajdonának megszüntetéséből befolyó összeg felhasználásáról, a Vállalkozási szerződés és a Vállalkozási szerződés műszaki tartalmának elfogadása

3./2022. határozat: A tulajdonosok úgy határoznak, hogy a 4. számú határozat alapján a City Properties Kft. által fizetett ellenértéket a 4. számon mellékelt Vállalkozási szerződéshez tartozó műszaki tartalom megvalósítására fordítja a Társasház, és a kivitelezésre kötendő Vállalkozási szerződést és az ahhoz tartozó műszaki tartalmat elfogadják és felhatalmazzák a közös képviselőt a Vállalkozási szerződés megkötésére. **Tulajdonostársak tudomásul veszik, hogy a Budapest I. Kerületi Önkormányzat nevében és képviseletében – a közös képviselő helyett a Polgármester jogosult a Vállalkozási szerződés megkötésére.**

Igen: %

Nem: %

Tartózkodott: %

4./ Az egyes külön tulajdonokhoz tartozó közös tulajdoni hányadok meghatározása a Társasházi alapító okirat módosításával egyidejűleg

A Közös képviselő tájékoztatta a tulajdonostársakat, hogy az Ingatlan elidegenítésére tekintettel rendelkezni kell az egyes külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányadok megállapításáról.

A közös képviselő bemutatta az ezt tartalmazó, a módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt Társasházi Alapító Okiratot, mely a jelen jegyzőkönyv részét képezi. A módosítások sötét dőlt betűvel és aláhúzással jelölve.

A Tulajdonosok felhívják a kisebbségben maradt tulajdonostársakat a közös képviselő részére - a határozat meghozatalától számított 60 napon belül - írásban nyilatkozzanak arról, hogy élnek-e a Társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvényben meghatározott keresetindítási jogukkal.

.....
Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat
(képv.: Váradiné Naszályi Márta polgármester)
1, 33 albetét tulajdonosa, alapító

.....
City Properties Kft.
(képv.: Erdei Bálint ügyvezető)
2,3,4,5,6,7,8,10,11,18,19,20,24,27,28,29,31,32,34,38,39 albetét
tulajdonosa, alapító

.....
Dr. Bogsch Attiláné
Haszonélvező (22, 26 albetét)

.....
Dr. Zágoni Tamás
Haszonélvező (22 albetét)

.....
Bogsch Ádám Attila
Haszonélvező (25, 26 albetét)

.....
Nagy Aranka Erzsébet
9, 35 albetét tulajdonosa, alapító

.....
Alexandra Barbara Bogsch
23, 30 albetét tulajdonosa, alapító

.....
Bogsch Attila Ádám
25, 26, 30 albetét tulajdonosa, alapító

.....
Dr. Horváth Katalin, Horváth Ferenc és Horváth Ferencné
12, 37 albetét tulajdonosai, alapítók,

.....
Molnár Tamás és Bittera Dóra Mária
21, 36 albetét tulajdonosai, alapítók

4./2022. határozat: A fentieket, illetve az alábbi, a módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt Társasházi Alapító Okiratot a tulajdonosok elfogadták.

Igen: %

Nem: %

Tartózkodott: %

A szavazólapokat összeszámolta és a jegyzőkönyvet hitelesítette Faragó Virág közös képviselő és Erdei Bálint (City Properties Kft.) tulajdonos.

Hitelesítők aláírása:

.....
Erdei Bálint tulajdonos
City Properties Kft.

.....
Faragó Virág
közös képviselő

.....
Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat
(képv.: Váradiné Naszályi Márta polgármester)
1, 33 albetét tulajdonosa, alapító

.....
City Properties Kft.
(képv.: Erdei Bálint ügyvezető)
2,3,4,5,6,7,8,10,11,18,19,20,24,27,28,29,31,32,34,38,39 albetét
tulajdonosa, alapító

.....
Dr. Bogsch Attiláné
Haszonélvező (22, 26 albetét)

.....
Dr. Zágoni Tamás
Haszonélvező (22 albetét)

.....
Bogsch Ádám Attila
Haszonélvező (25, 26 albetét)

.....
Nagy Aranka Erzsébet
9, 35 albetét tulajdonosa, alapító

.....
Alexandra Barbara Bogsch
23, 30 albetét tulajdonosa, alapító

.....
Bogsch Attila Ádám
25, 26, 30 albetét tulajdonosa, alapító

.....
Dr. Horváth Katalin, Horváth Ferenc és Horváth Ferencné
12, 37 albetét tulajdonosai, alapítók,

.....
Molnár Tamás és Bittera Dóra Mária
21, 36 albetét tulajdonosai, alapítók

TÁRSASHÁZ TULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT
(módosításokkal egységes szerkezetben)

BUDAPEST, I. kerület
Szilágyi Dezső tér 1.

HRSZ.: 14434

2022.

.....
Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat
(képv.: Váradiné Naszályi Márta polgármester)
1, 33 albetét tulajdonosa, alapító

.....
City Properties Kft.
(képv.: Erdei Bálint ügyvezető)
2,3,4,5,6,7,8,10,11,18,19,20,24,27,28,29,31,32,34,38,39 albetét
tulajdonosa, alapító

.....
Dr. Bogsch Attiláné
Haszonélvező (22, 26 albetét)

.....
Dr. Zágoni Tamás
Haszonélvező (22 albetét)

.....
Bogsch Ádám Attila
Haszonélvező (25, 26 albetét)

.....
Nagy Aranka Erzsébet
9, 35 albetét tulajdonosa, alapító

.....
Alexandra Barbara Bogsch
23, 30 albetét tulajdonosa, alapító

.....
Bogsch Attila Ádám
25, 26, 30 albetét tulajdonosa, alapító

.....
Dr. Horváth Katalin, Horváth Ferenc és Horváth Ferencné
12, 37 albetét tulajdonosai, alapítók,

.....
Molnár Tamás és Bittera Dóra Mária
21, 36 albetét tulajdonosai, alapítók

I. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A Budapest, I. kerület 14434 helyrajzi szám alatt felvett, a természetben a Budapest, I. kerület Szilágyi Dezső tér 1. szám alatti ingatlan 1990-ben társasházként került bejegyzésre az 1990. február hónapban kelt alapító okirat szerint, melyet a Fővárosi Kerületek Földhivatala 1990. február hónap 12. napján érkeztetett 42.223/1990 szám alatt.

Az elmúlt időszakban változtak a külön tulajdonok jelen okiratban foglaltak, illetve a műszaki dokumentáció tanúsága szerint az alábbiakban.

Alulírottak, mint a Budapest, I. kerület 14434 helyrajzi szám alatt felvett, a 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1. ingatlan tulajdonostársai, és mint alapítók a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (Tht.) alapján, a Társasház XVI. sorszámú padlásterében 1 db külön tulajdonként bejegyezhető, önálló, új albetétet (14434/0/A/39) alakítanak ki, mely során a Társasházban az XVI. sorszámú padlásterében lévő közös tulajdont megszüntetik, akként, hogy a kialakított önálló albetétet jelen Alapító Okirat módosításával, a City Properties Kft. tulajdonostárs részére – a Tht. 10. § (3) bek. alkalmazásával közös tulajdon megszüntetése jogcímén – kizárólagos tulajdonába adják, egyidejűleg módosítva az egyes külön tulajdonban álló ingatlanokhoz a közös tulajdonból tartozó tulajdoni hányadot. A tulajdoni viszonyok megváltozására tekintettel az alapítók az alábbiak szerint módosítják a Társasház Alapító Okiratát:

Az Alapító Okirat szövegében jelen módosítás alapján bekövetkezett változásokat ezen – módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt – Alapító Okiratban rögzítik az alapítók (a továbbiakban: Módosításokkal Egységes Szerkezetbe Foglalt Alapító Okirat vagy Alapító Okirat).

A módosításokat vastagon szedett, dőlt betűkkel, aláhúzással jelzik az okiratban.

1. A társasház

1.1 Jelen alapító okirat tárgyát a Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatal előtt Budapest I. kerület 14434 helyrajzi szám alatt felvett, a természetben a

.....
Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat
(képv.: Váradiné Naszályi Márta polgármester)
1, 33 albetét tulajdonosa, alapító

.....
City Properties Kft.
(képv.: Erdei Bálint ügyvezető)
2,3,4,5,6,7,8,10,11,18,19,20,24,27,28,29,31,32,34,38,39 albetét
tulajdonosa, alapító

.....
Dr. Bogsch Attiláné
Haszonélvező (22, 26 albetét)

.....
Dr. Zágoni Tamás
Haszonélvező (22 albetét)

.....
Bogsch Ádám Attila
Haszonélvező (25, 26 albetét)

.....
Nagy Aranka Erzsébet
9, 35 albetét tulajdonosa, alapító

.....
Alexandra Barbara Bogsch
23, 30 albetét tulajdonosa, alapító

.....
Bogsch Attila Ádám
25, 26, 30 albetét tulajdonosa, alapító

.....
Dr. Horváth Katalin, Horváth Ferenc és Horváth Ferencné
12, 37 albetét tulajdonosai, alapítók,

.....
Molnár Tamás és Bittera Dóra Mária
21, 36 albetét tulajdonosai, alapítók

Budapest I. kerület Szilágyi Dezső tér 1. szám alatti telekingatlan és az azon felépített **6 db** külön tulajdonként bejegyezhető, összesen **2.475 m²** alapterületű egyéb/iroda/üzlet helyiséget, 18 db külön tulajdonként bejegyezhető, összesen 1.560 m² alapterületű lakást, valamint 10 db külön tulajdonként bejegyezhető, összesen 731 m² alapterületű „pincai tároló” és **összesen 1.065,73 m²** közös tulajdonba kerülő helyiséget tartalmazó felépítmény képezi.

1.2A társasház alapítói, azaz a társasház tulajdonostársainak közössége (a továbbiakban: közösség) az általa viselt közös név alatt az épület fenntartása, felújítása és a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézése során jogokat szerezhet, és kötelezettségeket vállalhat, önállóan perelhet és perelhető, gyakorolja a közös tulajdonnal kapcsolatos tulajdonosi jogokat, viseli a közös tulajdon terheit. A társasháznak vagy a tulajdonostársaknak ezzel ellentétes rendelkezése harmadik személyekkel szemben hatálytalan.

1.3 A társasházközösség közös neve: Szilágyi Dezső tér 1. Társasház
A társasház címe: 1011 Budapest, I. kerület Szilágyi Dezső tér 1.

1.4 Az ingatlan a 74115/1/2006/06. 02. 22. számú bejegyző határozat alapján műemlék.

1.5 Az ingatlan a 275175/1/2007/07. 10. 11. számú bejegyző határozat szerint műemléki jelentőségű terület 7/2005. (III. 1.) NKÖM rend. – 291 769/1/2006. sz. beadvány rangsorában.

II. KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

A. KÖZÖS TULAJDON

Közös tulajdonba tartozik az az épületrész, épület-berendezés, nem lakás célú helyiség, amelyet az alapító okirat külön tulajdonként nem jelöl meg. Ha a földrészlet nem képezi harmadik személy tulajdonát, közös tulajdonba tartozik.

.....
Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat
(képv.: Váradiné Naszályi Márta polgármester)
1, 33 albetét tulajdonosa, alapító

.....
City Properties Kft.
(képv.: Erdei Bálint ügyvezető)
2,3,4,5,6,7,8,10,11,18,19,20,24,27,28,29,31,32,34,38,39 albetét
tulajdonosa, alapító

.....
Dr. Bogsch Attiláné
Haszonélvező (22, 26 albetét)

.....
Dr. Zágoni Tamás
Haszonélvező (22 albetét)

.....
Bogsch Ádám Attila
Haszonélvező (25, 26 albetét)

.....
Nagy Aranka Erzsébet
9, 35 albetét tulajdonosa, alapító

.....
Alexandra Barbara Bogsch
23, 30 albetét tulajdonosa, alapító

.....
Bogsch Attila Ádám
25, 26, 30 albetét tulajdonosa, alapító

.....
Dr. Horváth Katalin, Horváth Ferenc és Horváth Ferencné
12, 37 albetét tulajdonosai, alapítók,

.....
Molnár Tamás és Bittera Dóra Mária
21, 36 albetét tulajdonosai, alapítók

Az épületszerkezet, az épület biztonságát (állékonyságát), a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrész, épület-berendezés és felszerelési tárgy akkor is közös tulajdonba tartozik, ha az a külön tulajdonba tartozó lakáson belül van.

Minden tulajdonostárs jogosult a közös tulajdon tárgyainak birtoklására és használatára, ez azonban nem sértheti a többi tulajdonostárs ezzel kapcsolatos jogát és jogos érdekét.

A közös tulajdonba tartozó épületrész, épület-berendezés, nem lakás célú helyiség, lakás és tárgy fenntartásának és felújításának költsége, valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadás a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk szerint terheli, ha az alapító okirat/szervezeti és működési szabályzat másképp nem rendelkezik.

1. A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak az 2. szám alatt mellékelt terveken feltüntetett telek, valamint a következő építményrészek, berendezések és felszerelések:

- I. Telek 1.317 m²
- II. Alap és felmenő falak, pillérek, kémények, szellőzők
- III. Közbenső és zárófüdém burkolat nélkül, tetőszerkezet
- IV. Tetőn kívüli kémények, szellőzők, fedőkövek
- V. Bádogszerkezetek
- VI. Külső homlokzatvakolat, lábazat
- VII. Külső lépcsőszerkezetek és azok burkolatai
- VIII. Pincei közlekedő összesen 15,06 m² alapterülettel
- IX. Pincei közlekedő összesen 11,89 m² alapterülettel
- X. Tároló, lift, előterek, közlekedők összesen 68,26 m² alapterülettel
- ~~XI. Tárolók, raktárak összesen 332,28 m² alapterülettel~~
- ~~XII. Pincei óvóhelyek összesen 249,47 m² alapterülettel~~
- XIII. Lépcsőházak és közlekedők összesen 465,45 m² alapterülettel
- ~~XIV. Pincei mosókonyha összesen 38,03 m² alapterülettel~~
- XV. Független folyosók összesen 150,55 m² alapterülettel
- XVI. Padlástér összesen 866,91 m² alapterülettel**
- XVII. Udvarok összesen 207,00 m² alapterülettel
- XVIII. Gáz alap és felszálló vezeték a külön tulajdonú leágazó vezetékig

.....
Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat
(képv.: Váradiné Naszályi Márta polgármester)
1, 33 albetét tulajdonosa, alapító

.....
City Properties Kft.
(képv.: Erdei Bálint ügyvezető)
2,3,4,5,6,7,8,10,11,18,19,20,24,27,28,29,31,32,34,38,39 albetét
tulajdonosa, alapító

.....
Dr. Bogsch Attiláné
Haszonélvező (22, 26 albetét)

.....
Dr. Zágoni Tamás
Haszonélvező (22 albetét)

.....
Bogsch Ádám Attila
Haszonélvező (25, 26 albetét)

.....
Nagy Aranka Erzsébet
9, 35 albetét tulajdonosa, alapító

.....
Alexandra Barbara Bogsch
23, 30 albetét tulajdonosa, alapító

.....
Bogsch Attila Ádám
25, 26, 30 albetét tulajdonosa, alapító

.....
Dr. Horváth Katalin, Horváth Ferenc és Horváth Ferencné
12, 37 albetét tulajdonosai, alapítók,

.....
Molnár Tamás és Bittera Dóra Mária
21, 36 albetét tulajdonosai, alapítók

- XIX. Víz alap és felszálló vezeték a külön tulajdonú leágazó vezetékig
- XX. Elektromos fővezeték a külön tulajdonú leágazó vezetékig
- XXI. Csatorna alap és ejtő vezeték a külön tulajdonú leágazó vezetékig
- XXII. Telket elválasztó kerítés
- XXIII. Felvonó
- XXIV. Az épület valamennyi itt meg nem nevezett berendezési és felszerelési tárgya, beleértve a nyílászáró szerkezeteket is, melyek a közös helyiségekben, illetve a közös részekben, vagy ezek területén találhatóak.

2. A közös tulajdon 10.000/10.000 azaz tízezer/tízezred tulajdoni hányadból áll.

3. A VIII. számmal jelölt pincei közlekedő az oda nyíló önálló pinceszinti ingatlan (14434/0/A/33 hrsz.) tulajdonosának, azaz a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzatának kizárólagos használatában áll. A használati jog ellenértékeként a jogosult köteles viselni a közlekedők fenntartásával járó költségeket.

A XIII. sorszámmal jelölt „Lépcsőházak és közlekedők” helyes alapterülete összesen 465,45 m², figyelemmel a VIII. és IX. számon felsorolt közlekedőkre. A 2020. október 12-i keltezésű alapító okiratban adminisztrációs hiba folytán került törlésre a XIII. pont.

4. A szervezeti-működési szabályzat

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

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

.....
Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat
(képv.: Váradiné Naszályi Márta polgármester)
1, 33 albetét tulajdonosa, alapító

.....
City Properties Kft.
(képv.: Erdei Bálint ügyvezető)
2,3,4,5,6,7,8,10,11,18,19,20,24,27,28,29,31,32,34,38,39 albetét
tulajdonosa, alapító

.....
Dr. Bogsch Attiláné
Haszonélvező (22, 26 albetét)

.....
Dr. Zágoni Tamás
Haszonélvező (22 albetét)

.....
Bogsch Ádám Attila
Haszonélvező (25, 26 albetét)

.....
Nagy Aranka Erzsébet
9, 35 albetét tulajdonosa, alapító

.....
Alexandra Barbara Bogsch
23, 30 albetét tulajdonosa, alapító

.....
Bogsch Attila Ádám
25, 26, 30 albetét tulajdonosa, alapító

.....
Dr. Horváth Katalin, Horváth Ferenc és Horváth Ferencné
12, 37 albetét tulajdonosai, alapítók,

.....
Molnár Tamás és Bittera Dóra Mária
21, 36 albetét tulajdonosai, alapítók

A fent említett határozat úgy is meghozható, hogy a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke felhívására az írásbeli határozati javaslatról a tulajdonosok írásban szavaznak.

Az írásbeli szavazás eredményét a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke – a szavazásra megjelölt határidőt követő nyolc napon belül – köteles a tulajdonosokkal írásban közölni.

A szervezeti-működési szabályzat tervezetét, a tulajdonosmegtartását, illetőleg az írásbeli szavazásra kitűzött határidőt megelőző tizenöt munkanappal korábban a tulajdonosok részére meg kell küldeni.

Ha a fent említett írásbeli szavazás eredménytelen, vagy a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonosok módosító javaslatot tesznek, a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke az (1) bekezdésben előírt határidőn belül a közgyűlést köteles összehívni.

A közösség – a Tht. 14. §-ban meghatározottak szerint – a szervezeti-működési szabályzatot bármikor módosíthatja. A szervezeti-működési szabályzatot, illetőleg annak módosítását az ingatlan-nyilvántartási iratokhoz kell csatolni.

A szervezeti-működési szabályzatban kell meghatározni:

- a) a közös költség tulajdoni hányadtól eltérő megfizetése esetén, az érintett költségnemeket és a számítás módját
- b) a külön tulajdonon belül nem mérhető közüzemi és más szolgáltatások díja tekintetében az egyes szolgáltatásokra vonatkozó külön jogszabályok alapján történő elszámolás és a megfizetés szabályait,
- c) a közösköltség-hátralék megfizetése érdekében a közös képviselőnek vagy az intézőbizottság elnökének az adós tulajdonosok határidő megjelölésével történő felszólításával, továbbá – ha a felszólítás eredménytelen – a fizetési meghagyás kibocsátásának kezdeményezésével, illetőleg – a Tht. rendelkezései szerinti felhatalmazása esetén – a jelzálogjog bejegyzése és annak törlése iránti kérelem benyújtásával kapcsolatos feladatait,

.....
Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat
(képv.: Váradiné Naszályi Márta polgármester)
1, 33 albetét tulajdonosa, alapító

.....
City Properties Kft.
(képv.: Erdei Bálint ügyvezető)
2,3,4,5,6,7,8,10,11,18,19,20,24,27,28,29,31,32,34,38,39 albetét
tulajdonosa, alapító

.....
Dr. Bogsch Attiláné
Haszonélvező (22, 26 albetét)

.....
Dr. Zágoni Tamás
Haszonélvező (22 albetét)

.....
Bogsch Ádám Attila
Haszonélvező (25, 26 albetét)

.....
Nagy Aranka Erzsébet
9, 35 albetét tulajdonosa, alapító

.....
Alexandra Barbara Bogsch
23, 30 albetét tulajdonosa, alapító

.....
Bogsch Attila Ádám
25, 26, 30 albetét tulajdonosa, alapító

.....
Dr. Horváth Katalin, Horváth Ferenc és Horváth Ferencné
12, 37 albetét tulajdonosai, alapítók,

.....
Molnár Tamás és Bittera Dóra Mária
21, 36 albetét tulajdonosai, alapítók

- d) felújítási alap képzésének elhatározása esetén – a külön jogszabályban meghatározott legkisebb mérték figyelembevételével – a hozzájárulás mértékét, valamint az alap felhasználásának szabályait.

5. A közös tulajdonnal kapcsolatos jogok és kötelezettségek

Minden tulajdonostárs jogosult a közös tulajdon tárgyainak birtoklására és használatára, ez azonban nem sértheti a többi tulajdonostárs ezzel kapcsolatos jogát és jogos érdekét. A tulajdonosa birtoklás, használat és hasznosítás módját meghatározhatja.

A közös tulajdonba tartozó épületrész, épületberendezés, nem lakás céljára szolgáló helyiség és lakás fenntartásának költsége, valamint a rendes gazdálkodási körét meghaladó kiadás (a továbbiakban együtt: közös költség) a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk szerint terheli, ha a szervezeti-működési szabályzat másképp nem rendelkezik.

A jelen alapító okirat felhatalmazást ad arra, hogy a közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítés jogát a közösség gyakorolja, ha az ingatlanrész önálló ingatlanként kialakítható, vagy ha azzal a meglévő külön tulajdon tárgya bővíthető. Ebben az esetben a tulajdonos az összes tulajdoni hányad legalább kétharmados többségével rendelkező tulajdonostársak igenlő szavazatával és az I. KERÜLET BUDAVÁRI ÖNKORMÁNYZAT, mint tulajdonos hozzájárulásával dönthet az elidegenítésről. A határozatban rendelkezni kell a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányadok megállapításáról. A tulajdonoshatározata az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre alkalmas okirat.

A tulajdonoshatározata alapján bármely tulajdonostárs kérheti a bíróságtól, hogy a közös tulajdonban álló olyan épületrészre, amely önálló ingatlanként kialakítható, vagy amellyel a meglévő külön tulajdon tárgya bővíthető, megszüntesse a közös tulajdont, ha az a kisebbség méltányos érdekét nem sérti. A kereseti kérelemhez mellékelni kell az önálló ingatlan kialakítására vonatkozó, az építési hatóság által engedélyezett építési tervet.

6. A társasházi lakóépület házirendje

.....
Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat
(képv.: Váradiné Naszályi Márta polgármester)
1, 33 albetét tulajdonosa, alapító

.....
City Properties Kft.
(képv.: Erdei Bálint ügyvezető)
2,3,4,5,6,7,8,10,11,18,19,20,24,27,28,29,31,32,34,38,39 albetét
tulajdonosa, alapító

.....
Dr. Bogsch Attiláné
Haszonélvező (22, 26 albetét)

.....
Dr. Zágoni Tamás
Haszonélvező (22 albetét)

.....
Bogsch Ádám Attila
Haszonélvező (25, 26 albetét)

.....
Nagy Aranka Erzsébet
9, 35 albetét tulajdonosa, alapító

.....
Alexandra Barbara Bogsch
23, 30 albetét tulajdonosa, alapító

.....
Bogsch Attila Ádám
25, 26, 30 albetét tulajdonosa, alapító

.....
Dr. Horváth Katalin, Horváth Ferenc és Horváth Ferencné
12, 37 albetét tulajdonosai, alapítók,

.....
Molnár Tamás és Bittera Dóra Mária
21, 36 albetét tulajdonosai, alapítók

A szervezeti-működési szabályzatban meg kell határozni a külön tulajdonon belüli építési-szerelési munka, és a zajjal járó más tevékenység végzésének a lakhatás nyugalmát szolgáló szabályait (a továbbiakban: házirend); e szabályok nem lehetnek ellentétesek az építésre, illetőleg a zajsztint határértékére a lakóépület tekintetében irányadó külön jogszabályok rendelkezéseivel.

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

A közösség az alapító okirat módosítását követően a jogszabályváltozásokra és az alapító okirat jelen változtatásaira tekintettel a szervezeti és működési szabályzatot is módosítja, hogy azt összhangba hozza a hatályos törvényi szabályozással és a módosított Alapító Okirat rendelkezéseivel.

B. KÜLÖN TULAJDON

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonában lévő – mint társasház tulajdoni illetőségük alkotórészei – a közös tulajdonban maradó vagyonrészek közös birtoklásának és használatának jogával az egyes öröklások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, azok tartozékaival, felszereléseivel a az alábbiak szerint: (ez megfelel az Alapító Okirat módosításának napján fennálló állapotnak is)

A közös tulajdonból az egyes külön tulajdont képező ingatlanokhoz tartozó tulajdoni hányad nagyságát a tulajdonostársak az egyes külön tulajdont képező ingatlanok alapterületének a társasház közös tulajdonba tartozó alapterületéhez viszonyított arányában állapította meg.

- 1.) BUDAPEST, I. KERÜLET BUDAVÁRI ÖNKORMÁNYZAT-ot (székhely: 1014 Budapest, Kapisztrán tér 1., adószám: 15735643-2-41, statisztikai számjel: 15735643-8411-321-01, képviseli: Váradiné Naszályi Márta polgármester) 1/1 arányban illeti a terveken 1. számmal jelölt, a természetben a **1011 Budapest Szilágyi Dezső tér 1. szám** alatti összesen: **184 m²** hasznos alapterülettel **egyéb helyiség** a hozzá tartozó: iroda és szociális

.....
Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat
(képv.: Váradiné Naszályi Márta polgármester)
1, 33 albetét tulajdonosa, alapító

.....
City Properties Kft.
(képv.: Erdei Bálint ügyvezető)
2,3,4,5,6,7,8,10,11,18,19,20,24,27,28,29,31,32,34,38,39 albetét
tulajdonosa, alapító

.....
Dr. Bogsch Attiláné
Haszonélvező (22, 26 albetét)

.....
Dr. Zágoni Tamás
Haszonélvező (22 albetét)

.....
Bogsch Ádám Attila
Haszonélvező (25, 26 albetét)

.....
Nagy Aranka Erzsébet
9, 35 albetét tulajdonosa, alapító

.....
Alexandra Barbara Bogsch
23, 30 albetét tulajdonosa, alapító

.....
Bogsch Attila Ádám
25, 26, 30 albetét tulajdonosa, alapító

.....
Dr. Horváth Katalin, Horváth Ferenc és Horváth Ferencné
12, 37 albetét tulajdonosai, alapítók,

.....
Molnár Tamás és Bittera Dóra Mária
21, 36 albetét tulajdonosai, alapítók

helyiség, valamint a közös tulajdonban lévő részekből **386/10000 hányad**, mely albetét helyrajzi száma: **14434/0/A/1**.

- 2.) CITY PROPERTIES INGATLANFORGALMAZÓ ÉS INGATLANFEJLESZTŐ KFT-t (székhely: 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1., Cg.: 01-09-863463, statisztikai számjel: 13596174-6810-113-01, adószám: 13596174-2-41; Ügyvezető: Erdei Bálint) 1/1 arányban illeti a terveken 2. számmal jelölt, a természetben a **1011 Budapest Szilágyi Dezső tér 1. szám** alatti összesen: **24 m2** hasznos alapterülettel **egyéb helyiség** a hozzá tartozó: iroda valamint a közös tulajdonban lévő részekből **50/10000 hányad**, mely albetét helyrajzi száma: **14434/0/A/2**.
- 3.) CITY PROPERTIES INGATLANFORGALMAZÓ ÉS INGATLANFEJLESZTŐ KFT-t (székhely: 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1., Cg.: 01-09-863463, statisztikai számjel: 13596174-6810-113-01, adószám: 13596174-2-41; Ügyvezető: Erdei Bálint) 1/1 arányban illeti, a terveken 3. számmal jelölt, a természetben a **1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1. földszint 1. szám** alatti három szobás összesen: **100 m2** hasznos alapterületű **öröklakás** a hozzá tartozó: konyha, előszoba, fürdőszoba, WC, kamra, valamint a közös tulajdonban lévő részekből **210/10000 hányad**, mely albetét helyrajzi száma: **14434/0/A/3**.
- 4.) CITY PROPERTIES INGATLANFORGALMAZÓ ÉS INGATLANFEJLESZTŐ KFT-t (székhely: 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1., Cg.: 01-09-863463, statisztikai számjel: 13596174-6810-113-01, adószám: 13596174-2-41; Ügyvezető: Erdei Bálint) 1/1 arányban illeti a terveken 4. számmal jelölt, a természetben a **1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1. földszint 2. szám** alatti kettő szoba és egy fél szobás összesen: **88 m2** hasznos alapterületű **öröklakás** a hozzá tartozó: konyha, hall, előszoba, fürdőszoba, kamra, valamint a közös tulajdonban lévő részekből: **184/10000 hányad**, mely albetét helyrajzi száma: **14434/0/A/4**.
- 5.) CITY PROPERTIES INGATLANFORGALMAZÓ ÉS INGATLANFEJLESZTŐ KFT-t (székhely: 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1., Cg, 01-09-863463, adószám: 13596174-2-41; statisztikai számjel: 13596174-6810-113-01,

.....
Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat
(képv.: Váradiné Naszályi Márta polgármester)
1, 33 albetét tulajdonosa, alapító

.....
City Properties Kft.
(képv.: Erdei Bálint ügyvezető)
2,3,4,5,6,7,8,10,11,18,19,20,24,27,28,29,31,32,34,38,39 albetét
tulajdonosa, alapító

.....
Dr. Bogsch Attiláné
Haszonélvező (22, 26 albetét)

.....
Dr. Zágoni Tamás
Haszonélvező (22 albetét)

.....
Bogsch Ádám Attila
Haszonélvező (25, 26 albetét)

.....
Nagy Aranka Erzsébet
9, 35 albetét tulajdonosa, alapító

.....
Alexandra Barbara Bogsch
23, 30 albetét tulajdonosa, alapító

.....
Bogsch Attila Ádám
25, 26, 30 albetét tulajdonosa, alapító

.....
Dr. Horváth Katalin, Horváth Ferenc és Horváth Ferencné
12, 37 albetét tulajdonosai, alapítók,

.....
Molnár Tamás és Bittera Dóra Mária
21, 36 albetét tulajdonosai, alapítók

Ügyvezető: Erdei Bálint) 1/1 arányban illeti a terveken 5. számmal jelölt, a természetben a **1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1. földszint 2/a. szám** alatti egy szobás összesen: **64 m²** hasznos alapterületű **öröklakás** a hozzá tartozó: konyha, hall, előszoba, fürdőszoba, kamra valamint a közös tulajdonban lévő részekből **135/10000 hányad**, mely albetét helyrajzi száma: **14434/0/A/5.**

- 6.) CITY PROPERTIES INGATLANFORGALMAZÓ ÉS INGATLANFEJLESZTŐ KFT-t (székhely: 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1., Cg, 01-09-863463, adószám: 13596174-2-41; statisztikai számjel: 13596174-6810-113-01, ügyvezető: Erdei Bálint) 1/1 arányban illeti a terveken 6. számmal jelölt, a természetben a **1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1. földszint 3. szám** alatti összesen: **131m²** hasznos alapterülettel **egyéb helyiség** a hozzá tartozó iroda és szociális helyiség valamint a közös tulajdonban lévő részekből **275/10000 hányad**, mely albetét helyrajzi száma: **14434/0/A/6.**
- 7.) CITY PROPERTIES INGATLANFORGALMAZÓ ÉS INGATLANFEJLESZTŐ KFT-t (székhely: 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1., Cg, 01-09-863463, adószám: 13596174-2-41; statisztikai számjel: 13596174-6810-113-01, ügyvezető: Erdei Bálint) 1/1 arányban illeti a terveken 7. számmal jelölt, a természetben a **1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1. földszint 4. szám** alatti egy szobás összesen: **36 m²** hasznos alapterületű **öröklakás** a hozzá tartozó: konyha, fürdőszoba valamint a közös tulajdonban lévő részekből **75/10000hányad**, mely albetét helyrajzi száma: **14434/0/A/7.**
- 8.) CITY PROPERTIES INGATLANFORGALMAZÓ ÉS INGATLANFEJLESZTŐ KFT-t (székhely: 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1., Cg, 01-09-863463, adószám: 13596174-2-41; statisztikai számjel: 13596174-6810-113-01, ügyvezető: Erdei Bálint) 1/1 arányban illeti a terveken 8. számmal jelölt, természetben **1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1. földszint 5. szám** alatti egy szobás összesen: **50m²** hasznos alapterületű **öröklakás** a hozzá tartozó konyha, közlekedő, zuhanyzó, WC valamint a közös tulajdonban lévő részekből **105/10000hányad**, mely albetét helyrajzi száma: **14434/0/A/8.**

.....
Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat
(képv.: Váradiné Naszályi Márta polgármester)
1, 33 albetét tulajdonosa, alapító

.....
City Properties Kft.
(képv.: Erdei Bálint ügyvezető)
2,3,4,5,6,7,8,10,11,18,19,20,24,27,28,29,31,32,34,38,39 albetét
tulajdonosa, alapító

.....
Dr. Bogsch Attiláné
Haszonélvező (22, 26 albetét)

.....
Dr. Zágoni Tamás
Haszonélvező (22 albetét)

.....
Bogsch Ádám Attila
Haszonélvező (25, 26 albetét)

.....
Nagy Aranka Erzsébet
9, 35 albetét tulajdonosa, alapító

.....
Alexandra Barbara Bogsch
23, 30 albetét tulajdonosa, alapító

.....
Bogsch Attila Ádám
25, 26, 30 albetét tulajdonosa, alapító

.....
Dr. Horváth Katalin, Horváth Ferenc és Horváth Ferencné
12, 37 albetét tulajdonosai, alapítók,

.....
Molnár Tamás és Bittera Dóra Mária
21, 36 albetét tulajdonosai, alapítók

- 9.) NAGY ARANKA ERZSÉBET-et (születési neve: Nagy Aranka Erzsébet; születési hely, idő: Tatatháza, 1950. 10. 21.; személyi száma: 2-501021-5257, anyja neve: Abrámovics Aranka, lakcím: 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1.) 1/1 arányban illeti a terveken 9. számmal jelölt, természetben **1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1. földszint 6. szám** alatti két szobás összesen: **51 m²** hasznos alapterületű **öröklakás** a hozzá tartozó előszoba, WC-zuhanyzó valamint a közös tulajdonban lévő részekből **108/10000 hányad,** mely albetét helyrajzi száma: **14434/0/A/9.**
- 10.) CITY PROPERTIES INGATLANFORGALMAZÓ ÉS INGATLANFEJLESZTŐ KFT. (székhely: 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1., Cg, 01-09-863463, adószám: 13596174-2-41; statisztikai számjel: 13596174-6810-113-01, ügyvezető: Erdei Bálint) 1/1 arányban illeti a terveken 10. számmal jelölt, természetben **1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1.1. emelet 1/a. szám** alatti egy szobás összesen: **38 m²** hasznos alapterületű **öröklakás** a hozzá tartozó konyha, előszoba, fürdőszoba, WC, kamra, valamint a közös tulajdonban lévő részekből **80/10000 hányad,** mely albetét helyrajzi száma: **14434/0/A/10.**
- 11.) CITY PROPERTIES INGATLANFORGALMAZÓ ÉS INGATLANFEJLESZTŐ KFT. (székhely: 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1., Cg, 01-09-863463, adószám: 13596174-2-41; statisztikai számjel: 13596174-6810-113-01, ügyvezető: Erdei Bálint) 1/1 arányban illeti a terveken 11. számmal jelölt, természetben **1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1. 1. emelet 1. szám** alatti egy szoba két félszobás összesen: **70m²** hasznos alapterületű **öröklakás** a hozzá tartozó előszoba, fürdőszoba, WC, főzőfülke, étkező, közlekedő valamint a közös tulajdonban lévő részekből **147/10000 hányad,** mely albetét helyrajzi száma: **14434/0/A/11.**
- 12.) Dr. Horváth Katalint (születési neve: Horváth Katalin; születési hely, idő: London, 1959. június 29.; személyi száma: 2-590629-2169; anyja neve.: Mersits Jolán Katalin, lakcím: 1023 Budapest, Lukács utca 2. 2. em. 11.)

.....
Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat
(képv.: Váradiné Naszályi Márta polgármester)
1, 33 albetét tulajdonosa, alapító

.....
City Properties Kft.
(képv.: Erdei Bálint ügyvezető)
2,3,4,5,6,7,8,10,11,18,19,20,24,27,28,29,31,32,34,38,39 albetét
tulajdonosa, alapító

.....
Dr. Bogsch Attiláné
Haszonélvező (22, 26 albetét)

.....
Dr. Zágoni Tamás
Haszonélvező (22 albetét)

.....
Bogsch Ádám Attila
Haszonélvező (25, 26 albetét)

.....
Nagy Aranka Erzsébet
9, 35 albetét tulajdonosa, alapító

.....
Alexandra Barbara Bogsch
23, 30 albetét tulajdonosa, alapító

.....
Bogsch Attila Ádám
25, 26, 30 albetét tulajdonosa, alapító

.....
Dr. Horváth Katalin, Horváth Ferenc és Horváth Ferencné
12, 37 albetét tulajdonosai, alapítók,

.....
Molnár Tamás és Bittera Dóra Mária
21, 36 albetét tulajdonosai, alapítók

1/4-ed arányban, Horváth Ferencet (születési neve: Horváth Ferenc; születési hely, idő: London, 1957. szeptember 30.; személyi száma: 1-570930-0016; anyja neve: Mersits Jolán Katalin, lakcím: 2162 Órbottyán, Tavasz utca 66.) ¼-ed arányban és Horváth Ferencnét (születési neve: Mersits Jolán Katalin; születési hely, idő: Budapest, 1932.05.26; személyi azonosító jel: 2-320526-5057; anyja neve: Zostyák Katalin; lakcím: 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1. 1. em. 2.) 1/2 arányban illeti a terveken 12. számmal jelölt, természetben **1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1. 1. emelet 2. szám** alatti 3 szobás, összesen **116 m²** hasznos alapterületű **öröklakás** a hozzá tartozó előszoba, fürdőszoba, WC, kamra, erkélyek valamint a közös tulajdonban lévő részekből **243/10000 hányad**, mely albetét helyrajzi száma: **14434/0/A/12.**

A 13-18. albetétek összevonva 18. szám alatt.

- 18.) CITY PROPERTIES INGATLANFORGALMAZÓ ÉS INGATLANFEJLESZTŐ KFT. (székhely: 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1., Cg, 01-09-863463, adószám: 13596174-2-41; statisztikai számjel: 13596174-6810-113-01, ügyvezető: Erdei Bálint) 1/1 arányban illeti a tervekben 18. számmal jelölt, természetben **1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1.1. emelet 3. szám** alatti összesen: **527 m²** hasznos alapterületű **iroda** a közös tulajdonban levő részekből **1106/10000 hányad**, mely albetét helyrajzi száma: **14434/0/A/18.**
- 19.) CITY PROPERTIES INGATLANFORGALMAZÓ ÉS INGATLANFEJLESZTŐ KFT-t (székhely: 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1., Cg. 01-09-863463, adószám: 13596174-2-41; statisztikai számjel: 13596174-6810-113-01, ügyvezető: Erdei Bálint) 1/1 arányban illeti a terveken 19. számmal jelölt, természetben **1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1.2. emelet 1-5. szám** alatti összesen: **710 m²** hasznos alapterületű **egyéb helyiség** a hozzá tartozó iroda, szociális helyiségek, valamint a közös tulajdonban lévő részekből **1490/10000 hányad**, mely albetét helyrajzi száma: **14434/0/A/19.**

.....
Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat
(képv.: Váradiné Naszályi Márta polgármester)
1, 33 albetét tulajdonosa, alapító

.....
City Properties Kft.
(képv.: Erdei Bálint ügyvezető)
2,3,4,5,6,7,8,10,11,18,19,20,24,27,28,29,31,32,34,38,39 albetét
tulajdonosa, alapító

.....
Dr. Bogsch Attiláné
Haszonélvező (22, 26 albetét)

.....
Dr. Zágoni Tamás
Haszonélvező (22 albetét)

.....
Bogsch Ádám Attila
Haszonélvező (25, 26 albetét)

.....
Nagy Aranka Erzsébet
9, 35 albetét tulajdonosa, alapító

.....
Alexandra Barbara Bogsch
23, 30 albetét tulajdonosa, alapító

.....
Bogsch Attila Ádám
25, 26, 30 albetét tulajdonosa, alapító

.....
Dr. Horváth Katalin, Horváth Ferenc és Horváth Ferencné
12, 37 albetét tulajdonosai, alapítók,

.....
Molnár Tamás és Bittera Dóra Mária
21, 36 albetét tulajdonosai, alapítók

- 20.) CITY PROPERTIES INGATLANFORGALMAZÓ ÉS INGATLANFEJLESZTŐ KFT-t (székhely: 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1., Cg. 01-09-863463, adószám: 13596174-2-41; statisztikai számjel: 13596174-6810-113-01, Ügyvezető: Erdei Bálint) 1/1 arányban illeti a terveken 20. számmal jelölt, természetben **1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1. 2. emelet 6. szám** alatti összesen: **85 m²** hasznos alapterületű **öröklakás** a hozzá tartozó iroda, szociális helyiségek, valamint a közös tulajdonban lévő részekből **178/10000 hányad,** mely albetét helyrajzi száma: **14434/0/A/20.**
- 21.) MOLNÁR TAMÁS-t (születési neve: Molnár Tamás, személyi száma: 1-540922-0472; anyja neve: Hornyai Zsuzsanna, született: Budapest, 1954. szeptember 22. lakik: 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1.) és BITTERA DÓRA MÁRIÁT (születési neve: Bittera Dóra Mária; személyi száma: 2-581223-1095, anyja neve: Török Mária, született: Budapest, 1958. december 23.; lakik: 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1. III/1.) 1/2-1/2 – ed arányban illeti a tervek szerint 21. számmal jelölt, természetben **1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1. 3. emelet 1. szám** alatti három szoba és egy félszobás összesen: **112 m²** hasznos alapterületű **öröklakás** a hozzá tartozó konyha, előszoba, fürdőszoba, WC, kamra valamint a közös tulajdonban lévő részekből **235/10000 hányad,** mely albetét helyrajzi száma: **14434/0/A/21.**
- 22.) Dr. ZÁGONI-BOGSCH ÁDÁM-ot (születési neve: Zágoni-Bogsch Ádám, születési hely, idő: Budapest, 1990.; augusztus 27.; személyi száma: 1-900827-7314, anyja neve: Bogsch Hanna Éva, lakcím: 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1. III/2.) és DR. BOGSCH HANNA ÉVÁ-T (születési neve: Bogsch Hanna Éva, személyi száma: 2-630621-5334, anyja neve: Teschler Janka, születési hely, idő: Budapest, 1963. június 21.; lakcím: 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1. III.2.) 9/10 illetve 1/10 arányban illeti a terveken 22. számmal jelölt természetben **1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1. 3. emelet 2. szám** alatti öt szobás összesen **163 m²** hasznos alapterületű **öröklakás** a hozzá tartozó előszoba, fürdőszoba, közlekedő, zuhanyzó-WC, hall, konyha, étkező, kamra, valamint a közös tulajdonban lévő részekből **342/10000 hányad,** mely albetét

.....
Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat
(képv.: Váradiné Naszályi Márta polgármester)
1, 33 albetét tulajdonosa, alapító

.....
City Properties Kft.
(képv.: Erdei Bálint ügyvezető)
2,3,4,5,6,7,8,10,11,18,19,20,24,27,28,29,31,32,34,38,39 albetét
tulajdonosa, alapító

.....
Dr. Bogsch Attiláné
Haszonélvező (22, 26 albetét)

.....
Dr. Zágoni Tamás
Haszonélvező (22 albetét)

.....
Bogsch Ádám Attila
Haszonélvező (25, 26 albetét)

.....
Nagy Aranka Erzsébet
9, 35 albetét tulajdonosa, alapító

.....
Alexandra Barbara Bogsch
23, 30 albetét tulajdonosa, alapító

.....
Bogsch Attila Ádám
25, 26, 30 albetét tulajdonosa, alapító

.....
Dr. Horváth Katalin, Horváth Ferenc és Horváth Ferencné
12, 37 albetét tulajdonosai, alapítók,

.....
Molnár Tamás és Bittera Dóra Mária
21, 36 albetét tulajdonosai, alapítók

helyrajzi száma: **14434/0/A/22.** (Bejegyzett életjáradéki jogosult: Dr. Bogsch Attila (anyja neve: Schaffer Ilona, 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1.), Dr. Bogsch Attiláné (születési neve: Teschler Janka, anyja neve: Cholnoky Hanna, lakcím: 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1.), bejegyzett haszonélvező: Dr. Bogsch Hanna (születési neve: Bogsch Hanna Éva, anyja neve: Teschler Janka, lakcím: 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1.), Dr. Zágoni Tamás (anyja neve: Dr. Rumpold Lívía, lakcím: 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1. III/2.).

- 23.) Alexandra Barbara Bogsch (német állampolgár, születési név: Alexandra Barbara Bogsch; születési hely és idő: München, 1991.12.09. anyja neve: Szamosvári Erika; személyi azonosító: nincs; lakcíme: Kellerstrasse 16, 81667 München, Németország, 1/1 arányban illeti a terveken 23. számmal jelölt természetben **1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1. 3. emelet 3. szám** alatti három szobás összesen **111 m²** hasznos alapterületű **öröklakás** a hozzá tartozó előszoba, fürdőszoba, WC, konyha, kamra valamint a közös tulajdonban lévő részekből **233/10000 hányad.** mely albetét helyrajzi száma: **14434/0/A/23.**
- 24.) CITY PROPERTIES INGATLANFORGALMAZÓ ÉS INGATLANFEJLESZTŐ KFT-t (székhely: 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1., Cg. 01-09-863463, adószám: 13596174-2-41; statisztikai számjel: 13596174-6810-113-01, ügyvezető: Erdei Bálint) 1/1 arányban illeti a tervek szerint 24. számmal jelölt természetben **1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1. 3. emelet 4. szám** alatti három szoba és egy félszobás összesen: **137 m²** hasznos alapterületű **öröklakás** a hozzá tartozó konyha, előszoba, fürdőszoba, WC, kamra, valamint a közös tulajdonban lévő részekből **287/10000 hányad.** mely albetét helyrajzi száma: **14434/0/A/24.**
- 25.) BOGSCH ATTILA ÁDÁM-ot (születési neve: Bogsch Attila Ádám; személyi száma: 1-891205-0506, született: Budapest, 1989. 12. 05.; anyja neve: Szamosvári Erika, lakcím: 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1.)1/1 arányban illeti a terveken 25. számmal jelölt természetben **1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1.3. emelet 5/A. szám** alatti két szobás összesen: **95 m²** hasznos alapterületű **öröklakás** a hozzá tartozó

.....
Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat
(képv.: Váradiné Naszályi Márta polgármester)
1, 33 albetét tulajdonosa, alapító

.....
City Properties Kft.
(képv.: Erdei Bálint ügyvezető)
2,3,4,5,6,7,8,10,11,18,19,20,24,27,28,29,31,32,34,38,39 albetét
tulajdonosa, alapító

.....
Dr. Bogsch Attiláné
Haszonélvező (22, 26 albetét)

.....
Dr. Zágoni Tamás
Haszonélvező (22 albetét)

.....
Bogsch Ádám Attila
Haszonélvező (25, 26 albetét)

.....
Nagy Aranka Erzsébet
9, 35 albetét tulajdonosa, alapító

.....
Alexandra Barbara Bogsch
23, 30 albetét tulajdonosa, alapító

.....
Bogsch Attila Ádám
25, 26, 30 albetét tulajdonosa, alapító

.....
Dr. Horváth Katalin, Horváth Ferenc és Horváth Ferencné
12, 37 albetét tulajdonosai, alapítók,

.....
Molnár Tamás és Bittera Dóra Mária
21, 36 albetét tulajdonosai, alapítók

előszoba, fürdőszoba, WC, konyha, közlekedő valamint a közös tulajdoni hányadban lévő részekből **199/10000 hányad**, mely albetét helyrajzi száma: **14434/0/A/25**.(Bejegyzett haszonélvező: Bogsch Ádám Attila (anyja neve: Teschler Janka, 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1.), Dr. Bogsch Hanna Éva (születési neve: Bogsch Hanna Éva, anyja neve: Teschler Janka, lakcím: 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1.)

- 26.) BOGSCH ATTILA ÁDÁM-ot (születési neve: Bogsch Attila Ádám; személyi száma: 1-891205-0506, született: Budapest, 1989. 12. 05.; anyja neve: Szamosvári Erika, lakcím: 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1.) 1/1 arányban illeti a terveken a 26. számmal jelölt természetben **1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1. 3. emelet 5. szám** alatti három szobás összesen: **108 m²** hasznos alapterületű **öröklakás** a hozzá tartozó előszoba, fürdőszoba, WC, konyha, hall valamint a közös tulajdonban lévő részekből **227/10000 hányad**, mely albetét helyrajzi száma: **14434/0/A/26**. (bejegyzett haszonélvező: Dr. Bogsch Attila (anyja neve: Schaffer Ilona, lakcím: 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1.), Dr. Bogsch Attiláné (születési neve: Teschler Janka, anyja neve: Cholnoky Hanna, lakcím: 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1.), Dr. Bogsch Hanna (anyja neve: Teschler Janka, lakcím: 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1.), Bogsch Ádám (anyja neve: Teschler Janka, lakcím: 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1.)
- 27.) CITY PROPERTIES INGATLANFORGALMAZÓ ÉS INGATLANFEJLESZTŐ KFT-t (székhely: 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1., Cg. 01-09-863463, adószám: 13596174-2-41; statisztikai számjel: 13596174-6810-113-01, ügyvezető: Erdei Bálint) 1/1 arányban illeti a terveken 27. számmal jelölt természetben **1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1. 3. emelet 6. szám** alatti két szoba és egy félszobás összesen: **85 m²** hasznos alapterületű **öröklakás** a hozzá tartozó előszoba, fürdőszoba, WC, konyha, kamra, valamint a közös tulajdonban lévő részekből **178/10000 hányad**, mely albetét helyrajzi száma: **14434/0/A/27**.
- 28.) CITY PROPERTIES INGATLANFORGALMAZÓ ÉS INGATLANFEJLESZTŐ KFT-t (székhely: 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1., Cg. 01-09-863463,

.....
Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat
(képv.: Váradiné Naszályi Márta polgármester)
1, 33 albetét tulajdonosa, alapító

.....
City Properties Kft.
(képv.: Erdei Bálint ügyvezető)
2,3,4,5,6,7,8,10,11,18,19,20,24,27,28,29,31,32,34,38,39 albetét
tulajdonosa, alapító

.....
Dr. Bogsch Attiláné
Haszonélvező (22, 26 albetét)

.....
Dr. Zágoni Tamás
Haszonélvező (22 albetét)

.....
Bogsch Ádám Attila
Haszonélvező (25, 26 albetét)

.....
Nagy Aranka Erzsébet
9, 35 albetét tulajdonosa, alapító

.....
Alexandra Barbara Bogsch
23, 30 albetét tulajdonosa, alapító

.....
Bogsch Attila Ádám
25, 26, 30 albetét tulajdonosa, alapító

.....
Dr. Horváth Katalin, Horváth Ferenc és Horváth Ferencné
12, 37 albetét tulajdonosai, alapítók,

.....
Molnár Tamás és Bittera Dóra Mária
21, 36 albetét tulajdonosai, alapítók

adószám: 13596174-2-41; statisztikai számjel: 13596174-6810-113-01, ügyvezető: Erdei Bálint) 1/1 arányban illeti a terveken 28. számmal jelölt természetben **1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1. 1. emelet 2/A. szám** alatti egy szoba és egy félszobás, WC és zuhanyzós összesen: **51 m²** hasznos alapterületű **öröklakás** a hozzá tartozó konyha, valamint a közös tulajdonban lévő részekből **107/10000 hányad**, mely albetét helyrajzi száma: **14434/0/A/28**.

29.) CITY PROPERTIES INGATLANFORGALMAZÓ ÉS INGATLANFEJLESZTŐ KFT-t (székhely: 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1., Cg. 01-09-863463, adószám: 13596174-2-41; statisztikai számjel: 13596174-6810-113-01, ügyvezető: Erdei Bálint) 1/1 arányban illeti a terveken 29. számmal jelölt, a természetben a **1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1. pincszint 1. szám** alatti összesen: **427 m²** hasznos alapterülettel pincei tároló, valamint a közös tulajdonban lévő részekből **896/10000 hányad**, mely albetét helyrajzi száma: **14434/0/A/29**.

30.) ZÁGONI-BOGSCH ÁDÁM-ot (születési neve: Zágoni-Bogsch Ádám, születési hely, idő: Budapest, 1990.; augusztus 27.; személyi száma: 1-900827-7314, anyja neve: Bogsch Hanna Éva, lakcím: 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1. III/2.) és DR. BOGSCH HANNA ÉVÁ-T (születési neve: Bogsch Hanna Éva, személyi száma: 2-630621-5334, anyja neve: Teschler Janka, születési hely, idő: Budapest, 1963. június 21.; lakcím: 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1. III.2.) 147/477 és 16/477 arányban, Alexandra Barbara Bogsch (német állampolgár, születési név: Alexandra Barbara Bogsch; születési hely és idő: München, 1991.12.09. anyja neve: Szamosvári Erika; személyi azonosító: nincs; lakcíme: Kellerstrasse 16, 81667 München, Németország 111/477 arányban, illetve BOGSCH ATTILA ÁDÁM-ot (születési neve: Bogsch Attila Ádám; személyi száma: 1-891205-0506, született: Budapest, 1989. 12. 05.; anyja neve: Szamosvári Erika, lakcím: 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1.) 203/477 arányban illeti a terveken 30. számmal jelölt természetben **1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1. pincszint 2. szám** alatti összesen: **113 m²** hasznos alapterülettel pincei tároló, valamint a közös

.....
Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat
(képv.: Váradiné Naszályi Márta polgármester)
1, 33 albetét tulajdonosa, alapító

.....
City Properties Kft.
(képv.: Erdei Bálint ügyvezető)
2,3,4,5,6,7,8,10,11,18,19,20,24,27,28,29,31,32,34,38,39 albetét
tulajdonosa, alapító

.....
Dr. Bogsch Attiláné
Haszonélvező (22, 26 albetét)

.....
Dr. Zágoni Tamás
Haszonélvező (22 albetét)

.....
Bogsch Ádám Attila
Haszonélvező (25, 26 albetét)

.....
Nagy Aranka Erzsébet
9, 35 albetét tulajdonosa, alapító

.....
Alexandra Barbara Bogsch
23, 30 albetét tulajdonosa, alapító

.....
Bogsch Attila Ádám
25, 26, 30 albetét tulajdonosa, alapító

.....
Dr. Horváth Katalin, Horváth Ferenc és Horváth Ferencné
12, 37 albetét tulajdonosai, alapítók,

.....
Molnár Tamás és Bittera Dóra Mária
21, 36 albetét tulajdonosai, alapítók

tulajdonban lévő részekből **237/10000 hányad,** mely albetét helyrajzi száma: **14434/0/A/30.**

- 31.) CITY PROPERTIES INGATLANFORGALMAZÓ ÉS INGATLANFEJLESZTŐ KFT-t (székhely: 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1., Cg. 01-09-863463, adószám: 13596174-2-41; statisztikai számjel: 13596174-6810-113-01, ügyvezető: Erdei Bálint) 1/1 arányban illeti a terveken 31. számmal jelölt, a természetben a **1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1. pincszint 3. szám** alatti összesen: **13 m²** hasznos alapterülettel pincei tároló, valamint a közös tulajdonban lévő részekből **27/10000 hányad,** mely albetét helyrajzi száma: **14434/0/A/31.**
- 32.) CITY PROPERTIES INGATLANFORGALMAZÓ ÉS INGATLANFEJLESZTŐ KFT-t (székhely: 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1., Cg. 01-09-863463, adószám: 13596174-2-41; statisztikai számjel: 13596174-6810-113-01, ügyvezető: Erdei Bálint) 1/1 arányban illeti a terveken 32. számmal jelölt, a természetben a **1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1. pincszint 4. szám** alatti összesen: **8 m²** hasznos alapterülettel pincei tároló, valamint a közös tulajdonban lévő részekből **17/10000 hányad,** mely albetét helyrajzi száma: **14434/0/A/32.**
- 33.) BUDAPEST, I. KERÜLET BUDAVÁRI ÖNKORMÁNYZAT-ot (székhely: 1014 Budapest, Kapisztrán tér 1., adószám: 15735643-2-41, statisztikai számjel: 15735643-8411-321-01, képviseli: dr. Nagy Gábor Tamás polgármester) 1/1 arányban illeti a terveken 33. számmal jelölt, a természetben a **1011 Budapest Szilágyi Dezső tér 1. pincszint 10. szám** alatti összesen: **42 m²** hasznos alapterülettel pincei tároló, valamint a közös tulajdonban lévő részekből **88/10000 hányad,** mely albetét helyrajzi száma: **14434/0/A/33.**
- 34.) CITY PROPERTIES INGATLANFORGALMAZÓ ÉS INGATLANFEJLESZTŐ KFT-t (székhely: 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1., Cg. 01-09-863463, adószám: 13596174-2-41; statisztikai számjel: 13596174-6810-113-01, ügyvezető: Erdei Bálint) 1/1 arányban illeti a terveken 34. számmal jelölt, a természetben a **1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1. pincszint**

.....
Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat
(képv.: Váradiné Naszályi Márta polgármester)
1, 33 albetét tulajdonosa, alapító

.....
City Properties Kft.
(képv.: Erdei Bálint ügyvezető)
2,3,4,5,6,7,8,10,11,18,19,20,24,27,28,29,31,32,34,38,39 albetét
tulajdonosa, alapító

.....
Dr. Bogsch Attiláné
Haszonélvező (22, 26 albetét)

.....
Dr. Zágoni Tamás
Haszonélvező (22 albetét)

.....
Bogsch Ádám Attila
Haszonélvező (25, 26 albetét)

.....
Nagy Aranka Erzsébet
9, 35 albetét tulajdonosa, alapító

.....
Alexandra Barbara Bogsch
23, 30 albetét tulajdonosa, alapító

.....
Bogsch Attila Ádám
25, 26, 30 albetét tulajdonosa, alapító

.....
Dr. Horváth Katalin, Horváth Ferenc és Horváth Ferencné
12, 37 albetét tulajdonosai, alapítók,

.....
Molnár Tamás és Bittera Dóra Mária
21, 36 albetét tulajdonosai, alapítók

9. szám alatti összesen: **15 m²** hasznos alapterülettel pincei tároló, valamint a közös tulajdonban lévő részekből **31/10000 hányad**, mely albetét helyrajzi száma: **14434/0/A/34.**

- 35.) NAGY ARANKA ERZSÉBET-et (születési neve: Nagy Aranka Erzsébet; születési hely, idő: Tataháza, 1950. 10. 21.; személyi száma: 2-501021-5257, anyja neve: Abrámovics Aranka, lakcím: 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1.) 1/1 arányban illeti a terveken 35. számmal jelölt, természetben **1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1. pincszint 8. szám** alatti összesen **12 m²** hasznos alapterületű tároló valamint a közös tulajdonban lévő részekből **25/10000 hányad**, mely albetét helyrajzi száma: **14434/0/A/35.**
- 36.) MOLNÁR TAMÁS-t (születési neve: Molnár Tamás, személyi száma: 1-540922-0472; anyja neve: Hornyai Zsuzsanna, született: Budapest, 1954. szeptember 22. lakik: 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1.) és BITTERA DÓRA MÁRIÁT (születési neve: Bittera Dóra Mária; személyi száma: 2-581223-1095, anyja neve: Török Mária, született: Budapest, 1958. december 23.; lakcím: 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1. III/1.) 1/2-1/2 –ed arányban illeti a tervek szerint 36. számmal jelölt, természetben **1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1. 3. emelet 1. pincszint 7. szám** alatti összesen **27 m²** hasznos alapterületű pincei tároló valamint a közös tulajdonban lévő részekből **57/10000 hányad**, mely albetét helyrajzi száma: **14434/0/A/36.**
- 37.) Dr. Horváth Katalint (születési neve: Horváth Katalin; születési hely, idő: London, 1959. június 29.; személyi száma: 2-590629-2169; anyja neve: Mersits Jolán Katalin; lakcím: 1023 Budapest, Lukács utca 2. 2. em. 11.) 1/4-ed arányban, Horváth Ferencet (születési neve: Horváth Ferenc; születési hely, idő: London, 1957. szeptember 30.; személyi száma: 1-570930-0016; anyja neve: Mersits Jolán Katalin; lakcím: 2162 Órbottyán, Tavasz utca 66.) ¼-ed arányban és Horváth Ferencnét (születési neve: Mersits Jolán Katalin; születési hely, idő: Budapest, 1932.05.26; személyi azonosító jel: 2-320526-5057; anyja neve: Zostyák Katalin; lakcím: 1011

.....
Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat
(képv.: Váradiné Naszályi Márta polgármester)
1, 33 albetét tulajdonosa, alapító

.....
City Properties Kft.
(képv.: Erdei Bálint ügyvezető)
2,3,4,5,6,7,8,10,11,18,19,20,24,27,28,29,31,32,34,38,39 albetét
tulajdonosa, alapító

.....
Dr. Bogsch Attiláné
Haszonélvező (22, 26 albetét)

.....
Dr. Zágoni Tamás
Haszonélvező (22 albetét)

.....
Bogsch Ádám Attila
Haszonélvező (25, 26 albetét)

.....
Nagy Aranka Erzsébet
9, 35 albetét tulajdonosa, alapító

.....
Alexandra Barbara Bogsch
23, 30 albetét tulajdonosa, alapító

.....
Bogsch Attila Ádám
25, 26, 30 albetét tulajdonosa, alapító

.....
Dr. Horváth Katalin, Horváth Ferenc és Horváth Ferencné
12, 37 albetét tulajdonosai, alapítók,

.....
Molnár Tamás és Bittera Dóra Mária
21, 36 albetét tulajdonosai, alapítók

Budapest, Szilágyi Dezső tér 1. 1. em. 2.) 1/2 arányban illeti a terveken 37. számmal jelölt, természetben **1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1. pincszint 6. szám** alatti összesen **28 m²** hasznos alapterületű pincei tároló valamint a közös tulajdonban lévő részekből **59/10000 hányad**, mely albetét helyrajzi száma: **14434/0/A/37.**

38.) CITY PROPERTIES INGATLANFORGALMAZÓ ÉS INGATLANFEJLESZTŐ KFT-t (székhely: 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1., Cg.: 01-09-863463, statisztikai számjel: 13596174-6810-113-01, adószám: 13596174-2-41; ügyvezető: Erdei Bálint) 1/1 arányban illeti, a terveken 38. számmal jelölt, a természetben a **1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1. pincszint 5. szám** alatti összesen **46 m²** hasznos alapterületű pincei tároló, valamint a közös tulajdonban lévő részekből **97/10000 hányad**, mely albetét helyrajzi száma: **14434/0/A/38.**

39.) **CITY PROPERTIES INGATLANFORGALMAZÓ ÉS INGATLANFEJLESZTŐ KFT-t (székhely: 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1., Cg. 01-09-863463, adószám: 13596174-2-41; statisztikai számjel: 13596174-6810-113-01, ügyvezető: Erdei Bálint) 1/1 arányban illeti a terveken 39. számmal jelölt, a természetben a 1011 Budapest Szilágyi Dezső tér 1. tetőszint szám alatti összesen: 899 m² hasznos alapterületű padlástér, valamint a hozzá tartozó közös tulajdonban lévő részekből 1886/10000 hányad, mely albetét várható helyrajzi száma: 14434/0/A/39.**

III.

AZ INGATLAN NYILVÁNTARTÁSRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

Tulajdonostársak ezúton egyhangú határozatukkal kérik, és egyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az illetékes Földhivatal közös tulajdon megszüntése jogcímén a jelen Okirat és mellékletei alapján a 14434/0/A/39 alatti albetétet a közös tulajdonban maradó vagyomból feltüntetett tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlanként jegyezze be az ingatlan-nyilvántartásba, továbbá az 1-38-ig felsorolt albetétekhez, a közös tulajdonból illető tulajdoni hányadot módosítsa.

.....
Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat
(képv.: Váradiné Naszályi Márta polgármester)
1, 33 albetét tulajdonosa, alapító

.....
City Properties Kft.
(képv.: Erdei Bálint ügyvezető)
2,3,4,5,6,7,8,10,11,18,19,20,24,27,28,29,31,32,34,38,39 albetét
tulajdonosa, alapító

.....
Dr. Bogsch Attiláné
Haszonélvező (22, 26 albetét)

.....
Dr. Zágoni Tamás
Haszonélvező (22 albetét)

.....
Bogsch Ádám Attila
Haszonélvező (25, 26 albetét)

.....
Nagy Aranka Erzsébet
9, 35 albetét tulajdonosa, alapító

.....
Alexandra Barbara Bogsch
23, 30 albetét tulajdonosa, alapító

.....
Bogsch Attila Ádám
25, 26, 30 albetét tulajdonosa, alapító

.....
Dr. Horváth Katalin, Horváth Ferenc és Horváth Ferencné
12, 37 albetét tulajdonosai, alapítók,

.....
Molnár Tamás és Bittera Dóra Mária
21, 36 albetét tulajdonosai, alapítók

Kéri továbbá a 14434/0/A/39 hrsz. alatti albetétre a jelen Alapító Okirat szerint a City Properties Kft. 1/1 arányú tulajdonjogát közös tulajdon megszűnése jogcímén jegyezze be.

IV. A TULAJDONOSTÁRSÁK JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

- 4.1 A tulajdonostársat külön tulajdona tekintetében megilleti a birtoklás, a használat, a hasznok szedésének és a rendelkezés joga; a tulajdonostárs e jogait azonban nem gyakorolhatja a többi tulajdonostársnak a dologhoz fűződő joga és törvényes érdeke sérelmével.
- 4.2 Lakóépület esetén a társasház közgyűlése megtilthatja a külön tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség használata, hasznosítása módjának megváltoztatását, ha az a társasház működését vagy a lakhatás nyugalmaát zavarná.
A tulajdonosa nem lakás céljára szolgáló helyiség megváltoztatott használatához a lakás nyugalma - így különösen: a zaj-és rezgésvédelem, illetőleg a lakókörnyezetet veszélyeztető más tevékenység megelőzése - érdekében az erre vonatkozó külön jogszabályok előírásainak figyelembevételével kikötött feltételt tartalmazó hozzájáruló határozatot is hozhat. A fent említett közgyűlési határozatot az összes tulajdoni hányad szerinti - a közvetlenül érintett szomszédos tulajdonostársak legalább kétharmadának igenlő szavazatát is magában foglaló - legalább egyszerű szavazattöbbséggel állapítja meg. A közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke felhívására a határozati javaslatról a tulajdonostársak - a szervezeti-működési szabályzatban meghatározott részletes szabályoknak megfelelően - írásban is szavazhatnak. Az írásbeli szavazás eredményét a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke - a szavazásra megjelölt határidőt követő nyolc napon belül - írásban köteles a tulajdonostársakkal közölni.
- 4.3 Ha a nem lakás céljára szolgáló helyiség megváltoztatott használata jogszabályban meghatározott engedélyhez kötött tevékenységhez szükséges, az engedély akkor adható ki, ha a hatóság felhívására - 30 napos határidőn belül - a tulajdonosnem hozott tiltó határozatot.

.....
Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat
(képv.: Váradiné Naszályi Márta polgármester)
1, 33 albetét tulajdonosa, alapító

.....
City Properties Kft.
(képv.: Erdei Bálint ügyvezető)
2,3,4,5,6,7,8,10,11,18,19,20,24,27,28,29,31,32,34,38,39 albetét
tulajdonosa, alapító

.....
Dr. Bogsch Attiláné
Haszonélvező (22, 26 albetét)

.....
Dr. Zágoni Tamás
Haszonélvező (22 albetét)

.....
Bogsch Ádám Attila
Haszonélvező (25, 26 albetét)

.....
Nagy Aranka Erzsébet
9, 35 albetét tulajdonosa, alapító

.....
Alexandra Barbara Bogsch
23, 30 albetét tulajdonosa, alapító

.....
Bogsch Attila Ádám
25, 26, 30 albetét tulajdonosa, alapító

.....
Dr. Horváth Katalin, Horváth Ferenc és Horváth Ferencné
12, 37 albetét tulajdonosai, alapítók,

.....
Molnár Tamás és Bittera Dóra Mária
21, 36 albetét tulajdonosai, alapítók

4.4 A tulajdonostárs köteles

- a) fenntartani, és szükség szerint felújítani a külön tulajdonában álló lakást,
- b) a szükséges intézkedést megtenni ahhoz, hogy a vele együtt lakó személy, valamint az, akinek lakása használatát átengedte, betartsa a 16. § rendelkezéseit,
- c) lehetővé tenni és tűrni, hogy a külön-tulajdonú lakásába a közösség megbízottja a közös berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés, valamint a fenntartási és felújítási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben bejuthasson a tulajdonostárs illetőleg a bentlakó szükségtelen háborítása nélkül,
- d) a lakásában tervezett építkezésről értesíteni a közös képviselőt,
- e) A közösség, illetőleg a tulajdonostárs köteles megtéríteni a c) pont szerinti beavatkozással okozott kárt.

Az építető tulajdonostársa a lakásában tervezett építkezés megkezdéséhez a tulajdonostársak 4/5-ének írásbeli hozzájáruló nyilatkozatát köteles beszerezni, ha a munka az alapító okiratban közös tulajdonként megjelölt épületrészt érinti. Az építető tulajdonostárs a többi tulajdonostárs hozzájáruló nyilatkozatának beszerzése nélkül jogosult a lakásában tervezett építkezés elvégzésére, ha a munka az alapító okiratban közös tulajdonként meghatározott épületrészt nem érinti.

Ha a fenti bekezdésben említett - az építésügyi hatóság jogerős és végrehajtható építési engedélye alapján elvégzett - munka olyan lakásmegosztást, illetőleg lakásösszevonást eredményez, amelynek alapján a többi tulajdonostárs alapító okiratban meghatározott tulajdoni hányada változatlan marad, a tulajdonos az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbségű határozatával az alapító okiratot módosíthatja.

A változás ingatlan-nyilvántartásban történő bejegyzésének feltétele, hogy az építető tulajdonostárs az építésügyi hatóság jogerős és végrehajtható használatbavételi engedélyét az ingatlan-nyilvántartási iratokhoz csatolja.

4.5 A tulajdonostárs köteles a közös képviselőnek bejelenteni a szervezeti és

..... Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat (képv.: Váradiné Naszályi Márta polgármester) 1, 33 albetét tulajdonosa, alapító City Properties Kft. (képv.: Erdei Bálint ügyvezető) 2,3,4,5,6,7,8,10,11,18,19,20,24,27,28,29,31,32,34,38,39 albetét tulajdonosa, alapító
..... Dr. Bogsch Attiláné Haszonélvező (22, 26 albetét) Dr. Zágoni Tamás Haszonélvező (22 albetét)
..... Bogsch Ádám Attila Haszonélvező (25, 26 albetét) Nagy Aranka Erzsébet 9, 35 albetét tulajdonosa, alapító
..... Alexandra Barbara Bogsch 23, 30 albetét tulajdonosa, alapító Bogsch Attila Ádám 25, 26, 30 albetét tulajdonosa, alapító
..... Dr. Horváth Katalin, Horváth Ferenc és Horváth Ferencné 12, 37 albetét tulajdonosai, alapítók, Molnár Tamás és Bittera Dóra Mária 21, 36 albetét tulajdonosai, alapítók

működési szabályzat szerint:

- a) a külön tulajdona tekintetében a tulajdonosváltozást,
- b) lakcímét, az ingatlan-nyilvántartásban bárki által megtekinthető, természetes személyes adatát, illetőleg a jogi személy nyilvános adatát
- c) a külön tulajdonát bérlő személy b) pontnak megfelelő adatát,
- d) a külön tulajdonában lakó személyek számát
- e) haszonélvezettel terhelt ingatlan esetén a haszonélvező nevét.

- 4.6 Ha a tulajdonostárs vagy a volt tulajdonostárs, illetőleg a bérlő vagy a volt bérlő a közös költség tartozását, illetőleg a közüzemi szolgáltatásra, a központi fűtés- és melegvíz-szolgáltatásra fennálló díjtartozását kiegyenlítette, a közös képviselő (az intézőbizottság elnöke) a részére bejelentett és a tartozással összefüggő adatot haladéktalanul köteles törölni.

A fenti bekezdés 4.6 pont c) és d) alpontjaiban említett adatok bejelentése akkor írható elő, ha a közüzemi szolgáltatás, illetőleg a központi fűtés- és melegvíz-szolgáltatás díja a bérlőt terheli, vagy azt a bentlakó személyek száma szerint kell a tulajdonostársak között megosztani. A tulajdonostárs köteles a bérlőt a rá vonatkozó adat bejelentéséről - ha erre vonatkozóan a szervezeti-működési szabályzat kötelezést tartalmaz - tájékoztatni.

Ha a fenti bekezdésben említett esetben a bérlő - írásbeli felszólítás ellenére - a fizetési kötelezettségének nem tesz eleget, a keletkezett hátralék összegének megfizetéséért az érintett tulajdonostársnak helytállási kötelezettsége áll fenn.

A bérlő írásbeli felszólítására, illetőleg a hátralék megfizetésére vonatkozó részletes előírásokat a szervezeti-működési szabályzatban kell megállapítani.

A szervezeti-működési szabályzat az említett bejelentés megtételére birtokbavételt, illetőleg a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését követő 60 nap közötti határidőt állapít meg.

A közös képviselő felhatalmazást kap arra, hogy a fent említett adatokról nyilvántartást vezessen. A közös képviselő a nyilvántartásba vett adatokról kizárólag a közüzemi szolgáltató, a központi fűtés-és melegvíz-szolgáltatója, valamint a bíróság részére adhat tájékoztatást.

- 4.7 A tulajdonostársak a 14434/0/A/1-14434/0/A/39-ig számozott albetétekben nyilvántartott valamennyi külön tulajdonban álló ingatlan tekintetében

.....
Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat
(képv.: Váradiné Naszályi Márta polgármester)
1, 33 albetét tulajdonosa, alapító

.....
City Properties Kft.
(képv.: Erdei Bálint ügyvezető)
2,3,4,5,6,7,8,10,11,18,19,20,24,27,28,29,31,32,34,38,39 albetét
tulajdonosa, alapító

.....
Dr. Bogsch Attiláné
Haszonélvező (22, 26 albetét)

.....
Dr. Zágoni Tamás
Haszonélvező (22 albetét)

.....
Bogsch Ádám Attila
Haszonélvező (25, 26 albetét)

.....
Nagy Aranka Erzsébet
9, 35 albetét tulajdonosa, alapító

.....
Alexandra Barbara Bogsch
23, 30 albetét tulajdonosa, alapító

.....
Bogsch Attila Ádám
25, 26, 30 albetét tulajdonosa, alapító

.....
Dr. Horváth Katalin, Horváth Ferenc és Horváth Ferencné
12, 37 albetét tulajdonosai, alapítók,

.....
Molnár Tamás és Bittera Dóra Mária
21, 36 albetét tulajdonosai, alapítók

eladás esetére egymás javára elővásárlási jogot alapítanak, erre tekintettel feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Budapesti 1. sz. Körzeti Földhivatal az itt megalapított elővásárlási jogot valamennyi fenti albetétben nyilvántartott önálló ingatlan tulajdoni lapjára bejegyezze az ingatlan nyilvántartásba.

Az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó felhívást a közös képviselő részére kell kézbesíteni, aki 15 naptári napon belül gondoskodik a tulajdonostársak részére történő sokszorosításáról és kikézbesítéséről. Az elővásárlási jog gyakorlására az erre vonatkozó felhívás közös képviselő által történő átvételétől számított 30 naptári nap áll rendelkezésre, ez a határidő jogvesztő.

A Ptk. 5:81. § (4) bekezdése és a Társasházi Törvény 5. § (4) bekezdése értelmében a külön jogszabályban biztosított elővásárlási jog megelőzi a tulajdonostársat az Alapító Okirat alapján megillető elővásárlási jogot. A Társasház szempontjából különösen ilyen külön jogszabály a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény.

A TÁRSASHÁZ SZERVEZETE

A Társasház szervei a tulajdonos és a közös képviselő és a számvizsgáló bizottság. A közösség legfőbb döntéshozó szerve a közgyűlés, amelyen valamennyi tulajdonostárs részt vehet. A közösség ügyintézését a közös képviselő látja el. A közös képviselőt a számvizsgáló bizottság ellenőrzi a tulajdonos számára.

5. A közgyűlés

5.1 A tulajdonoshatároz:

- a) a közös tulajdonban álló épületrészek használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról, felújításáról, a közösséget terhelő kötelezettségek elvállalásáról
- b) a közös képviselőnek, illetőleg az intézőbizottság elnökének és tagjainak, valamint a számvizsgáló bizottságnak a megválasztásáról, felmentéséről és díjazásáról,
- c) a közösség éves költségvetésének és elszámolásának elfogadásáról, valamint a közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság részére a

.....
Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat
(képv.: Váradiné Naszályi Márta polgármester)
1, 33 albetét tulajdonosa, alapító

.....
City Properties Kft.
(képv.: Erdei Bálint ügyvezető)
2,3,4,5,6,7,8,10,11,18,19,20,24,27,28,29,31,32,34,38,39 albetét
tulajdonosa, alapító

.....
Dr. Bogsch Attiláné
Haszonélvező (22, 26 albetét)

.....
Dr. Zágoni Tamás
Haszonélvező (22 albetét)

.....
Bogsch Ádám Attila
Haszonélvező (25, 26 albetét)

.....
Nagy Aranka Erzsébet
9, 35 albetét tulajdonosa, alapító

.....
Alexandra Barbara Bogsch
23, 30 albetét tulajdonosa, alapító

.....
Bogsch Attila Ádám
25, 26, 30 albetét tulajdonosa, alapító

.....
Dr. Horváth Katalin, Horváth Ferenc és Horváth Ferencné
12, 37 albetét tulajdonosai, alapítók,

.....
Molnár Tamás és Bittera Dóra Mária
21, 36 albetét tulajdonosai, alapítók

felmentvény megadásáról [48. § (2) bek.],

d) a házirend megállapításáról,

e) minden olyan ügyben, amelyet az alapító okirat/szervezeti és működési szabályzat nem utal a közös képviselő, az intézőbizottság vagy a számvizsgáló bizottság hatáskörébe.

5.2 A közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokhoz a tulajdonostársak egyhangú határozata szükséges.

5.3 A tulajdonosa közös képviselőt, illetőleg a számvizsgáló bizottságot bármikor felmentheti.

5.4 A tulajdonoshatározatával a legalább három hónapnak megfelelő közös költség összegének befizetésével hátralékba került tulajdonostárs külön tulajdonának és a hozzá tartozó közös tulajdoni hányadának jelzáloggal való megterhelését rendelheti el a hátralék megfizetésének biztosítékául.

A határozat meghozatala során a hátralékos tulajdonostárs nem élhet a szavazati jogával, az ő tulajdoni hányadát a határozatképesség megállapításakor figyelmen kívül kell hagyni.

A határozatot a hátralékos tulajdonostárs részére a Tht-ban meghatározott jogorvoslat lehetőségének feltüntetésével kézbesíteni kell. A közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke a hátralékos tulajdonostárs külön tulajdonának és a hozzá tartozó közös tulajdoni hányadának jelzáloggal való megterhelését - a tulajdonosösszehívása nélkül - akkor rendelheti el, ha erre őt a szervezeti-működési szabályzat felhatalmazza.

A jelzálogjog bejegyzésének elrendeléséről szóló közgyűlési határozatot, illetőleg a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke rendelkezését közokiratba vagy ügyvéd - jogkörén belül jogtanácsos - által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

A jelzálogjog bejegyzésének elrendelése három hónapnak megfelelő hátralékonként megismételhető.

Ha a bejegyzés alapjául szolgáló hátralékot kiegyenlítették, a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke a kiegyenlítést követő nyolc napon belül köteles a jelzálog törléséhez szükséges engedélyt kiadni; az engedélyt közokiratba vagy ügyvéd - jogkörén belül jogtanácsos - által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

.....
Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat
(képv.: Váradiné Naszályi Márta polgármester)
1, 33 albetét tulajdonosa, alapító

.....
City Properties Kft.
(képv.: Erdei Bálint ügyvezető)
2,3,4,5,6,7,8,10,11,18,19,20,24,27,28,29,31,32,34,38,39 albetét
tulajdonosa, alapító

.....
Dr. Bogsch Attiláné
Haszonélvező (22, 26 albetét)

.....
Dr. Zágoni Tamás
Haszonélvező (22 albetét)

.....
Bogsch Ádám Attila
Haszonélvező (25, 26 albetét)

.....
Nagy Aranka Erzsébet
9, 35 albetét tulajdonosa, alapító

.....
Alexandra Barbara Bogsch
23, 30 albetét tulajdonosa, alapító

.....
Bogsch Attila Ádám
25, 26, 30 albetét tulajdonosa, alapító

.....
Dr. Horváth Katalin, Horváth Ferenc és Horváth Ferencné
12, 37 albetét tulajdonosai, alapítók,

.....
Molnár Tamás és Bittera Dóra Mária
21, 36 albetét tulajdonosai, alapítók

5.5 A közgyűlést a közös képviselő hívhatja össze. A közgyűlésre valamennyi tulajdonostársat írásban kell meghívni, amellyel egyidejűleg a meghívó egy példányát a társasházban - jól látható helyen - ki kell függeszteni.

Sürgős esetet - így különösen: a közös tulajdonban álló épületrészek, épületberendezések, vagyontárgyak állékonyságát, biztonságát közvetlenül veszélyeztető helyzet kialakulását - kivéve az írásbeli meghívót legkésőbb a tulajdonosidőpontja előtt nyolc nappal meg kell küldeni.

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

A meghívónak tartalmaznia kell a közgyűlésen elnöklő személy, a közgyűlési jegyzőkönyv vezetője és a jegyzőkönyvet hitelesítő két tulajdonostárs megválasztására, valamint a szavazásra előterjesztett napirendet. A meghirdetett napirendben nem szereplő ügyben érvényes határozatot hozni nem lehet.

Közgyűlést szükség szerint, de legalább évente egyszer kell tartani. Az éves elszámolásról a költségvetés megállapításáról szóló közgyűlést évente a szervezeti-működési szabályzatban meghatározott időpontig, de legkésőbb május 31-ig meg kell tartani.

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

A tulajdonosakkor határozatképes, ha azon az összes tulajdoni hányadnak több mint a felével rendelkező tulajdonostársak jelen vannak.

A határozatképességet a tulajdonosmegnyitását követően, továbbá az egyes napirendekről történő szavazást megelőzően a tulajdonos által megválasztott elnöklő személy és a közgyűlési jegyzőkönyv vezetője állapítja meg.

Ha a tulajdonosnem határozatképes, vagy az elnöklő személy a közgyűlést a határozatképtelenné válása miatt berekesztette, megismételt közgyűlést

.....
Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat
(képv.: Váradiné Naszályi Márta polgármester)
1, 33 albetét tulajdonosa, alapító

.....
City Properties Kft.
(képv.: Erdei Bálint ügyvezető)
2,3,4,5,6,7,8,10,11,18,19,20,24,27,28,29,31,32,34,38,39 albetét
tulajdonosa, alapító

.....
Dr. Bogsch Attiláné
Haszonélvező (22, 26 albetét)

.....
Dr. Zágoni Tamás
Haszonélvező (22 albetét)

.....
Bogsch Ádám Attila
Haszonélvező (25, 26 albetét)

.....
Nagy Aranka Erzsébet
9, 35 albetét tulajdonosa, alapító

.....
Alexandra Barbara Bogsch
23, 30 albetét tulajdonosa, alapító

.....
Bogsch Attila Ádám
25, 26, 30 albetét tulajdonosa, alapító

.....
Dr. Horváth Katalin, Horváth Ferenc és Horváth Ferencné
12, 37 albetét tulajdonosai, alapítók,

.....
Molnár Tamás és Bittera Dóra Mária
21, 36 albetét tulajdonosai, alapítók

kell tartani.

A megismételt közgyűlést a határozatképtelen közgyűlést követő 15 napon belüli időpontban az eredetivel azonos - a határozatképtelenné vált tulajdonos esetén a tulajdonosberekészítését követően fennmaradó - napirenddel kell összehívni. A megismételt tulajdonos az eredeti tulajdonosmeghívójában az eredeti tulajdonoshatározatképességétől függő feltétellel is kitűzhető.

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

A közgyűlésen a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illeti meg a szavazati jog. Ha a törvény másképpen nem rendelkezik, a közgyűlés, illetőleg a megismételt tulajdonosa határozatát a jelen levő tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított egyszerű szavazattöbbséggel hozza meg.

A közgyűlésen - a határozatot is tartalmazó - jegyzőkönyvet kell vezetni, amelyet a közgyűlésen elnöklő személy és két tulajdonostárs az aláírásával hitelesít.

A jegyzőkönyvbe bármely tulajdonostárs betekinthet, és arról - a másolási költség megfizetésével - másolatot kérhet.

A közgyűlésen meghozott határozatokról a közös képviselőnek vagy az intézőbizottság elnökének valamennyi tulajdonostársat írásban, a tulajdonosmegtartásától számított 8 napon belül értesítenie kell.

A Tht-ban meghatározott eseteken kívül más közgyűlési határozat is meghozható írásban. Ebben az esetben a közgyűlési napirendre vonatkozóan a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke felhívásához mellékelt írásbeli határozati javaslatról - ha számvizsgáló bizottság működik, írásbeli véleményének ismeretében - a tulajdonostársak írásban szavaznak.

Az írásbeli szavazásnak és az eredmény megállapításának részletes szabályait a szervezeti-működési szabályzatban kell meghatározni. Az írásbeli szavazás eredményéről a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke - a Tht. 19. § (3) bekezdésében foglaltaknak megfelelően - tájékoztatja a tulajdonostársakat.

.....
Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat
(képv.: Váradiné Naszályi Márta polgármester)
1, 33 albetét tulajdonosa, alapító

.....
City Properties Kft.
(képv.: Erdei Bálint ügyvezető)
2,3,4,5,6,7,8,10,11,18,19,20,24,27,28,29,31,32,34,38,39 albetét
tulajdonosa, alapító

.....
Dr. Bogsch Attiláné
Haszonélvező (22, 26 albetét)

.....
Dr. Zágoni Tamás
Haszonélvező (22 albetét)

.....
Bogsch Ádám Attila
Haszonélvező (25, 26 albetét)

.....
Nagy Aranka Erzsébet
9, 35 albetét tulajdonosa, alapító

.....
Alexandra Barbara Bogsch
23, 30 albetét tulajdonosa, alapító

.....
Bogsch Attila Ádám
25, 26, 30 albetét tulajdonosa, alapító

.....
Dr. Horváth Katalin, Horváth Ferenc és Horváth Ferencné
12, 37 albetét tulajdonosai, alapítók,

.....
Molnár Tamás és Bittera Dóra Mária
21, 36 albetét tulajdonosai, alapítók

Ha a tulajdonoshatározata jogszabály vagy az alapító okirat, illetőleg a szervezeti-működési szabályzat rendelkezését sérti, vagy a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, bármely tulajdonostárs keresettel kérheti a bíróságtól a határozat érvénytelenségének megállapítását a határozat meghozatalától számított hatvan napon belül. A határidő elmulasztása jogvesztéssel jár.

A kereset a határozat végrehajtását nem gátolja, a bíróság azonban a végrehajtást indokolt esetben felfüggesztheti.

5.6 A tulajdonosegyhangú határozata szükséges

- a) rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokhoz
- b) az egész dolog feletti tulajdonjog átruházásához, az egész dolog hasznélvezetbe vagy használatba adásához, biztosítékul lekötéséhez, vagy más módon való megterheléséhez.
- c) A Társasházi Alapító Okirat Módosításához – kivéve ha jogszabály vagy a jelen Alapító Okirat eltérően rendelkezik- különösen II/A/5. pont.

6. Közös képviselő

6.1 A közös képviselő jogkörében eljárva köteles

- a.) a tulajdonoshatározatait előkészíteni és végrehajtani, gondoskodva arról, hogy azok megfeleljenek a jogszabályok, az alapító okirat rendelkezéseinek,
- b.) minden szükséges intézkedést megtenni az épület fenntartásának biztosítása érdekében,
- c.) közölni és beszédni a tulajdonostársakat terhelő közös költséghez való hozzájárulás összegét és érvényesíteni a közösség ezzel kapcsolatos igényeit
- d.) tulajdonoshatározata alapján társasház kezelői tevékenységet is ellátni,
- e.) köteles megőrizni a földhivatalhoz benyújtott alapító okirat és szervezeti és működési szabályzat egy példányát.

.....
Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat
(képv.: Váradiné Naszályi Márta polgármester)
1, 33 albetét tulajdonosa, alapító

.....
City Properties Kft.
(képv.: Erdei Bálint ügyvezető)
2,3,4,5,6,7,8,10,11,18,19,20,24,27,28,29,31,32,34,38,39 albetét
tulajdonosa, alapító

.....
Dr. Bogsch Attiláné
Hasznélvező (22, 26 albetét)

.....
Dr. Zágoni Tamás
Hasznélvező (22 albetét)

.....
Bogsch Ádám Attila
Hasznélvező (25, 26 albetét)

.....
Nagy Aranka Erzsébet
9, 35 albetét tulajdonosa, alapító

.....
Alexandra Barbara Bogsch
23, 30 albetét tulajdonosa, alapító

.....
Bogsch Attila Ádám
25, 26, 30 albetét tulajdonosa, alapító

.....
Dr. Horváth Katalin, Horváth Ferenc és Horváth Ferencné
12, 37 albetét tulajdonosai, alapítók,

.....
Molnár Tamás és Bittera Dóra Mária
21, 36 albetét tulajdonosai, alapítók

A közös képviselő (az intézőbizottság elnöke) a külön tulajdont érintő tulajdonosváltás esetén – a szerződő felek kérésére, részükre – köteles az elidegenítéssel érintett ingatlanra vonatkozó határozatokat bemutatni.

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

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

6.2 A közös képviselő évenként költségvetési javaslatot készít, amely tartalmazza

- a.) a közös tulajdonnal kapcsolatos várható bevételeket és kiadásokat költségnemenként,
- b.) a tervezett üzemeltetési, karbantartási, és fenntartási munkákat,
- c.) a közös költséghez való hozzájárulás összegét – a tulajdonostársak nevének feltüntetésével -, a külön tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek szerinti bontásban.

6.3 A közös képviselő által készített éves elszámolás tartalmazza

- a.) a tervezett és tényleges kiadásokat költségnemenként és a közös költség megosztásának a szervezeti-működési szabályzatban megállapított szabálya szerinti bontásban, ezen belül az üzemeltetési kiadásokat, valamint a karbantartásokat és a felújításokat az elvégzett munkák részletezésében,
- b.) a tervezett és tényleges bevételeket források szerint, ideértve a közösség javára még nem teljesített – lejárt – követelések részletezését és a behajtás érdekében megtett intézkedéseket is,

.....
Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat
(képv.: Váradiné Naszályi Márta polgármester)
1, 33 albetét tulajdonosa, alapító

.....
City Properties Kft.
(képv.: Erdei Bálint ügyvezető)
2,3,4,5,6,7,8,10,11,18,19,20,24,27,28,29,31,32,34,38,39 albetét
tulajdonosa, alapító

.....
Dr. Bogsch Attiláné
Haszonélvező (22, 26 albetét)

.....
Dr. Zágoni Tamás
Haszonélvező (22 albetét)

.....
Bogsch Ádám Attila
Haszonélvező (25, 26 albetét)

.....
Nagy Aranka Erzsébet
9, 35 albetét tulajdonosa, alapító

.....
Alexandra Barbara Bogsch
23, 30 albetét tulajdonosa, alapító

.....
Bogsch Attila Ádám
25, 26, 30 albetét tulajdonosa, alapító

.....
Dr. Horváth Katalin, Horváth Ferenc és Horváth Ferencné
12, 37 albetét tulajdonosai, alapítók,

.....
Molnár Tamás és Bittera Dóra Mária
21, 36 albetét tulajdonosai, alapítók

- c.) az a)-b) pont különbségének záróegyenlegét a pénzkészletek kezelési helye szerint részletezve,
- d.) a közösség tulajdonát képező vagyontárgyak tárgyi-eszköz leltárát,
- e.) a tárgyévhez tartozó, a közösség egészét terhelő kötelezettségeket, továbbá
- f.) a közös költségekhez való hozzájárulás előírását és teljesítését – a tulajdonostársak nevének feltüntetésével – a külön tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek szerinti bontásban.

6.4 Az éves elszámolás elfogadása esetén a tulajdonosa közös képviselő tárgyevi ügykezelő tevékenységét jóváhagyja (felmentvény). A felmentvény nem jelenti az esetleges kártérítési igényről történő lemondást. A közös képviselő (az intézőbizottság elnöke) – ha a tulajdonosa megbízatása alól felmenti – köteles az új közös képviselő (az intézőbizottság új elnöke) részére a megválasztásától számított harminc napon belül írásbeli jegyzőkönyv alapján, a társasházra vonatkozó összes iratot, az erről szóló teljességi nyilatkozattal együtt, átadni.

6.5. Nem lehet közös képviselő, illetőleg nem láthat el társasház-kezelési tevékenységet

- a.) akit bűncselekmény elkövetése miatt jogerősen szabadságvesztés büntetésre ítélték, amíg a büntetett előlethez fűződő hátrányos jogkövetkezmények alól nem mentesült,
- b.) akit ilyen tevékenységtől jogerős bírói ítélettel eltiltottak, az eltiltó ítélet hatálya alatt,
- c.) az a természetes személy, vagy gazdálkodó szervezet, aki, illetőleg amely ilyen tevékenységével összefüggően keletkezett, jogerősen megállapított fizetési kötelezettségének nem tett eleget,
- d.) az, aki a gazdasági társaságokról szóló (Gt.) alapján vezető tisztségviselő nem lehet,
- e.) akivel kapcsolatban a Tht-ban meghatározott egyéb ok áll fent.

A közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke, tagja, illetőleg az egyéni vállalkozó – ha a tulajdonosígy határozott – köteles a részére kiállított

.....
 Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat
 (képv.: Váradiné Naszályi Márta polgármester)
 1, 33 albetét tulajdonosa, alapító

.....
 City Properties Kft.
 (képv.: Erdei Bálint ügyvezető)
 2,3,4,5,6,7,8,10,11,18,19,20,24,27,28,29,31,32,34,38,39 albetét
 tulajdonosa, alapító

.....
 Dr. Bogsch Attiláné
 Haszonélvező (22, 26 albetét)

.....
 Dr. Zágoni Tamás
 Haszonélvező (22 albetét)

.....
 Bogsch Ádám Attila
 Haszonélvező (25, 26 albetét)

.....
 Nagy Aranka Erzsébet
 9, 35 albetét tulajdonosa, alapító

.....
 Alexandra Barbara Bogsch
 23, 30 albetét tulajdonosa, alapító

.....
 Bogsch Attila Ádám
 25, 26, 30 albetét tulajdonosa, alapító

.....
 Dr. Horváth Katalin, Horváth Ferenc és Horváth Ferencné
 12, 37 albetét tulajdonosai, alapítók,

.....
 Molnár Tamás és Bittera Dóra Mária
 21, 36 albetét tulajdonosai, alapítók

hatósági erkölcsi bizonyítványt, illetőleg a közös képviselet ellátásával, a társasház-kezelői tevékenység végzésével kapcsolatos nemleges köztartozásról, valamint a székhelye vagy lakóhelye szerint illetékes első fokú bíróságtól a végrehajtásra átadott tartozás alóli mentességről szóló igazolásokat a tulajdonoshatározatában megjelölt határidőig beszerezni, és azt a tulajdonoshatározata alapján ezzel megbízott személy részére bemutatni.

A gazdasági társaság vezetője a részére kiállított hatósági erkölcsi bizonyítványt, illetőleg a gazdasági társaság képviselője a gazdasági társaság részére kiállított nemleges köztartozásról szóló igazolásokat – a tulajdonosfenti bekezdésben említett határozatának megfelelően – köteles beszerezni és bemutatni.

6.6 A közös képviselő jogosult a közösség képviseletének ellátására a bíróság és más hatóság előtt is. E jogkörének korlátozása harmadik személlyel szemben hatálytalan.

7. Számvizsgáló Bizottság

7.1 A számvizsgáló bizottság jogosult:

- a.) a közös képviselő ügyintézését bármikor, a közösség pénzforgalmát havonta ellenőrizni,
- b.) a tulajdonoselé terjesztett határozati javaslatot, így különösen a költségvetést és az elszámolás, valamint az alapító okirat, illetőleg a szervezeti és működési szabályzat által meghatározott értékhatár felett a bemutatott számlákat véleményezni,
- c.) a közös képviselő díjazására javaslatot tenni,
- d.) a közgyűlést összehívni, ha a közös képviselő az erre vonatkozó kötelezettségének nem tesz eleget

7.2 Az éves beszámoló kizárólag a számvizsgáló bizottság jóváhagyása után terjeszthető a tulajdonoselé.

7.3 A számvizsgáló bizottságnak három tagja van, tagjai közül elnököt választ. A számvizsgáló bizottság testületként jár el. A számvizsgáló bizottság határozatképes, ha a tagjainak kétharmada, de legalább két tag jelen van; határozatát egyszerű szótöbbséggel hozza.

.....
Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat
(képv.: Váradiné Naszályi Márta polgármester)
1, 33 albetét tulajdonosa, alapító

.....
City Properties Kft.
(képv.: Erdei Bálint ügyvezető)
2,3,4,5,6,7,8,10,11,18,19,20,24,27,28,29,31,32,34,38,39 albetét
tulajdonosa, alapító

.....
Dr. Bogsch Attiláné
Haszonélvező (22, 26 albetét)

.....
Dr. Zágoni Tamás
Haszonélvező (22 albetét)

.....
Bogsch Ádám Attila
Haszonélvező (25, 26 albetét)

.....
Nagy Aranka Erzsébet
9, 35 albetét tulajdonosa, alapító

.....
Alexandra Barbara Bogsch
23, 30 albetét tulajdonosa, alapító

.....
Bogsch Attila Ádám
25, 26, 30 albetét tulajdonosa, alapító

.....
Dr. Horváth Katalin, Horváth Ferenc és Horváth Ferencné
12, 37 albetét tulajdonosai, alapítók,

.....
Molnár Tamás és Bittera Dóra Mária
21, 36 albetét tulajdonosai, alapítók

7.4 A számvizsgáló bizottság legalább kéthavonta, illetőleg szükség szerint ülésezik. A számvizsgáló bizottság ülését az elnöke, a napirend közlésével hívja össze.

A számvizsgáló bizottság ülését az elnök köteles összehívni, ha azt bármely tulajdonostárs kéri, illetőleg akkor, ha megítélése szerint a közös képviselő tevékenysége jogszabályba, az alapító okiratba, a szervezeti és működési szabályzatba, illetve a tulajdonoshatározataiba ütközik, vagy egyébként sérti a közösség vagy a tulajdonostársak érdekeit.

8. Társasházkezelés, ingatlankezelés

A társasház-kezelői tevékenység olyan önálló feladatkör, amelynek ellátásához szükséges a társasház fenntartásával, működésével összefüggő gazdasági, műszaki és jogi következmények ismerete.

A társasházkezelő a tevékenységi körén belül:

- a.) a társasház adottságainak ismeretében – gazdasági elemzés alapján – ajánlatot készít az épület fenntartására vonatkozóan
- b.) a tulajdonostársakkal kötött megbízási szerződésben foglaltak szerint szervezi az üzemeltetési és karbantartási feladatokat, irányítja és ellenőrzi a tervezett felújításokat,
- c.) a megbízási szerződés alapján javaslatokat dolgoz ki a társasház gazdálkodása, a közös tulajdonú épületrészek hasznosítása kérdéseiben.

Az ingatlankezelői tevékenység olyan önálló feladatkör, amelynek ellátásához szükséges az ingatlangazdálkodás, valamint az ebben kialakult piaci viszonyok gazdasági, műszaki és jogi következményeinek ismerete.

Az ingatlankezelő a tevékenységi körén belül:

- a.) az ingatlan jellemzőinek ismeretében – gazdasági elemzés alapján – tervajánlatot készít az ingatlan fenntartására vonatkozóan,

.....
Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat
(képv.: Váradiné Naszályi Márta polgármester)
1, 33 albetét tulajdonosa, alapító

.....
City Properties Kft.
(képv.: Erdei Bálint ügyvezető)
2,3,4,5,6,7,8,10,11,18,19,20,24,27,28,29,31,32,34,38,39 albetét
tulajdonosa, alapító

.....
Dr. Bogsch Attiláné
Haszonélvező (22, 26 albetét)

.....
Dr. Zágoni Tamás
Haszonélvező (22 albetét)

.....
Bogsch Ádám Attila
Haszonélvező (25, 26 albetét)

.....
Nagy Aranka Erzsébet
9, 35 albetét tulajdonosa, alapító

.....
Alexandra Barbara Bogsch
23, 30 albetét tulajdonosa, alapító

.....
Bogsch Attila Ádám
25, 26, 30 albetét tulajdonosa, alapító

.....
Dr. Horváth Katalin, Horváth Ferenc és Horváth Ferencné
12, 37 albetét tulajdonosai, alapítók,

.....
Molnár Tamás és Bittera Dóra Mária
21, 36 albetét tulajdonosai, alapítók

- b.) a megbízóval kötött szerződésben foglaltak szerint ellátja az üzemeltetési és a karbantartási feladatokat, irányítja és ellenőrzi a tervezett felújításokat,
 c.) a megbízási szerződés alapján javaslatokat dolgoz ki az ingatlanral való gazdálkodás és az ingatlanhasznosítás, a befektetés kérdéseiben.

A hatlakásosnál nagyobb társasház közgyűlése a természetes személy közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke részére előírhatja a társasház-kezelői szakképesítés megszerzését, amennyiben a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke a tulajdonostársak megbízása alapján, a társasház kezelésével összefüggő feladatokat is ellátja. Az ilyen közgyűlési határozatban rendelkezni kell arról is, hogy a szakképesítés megszerzésével járó költség megfizetése – ha azt a közös képviselő nem vállalja – a tulajdonostársakat terheli. A Tht. 54. § (1)-(2) bekezdéseiben meghatározott kötelezettség a nem üzletszerű társasházkezelést végző természetes személy közös képviselőre, illetőleg az intézőbizottság elnökére nem vonatkozik.

9. Vegyes rendelkezések

- 9.1 A társasház működésével, üzemelésével kapcsolatos, vagy bármilyen egyéb jogcímen keletkező társasházi közös költséget, ilyen jellegű díjakat, költségeket és kiadásokat a tulajdonostársak a tulajdoni hányadukkal arányban kötelesek viselni.
- 9.2 Az alapító okirat módosításához – ha törvény másként nem rendelkezik – valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges; a változást be kell jelenteni a földhivatalnak.
- 9.3 A közösség egészégre terhelő kötelezettség teljesítéséért a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk szerint felelnek az egyszerű (sortartásos / Ptk. 6:419.§) kezesség szabályai szerint.
- 9.4 A nem lakás célú helyiségekre a lakásokra vonatkozó rendelkezéseket megfelelően alkalmazni kell.

.....
 Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat
 (képv.: Váradiné Naszályi Márta polgármester)
 1, 33 albetét tulajdonosa, alapító

.....
 City Properties Kft.
 (képv.: Erdei Bálint ügyvezető)
 2,3,4,5,6,7,8,10,11,18,19,20,24,27,28,29,31,32,34,38,39 albetét
 tulajdonosa, alapító

.....
 Dr. Bogsch Attiláné
 Haszonélvező (22, 26 albetét)

.....
 Dr. Zágoni Tamás
 Haszonélvező (22 albetét)

.....
 Bogsch Ádám Attila
 Haszonélvező (25, 26 albetét)

.....
 Nagy Aranka Erzsébet
 9, 35 albetét tulajdonosa, alapító

.....
 Alexandra Barbara Bogsch
 23, 30 albetét tulajdonosa, alapító

.....
 Bogsch Attila Ádám
 25, 26, 30 albetét tulajdonosa, alapító

.....
 Dr. Horváth Katalin, Horváth Ferenc és Horváth Ferencné
 12, 37 albetét tulajdonosai, alapítók,

.....
 Molnár Tamás és Bittera Dóra Mária
 21, 36 albetét tulajdonosai, alapítók

- 9.5 Ha az alapító okirat rendelkezése nyilvánvaló elírás folytán tévedést tartalmaz, bármelyik tulajdonostárs keresettel kérheti a bíróságtól annak kijavítását
- 9.6 A közös tulajdonra vonatkozó, az egyes tulajdonostársakat megillető tulajdoni hányad és a lakásra (helyiségre) vonatkozó tulajdonjog egymástól függetlenül nem ruházható át, és nem terhelhető meg.

.....
 Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat
 (képv.: Váradiné Naszályi Márta polgármester)
 1, 33 albetét tulajdonosa, alapító

.....
 City Properties Kft.
 (képv.: Erdei Bálint ügyvezető)
 2,3,4,5,6,7,8,10,11,18,19,20,24,27,28,29,31,32,34,38,39 albetét
 tulajdonosa, alapító

.....
 Dr. Bogsch Attiláné
 Haszonélvező (22, 26 albetét)

.....
 Dr. Zágoni Tamás
 Haszonélvező (22 albetét)

.....
 Bogsch Ádám Attila
 Haszonélvező (25, 26 albetét)

.....
 Nagy Aranka Erzsébet
 9, 35 albetét tulajdonosa, alapító

.....
 Alexandra Barbara Bogsch
 23, 30 albetét tulajdonosa, alapító

.....
 Bogsch Attila Ádám
 25, 26, 30 albetét tulajdonosa, alapító

.....
 Dr. Horváth Katalin, Horváth Ferenc és Horváth Ferencné
 12, 37 albetét tulajdonosai, alapítók,

.....
 Molnár Tamás és Bittera Dóra Mária
 21, 36 albetét tulajdonosai, alapítók

9.7 **A tulajdonostársak jelen okirat aláírásával megbízzák és meghatalmazzák dr. Muszka Sándor ügyvédet (dr. Muszka Sándor Ügyvédi Iroda,1061 Budapest, Andrássy út 17. 1/8.) a jelen okirat elkészítésével, ügyvédi ellenjegyzésével, valamint azzal, hogy az ingatlan-nyilvántartási bejegyzése iránti eljárásban, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 32. § (2) bekezdés d) pontja alapján és az ügyvédekről szóló 2017. évi LXXVIII. törvényben meghatározottak szerint képviselete ellátásával.**

9.8 A társasház-tulajdonnak jelen okiratban szerződésben nem szabályozott kérdéseire a társasházról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény, valamint a Polgári Törvénykönyvről rendelkezéseit kell alkalmazni.

9.9 **Jelen Okiratot a tulajdonostársak, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták.**

Mellékletek:

- 1. Ajánlat
- 2. Alaprajz
- 3. Műszaki Tartalom
- 4. Vállalkozási szerződés

Budapest, 2022.

.....
Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat
(képv.: Váradiné Naszályi Márta polgármester)
1, 33 albetét tulajdonosa, alapító

.....
City Properties Kft.
(képv.: Erdei Bálint ügyvezető)
2,3,4,5,6,7,8,10,11,18,19,20,24, 27,28,29,31,32,34, 38, 39 albetét
tulajdonosa, alapító

.....
Zágoni-Bogsch Ádám és Dr. Bogsch Hanna Éva
22, 30 albetét tulajdonosai, alapítók

.....
Alexandra Barbara Bogsch
23, 30 albetét tulajdonosa, alapító

.....
Bogsch Attila Ádám
25,26, 30 albetét tulajdonosa, alapító

.....
Dr. Horváth Katalin, Horváth Ferenc és Horváth Ferencné
12, 37 albetét tulajdonosai, alapítók

.....
Molnár Tamás és Bittera Dóra Mária
21, 36 albetét tulajdonosai, alapítók

.....
Nagy Aranka Erzsébet
9, 35 albetét tulajdonosa, alapító

.....
Dr. Bogsch Attila
Haszonélvező (22., 26. albetét),

.....
Dr. Bogsch Attiláné
Haszonélvező (22., 26. albetét)

.....
Dr. Zágoni Tamás
Haszonélvező (22. albetét)

Szerkesztettem és ellenjegyzem: Budapesten, 2022. napján:

.....
Dr. Muszka Sándor
Ügyvéd
kamarai azonosító szám: 36065769

K.m.f.

Levezető elnök

Jegyzőkönyvvezető

Jegyzőkönyv hitelesítő

Jegyzőkönyv hitelesítő

KÖZÖS TULAJDONT MEGSZÜNTETŐ MEGÁLLAPODÁS

amely létrejött egyrészről:

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat (székhely: 1014 Budapest, Kapisztrán tér 1.; adószám: 15735643-2-41; statisztikai számjel: 15735643-8411-321-01; képviseli: Váradiné Naszály Mária polgármester, 585/10000 arányú tulajdonos) mint **Tulajdonos1**

Nagy Aranka Erzsébet (születési neve: Nagy Aranka Erzsébet; anyja születési neve: Abrámovics Aranka; születési helye, ideje: Tataháza, 1950.10.20.; lakóhelye: 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1.; személyi azonosító jel: 2-501020-5257; adóazonosító jele: 8306072456; állampolgársága: magyar, 163/10000 arányú tulajdonos), mint **Tulajdonos2**

Dr. Horváth Katalin (születési neve: Horváth Katalin; anyja születési neve: Mersits Jolán Katalin; születési helye, ideje: London (UK), 1959.06.29.; lakóhelye: 1023 Budapest, Lukács utca 2. 2. em. 11.; személyi azonosító jel: 2-590629-2169; adóazonosító jele:.....; állampolgársága: magyar, 93/10000 arányú tulajdonos), mint **Tulajdonos3**

Horváth Ferenc (születési neve: Horváth Ferenc; anyja születési neve: Mersits Jolán Katalin; születési helye, ideje: London (UK), 1957.09.30.; lakóhelye: 2162 Órbottyán, Tavasz utca 66.; személyi azonosító jel: 1-570930-0016; adóazonosító jele: 8331444310; állampolgársága: magyar, 93/10000 arányú tulajdonos), mint **Tulajdonos4**

Horváth Ferencné (születési neve: Mersits Jolán Katalin; anyja születési neve: Zostyák Katalin; születési helye, ideje: Budapest, 1932.05.26.; lakóhelye: 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1. 1. em. 2.; személyi azonosító jel: 2-320526-5057; adóazonosító jele:.....; állampolgársága: magyar, 186/10000 arányú tulajdonos), mint **Tulajdonos5**

Molnár Tamás (születési neve: Molnár Tamás; anyja születési neve: Hornyai Zsuzsanna; születési helye, ideje: Budapest, 1954.09.22.; lakóhelye: 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1.; személyi azonosító jel: 1-540922-0472; adóazonosító jele:.....; állampolgársága: magyar, 180/10000 arányú tulajdonos), mint **Tulajdonos6**

Bittera Dóra Mária (születési neve: Bittera Dóra Mária; anyja születési neve: Török Mária; születési helye, ideje: Budapest, 1958.12.23.; lakóhelye: 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1. III/1.; személyi azonosító jel: 2-581223-1095; adóazonosító jele:.....; állampolgársága: magyar, 180/10000 arányú tulajdonos), mint **Tulajdonos7**

Dr. Zágoni-Bogsch Ádám (születési neve: Zágoni-Bogsch Ádám; anyja születési neve: Bogsch Hanna Éva; születési helye, ideje: Budapest, 1990.08.27.; lakóhelye: 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1. III/2.; személyi azonosító jel: 1-900827-7314; adóazonosító jele: 8451633048; állampolgársága: magyar, 379/10000 és 147/477 arányú tulajdonos), mint **Tulajdonos8**

Dr. Bogsch Hanna Éva (születési neve: Bogsch Hanna Éva; anyja születési neve: Teschler Janka; születési helye, ideje: Budapest, 1963.06.21.; lakóhelye: 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1. III/2.; személyi azonosító jel: 2-630621-5334; adóazonosító jele: 8352341529; állampolgársága: magyar, 42/10000 és 16/477 arányú tulajdonos), mint **Tulajdonos9**

.....
Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat
 (képv.: Váradiné Naszályi Márta polgármester)
 Tulajdonos1

.....
City Properties Kft.
 (képv.: Erdei Bálint ügyvezető)
 Többségi tulajdonos

.....
Nagy Aranka Erzsébet
 Tulajdonos2

.....
Dr. Horváth Katalin
 Tulajdonos3

.....
Horváth Ferenc
 Tulajdonos4

.....
Horváth Ferencné
 Tulajdonos5

.....
Molnár Tamás
 Tulajdonos6

.....
Bittera Dóra Mária
 Tulajdonos7

.....
Dr. Zágoni-Bogsch Ádám
 Tulajdonos8

.....
Dr. Bogsch Hanna Éva
 Tulajdonos9

.....
Alexandra Barbara Bogsch
 Tulajdonos10

.....
Bogsch Attila Ádám
 Tulajdonos11

.....
Dr. Bogsch Attiláné
 Haszonélvező1

.....
Dr. Zágoni Tamás
 Haszonélvező2

.....
Bogsch Ádám Attila
 Haszonélvező3

.....
Dr. Muszka Sándor
 ügyvéd

Alexandra Barbara Bogsch (születési neve: Alexandra Barbara Bogsch; anyja születési neve: Szamosvári Erika; születési helye, ideje: München, Németország, 1991.12.09.; lakóhelye: Kellerstrasse 16, 81667 München, Németország; személyi azonosító jel: nincs; **adóazonosító jele**: nincs; útlevelezszám: CH1H66X9G; állampolgársága: német, 287/10000 és 111/477 arányú tulajdonos), mint **Tulajdonos10**

Bogsch Attila Ádám (születési neve: Bogsch Attila Ádám; anyja születési neve: Szamosvári Erika; születési helye, ideje Budapest, 1989.12.05.; lakóhelye: 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1.; személyi azonosító jel: 1-891205-0506; **adóazonosító jele**: nincs; állampolgársága: magyar, 525/10000 és 203/477 arányú tulajdonos), mint **Tulajdonos11**

Dr. Bogsch Attiláné (születési neve: Teschler Janka; anyja születési neve: Cholnoky Hanna; születési helye, ideje:; lakóhelye: 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1.; személyi azonosító jel:; **adóazonosító jele**:; állampolgársága: magyar), mint **Haszonélvező1**

Dr. Zágoni Tamás (születési neve: Zágoni Tamás; anyja születési neve: Dr. Rumpold Livia; születési helye, ideje:; lakóhelye: 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1. III/2.; személyi azonosító jel:; **adóazonosító jele**:; állampolgársága: magyar), mint **Haszonélvező2**

Bogsch Ádám Attila (születési neve: Bogsch Ádám Attila; anyja születési neve: Teschler Janka; születési helye, ideje:; lakóhelye: 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1.; személyi azonosító jel:; **adóazonosító jele**:; állampolgársága: magyar), mint **Haszonélvező3**,

együttesen, mint a **Budapest I. Kerület, Szilágyi Dezső tér 1. sz. Társasház** (a továbbiakban: **Társasház**) tulajdonostársai (Tulajdonosok és Haszonélvezők a továbbiakban együttesen: **Tulajdonosok**)

másrészről:

a **City Properties Ingatlanforgalmazó és Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1., cégjegyzékszám: 01-09-863463; statisztikai számjel: 13596174-6810-113-01; adószám: 13596174-2-41; képviseli: Erdei Bálint ügyvezető), mint 6995/10000 arányú Többségi tulajdonos és mint a **Budapest I. Kerület, Szilágyi Dezső tér 1. sz. Társasház** (a továbbiakban: **Társasház**) tulajdonostársa (a továbbiakban: **Többségi tulajdonos**)

Tulajdonosok és Többségi tulajdonos a továbbiakban együttesen: Felek vagy Szerződő felek - között alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint:

Előzmények:

.....
Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat
 (képv.: Váradiné Naszályi Márta polgármester)
 Tulajdonos1

.....
Dr. Horváth Katalin
 Tulajdonos3

.....
Molnár Tamás
 Tulajdonos6

.....
Dr. Bogsch Hanna Éva
 Tulajdonos9

.....
Dr. Bogsch Attiláné
 Haszonélvező1

.....
City Properties Kft.
 (képv.: Erdei Bálint ügyvezető)
 Többségi tulajdonos

.....
Horváth Ferenc
 Tulajdonos4

.....
Bittera Dóra Mária
 Tulajdonos7

.....
Alexandra Barbara Bogsch
 Tulajdonos10

.....
Dr. Zágoni Tamás
 Haszonélvező2

.....
Nagy Aranka Erzsébet
 Tulajdonos2

.....
Horváth Ferencné
 Tulajdonos5

.....
Dr. Zágoni-Bogsch Ádám
 Tulajdonos8

.....
Bogsch Attila Ádám
 Tulajdonos11

.....
Bogsch Ádám Attila
 Haszonélvező3

.....
Dr. Muszka Sándor
 ügyvéd

Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg a Társasház Alapító Okiratának módosítása mellett, a XVI. sorszámú „Padlástér” megjelölésű, társasházi közös tulajdonban álló ingatlanrészt önálló albetété alakítják és egyidejűleg az azon keletkező közös tulajdont megszüntetik akként, hogy a kialakuló önálló albetétet a Többségi tulajdonos részére elidegenítik a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 10. § (3) bekezdésében írtak alkalmazása mellett, melyre tekintettel az alábbi szerződést kötik.

Felek rögzítik továbbá, hogy a Többségi tulajdonos szándéka az önálló albetétként kialakított, jelen Szerződés tárgyát képező tetőtéri ingatlan beépítése a melléklet Műszaki Tartalom (a továbbiakban: **Műszaki Tartalom**) szerint, melyre vonatkozó építési engedély megszerzéséhez szükséges folyamatokat maga kezdeményezi (a továbbiakban: **Építési engedély**). Tulajdonosok az Építési engedély kiadáshoz szükséges nyilatkozatokat kötelesek megtenni, illetve kötelesek egyéb módon is együttműködni az Építési engedély kiadása érdekében. Tulajdonostársak a Műszaki Tartalom megvalósításához feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak. Tulajdonostársak a Műszaki Tartalom megvalósítása esetén a Többségi tulajdonossal szemben semmilyen jogcímen nem támasztanak igényt.

1. A szerződés tárgya

1.1. A szerződés tárgya a Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatalnál, a Társasház Alapító Okirata szerint a XVI. sorszámú „Padlástér” megjelölésű, a közös tulajdon megszüntetését követően várhatóan **14434/0/A/39 hrsz.** alatt nyilvántartott, természetben a **1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1. sz. „tetőszint”** alatti, 899 m2 alapterülettel „egyéb helyiség” megjelöléssel és a közös tulajdonból álló vagyონrészekből 1886/10000 tulajdoni illetőséggel rendelkező (padlástér rendeltetésű) ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**).

1.2. A szerződéskötés időpontjában, az eljáró ügyvéd által a TAKARNET rendszerből a beszerzett tulajdoni lap másolat alapján a Társasházi törzslapon az alábbi terhek szerepelnek:

-

Egyebekben az Ingatlan per-, teher-, és igénymentes.

1.3. Többségi tulajdonos kijelenti, hogy a szerződés aláírása előtt a tulajdoni lapot megtekintette, az abban foglaltakat megismerte, és ennek tudatában köti meg a szerződést.

1.4. A közös tulajdon megszűnése eredményeként a teljes Ingatlan a Többségi tulajdonos tulajdonába kerül.

.....
Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat
 (képv.: Váradiné Naszályi Márta polgármester)
 Tulajdonos1

.....
Dr. Horváth Katalin
 Tulajdonos3

.....
Molnár Tamás
 Tulajdonos6

.....
Dr. Bogsch Hanna Éva
 Tulajdonos9

.....
Dr. Bogsch Attiláné
 Haszonélvező1

.....
City Properties Kft.
 (képv.: Erdei Bálint ügyvezető)
 Többségi tulajdonos

.....
Horváth Ferenc
 Tulajdonos4

.....
Bittera Dóra Mária
 Tulajdonos7

.....
Alexandra Barbara Bogsch
 Tulajdonos10

.....
Dr. Zágoni Tamás
 Haszonélvező2

.....
Nagy Aranka Erzsébet
 Tulajdonos2

.....
Horváth Ferencné
 Tulajdonos5

.....
Dr. Zágoni-Bogsch Ádám
 Tulajdonos8

.....
Bogsch Attila Ádám
 Tulajdonos11

.....
Bogsch Ádám Attila
 Haszonélvező3

.....
Dr. Muszka Sándor
 ügyvéd

1.5. Tulajdonosok a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a Társasház utolsó hatályos alapító okiratát a Többségi Tulajdonosnak átadják. Tulajdonosok nyilatkoznak, hogy az Ingatlan vonatkozásában elővásárlási jogukat nem gyakorolják, arról lemondanak, rögzítik továbbá, hogy a Többségi Tulajdonosnak az Ingatlanra vonatkozóan elővásárlási joga van.

2. Ellenérték

Szerződő felek a közös tulajdon megszüntetése fejében a Többségi tulajdonos által fizetett Ellenérték összegét a kölcsönösen kialakított **73.000.000,- Ft, azaz Hetvenhárommillió forint** összegben állapítják meg (továbbiakban: **Ellenérték**).

Az Ellenérték megfizetése az alábbiak szerint történik:

2.1. Többségi tulajdonos a jelen Szerződés megkötésével egyidejűleg banki átutalással egy összegben megfizet **73.000.000,-Ft, azaz Hetvenhárommillió forint** összeget, mint a teljes Ellenértéket.

Az Ellenértéket (a továbbiakban úgyis, mint: Letét) a Többségi tulajdonos akként fizeti meg, hogy azt Dr. Muszka Sándor ügyvéd (1061 Budapest, Andrassy út 17. I/8., KASZ: 36065769; a továbbiakban: **Letéteményes**) alábbi letéti számlájára átutalással letétbe helyezi:

Számlatulajdonos: **Dr. Muszka Sándor Ügyvédi Iroda**

Bank neve: **OTP Bank**

Bankszámlaszám: **11703006-25978609**

az alábbi rendeltetéssel:

- a) a letett pénzösszeg a letétből nem vehető vissza,
- b) A letét kifizetése az Tulajdonosok részére:

A Letétet a Letéteményes az alábbi feltételek valamelyikének bekövetkezésétől számított 8 (nyolc) munkanapon belül jogosult és köteles az Tulajdonosok részére kifizetni:

- i) Többségi tulajdonos kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonjogát az Ingatlanra bejegyzik. Továbbá az Építési engedélyt a véglegessé válásától számított legkésőbb 15 (tizenöt) munkanapon belül a Többségi tulajdonos elfogadja, annak megfelelőségéről írásban nyilatkozik a Letéteményes felé. Amennyiben a fenti határidőben a Többségi tulajdonos egyáltalán nem tesz nyilatkozatot, a végleges Építési engedélyt részéről úgyszintén elfogadottnak kell tekinteni.

.....
Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat
 (képv.: Váradiné Naszályi Márta polgármester)
 Tulajdonos1

.....
Dr. Horváth Katalin
 Tulajdonos3

.....
Molnár Tamás
 Tulajdonos6

.....
Dr. Bogsch Hanna Éva
 Tulajdonos9

.....
Dr. Bogsch Attiláné
 Haszonélvező1

.....
City Properties Kft.
 (képv.: Erdei Bálint ügyvezető)
 Többségi tulajdonos

.....
Horváth Ferenc
 Tulajdonos4

.....
Bittera Dóra Mária
 Tulajdonos7

.....
Alexandra Barbara Bogsch
 Tulajdonos10

.....
Dr. Zágoni Tamás
 Haszonélvező2

.....
Nagy Aranka Erzsébet
 Tulajdonos2

.....
Horváth Ferencné
 Tulajdonos5

.....
Dr. Zágoni-Bogsch Ádám
 Tulajdonos8

.....
Bogsch Attila Ádám
 Tulajdonos11

.....
Bogsch Ádám Attila
 Haszonélvező3

.....
Dr. Muszka Sándor
 ügyvéd

- vagy
- ii) Többségi tulajdonos kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonjogát az Ingatlanra bejegyzik. **2025. május 31. napjáig** a végleges Építési engedély nem áll rendelkezésre, de a határidő leteltét követő 15 (tizenöt) napon belül a Többségi tulajdonos nem áll el a jelen Szerződéstől, az elállás postai feladását a Letéteményes részére a Többségi tulajdonos nem igazolja.

Letéteményes a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat / Tulajdonos1 részére járó ellenérték kivételével a többi Tulajdonos részére járó ellenértéket:

Számlatulajdonos: **Budapest I. Kerület, Szilágyi Dezső tér 1. sz. Társasház (felújítási számlája)**

Bank neve:

Bankszámlaszám:

Összeg: **68.729.500,-Ft**

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat / Tulajdonos1 részére járó (585/10000 tulajdoni hányadhoz igazodó) ellenértéket:

Számlatulajdonos: **Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat**

Bank neve: **Raiffeisen Bank Zrt**

Bankszámlaszám: **12010154-00379543-00100000**

Összeg: **4.270.500,-Ft**

Tulajdonos2 - Tulajdonos11 és Haszonélvezők nyilatkoznak, hogy a Budapest I. Kerület, Szilágyi Dezső tér 1. sz. Társasház felújítási számlájára történő kifizetést saját kezükhöz történő teljesítésnek fogadják el.

Tekintettel arra, hogy az Önkormányzatra jutó vételár-rész a jogügylet során az Önkormányzat részére kifizetésre kerül, így amennyiben a felújítási munkálatokról és azok tényleges összegéről a közgyűlési döntés megszületik, úgy az Önkormányzat számára célbefizetés kerül majd előírásra. A felújítás Önkormányzatra eső részét az Önkormányzat az erről rendelkező közgyűlési határozat alapján fizeti meg a Társasház részére.

c) A Letétet a Letéteményes az alábbi feltétel bekövetkezésétől számított 8 (nyolc) munkanapon belül jogosult és köteles a Többségi tulajdonos részére kifizetni:

- i) **2025. május 31. napjáig** a Többségi tulajdonos által elfogadott, végleges Építési

.....
Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat
(képv.: Váradiné Naszályi Márta polgármester)
Tulajdonos1

.....
Dr. Horváth Katalin
Tulajdonos3

.....
Molnár Tamás
Tulajdonos6

.....
Dr. Bogsch Hanna Éva
Tulajdonos9

.....
Dr. Bogsch Attiláné
Haszonélvező1

.....
City Properties Kft.
(képv.: Erdei Bálint ügyvezető)
Többségi tulajdonos

.....
Horváth Ferenc
Tulajdonos4

.....
Bittera Dóra Mária
Tulajdonos7

.....
Alexandra Barbara Bogsch
Tulajdonos10

.....
Dr. Zágoni Tamás
Haszonélvező2

.....
Nagy Aranka Erzsébet
Tulajdonos2

.....
Horváth Ferencné
Tulajdonos5

.....
Dr. Zágoni-Bogsch Ádám
Tulajdonos8

.....
Bogsch Attila Ádám
Tulajdonos11

.....
Bogsch Ádám Attila
Haszonélvező3

.....
Dr. Muszka Sándor
ügyvéd

engedély nem áll rendelkezésre, és a határidő leteltét követő 15 (tizenöt) napon belül a Többségi tulajdonos eláll a jelen Szerződéstől és az elállás postai feladását a Letéteményes részére igazolja.

Számlatulajdonos: **City Properties Kft.**

Bank neve:

Bankszámlaszám:

2.2. A Letét típusa teljesítési letét az 7/2018. (III.26.) Magyar Ügyvédi Kamara szabályzat 1.1. pontja alapján.

Eljáró ügyvéd a letét kezelésért díjazást a Többségi tulajdonosfelé külön megállapodás alapján számít fel.

A letéti számlán történő pénzmozgással összefüggő költségeket (pl.: utalási költség, hitelintézeti nyilatkozat és igazolás díja) a Többségi tulajdonos viseli.

Felek kifejezetten rögzítik, hogy Letéteményes nem felelős az abból eredő kárért veszteségért vagy követelésért, ha az közvetlenül vagy közvetve az OTP Bank fizetőképességének hiányára vagy a számlavezetésével kapcsolatos bármilyen egyéb mulasztására, késedelmére vezethető vissza.

3. Birtokátruházás

3.1. Az Ingatlan birtokának átruházása a jelen Szerződés megkötésének napján esedékes.

3.2. Többségi tulajdonosa birtokátruházás időpontjától kezdődően szedheti az Ingatlan hasznait, viseli annak terheit, valamint a kárveszélyt is, azzal, hogy Többségi tulajdonos az Ingatlanra vonatkozó végleges használatba vételi engedély kiadása után köteles közös költséget fizetni az Ingatlan után.

4. Nyilatkozatok

4.1. Az Tulajdonosok jótállnak az Ingatlan per-, teher- és igénymentességéért. Tulajdonosok jótállnak továbbá azért, hogy az Ingatlanon harmadik személynek olyan joga, mely a Többségi tulajdonostulajdonszerzését akadályozná, illetőleg korlátozná, nem áll fenn. Az Tulajdonosok jótállnak azért, hogy az Ingatlan állapotáról semmilyen információt nem titkoltak el, az Ingatlan rejtett hibájáról nem tudnak, és engedély nélkül semmilyen bontási, átalakítási, építési vagy környezetvédelmi szempontból káros munkát nem végeztek.

.....
Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat
 (képv.: Váradiné Naszályi Márta polgármester)
 Tulajdonos1

.....
City Properties Kft.
 (képv.: Erdei Bálint ügyvezető)
 Többségi tulajdonos

.....
Nagy Aranka Erzsébet
 Tulajdonos2

.....
Dr. Horváth Katalin
 Tulajdonos3

.....
Horváth Ferenc
 Tulajdonos4

.....
Horváth Ferencné
 Tulajdonos5

.....
Molnár Tamás
 Tulajdonos6

.....
Bittera Dóra Mária
 Tulajdonos7

.....
Dr. Zágoni-Bogsch Ádám
 Tulajdonos8

.....
Dr. Bogsch Hanna Éva
 Tulajdonos9

.....
Alexandra Barbara Bogsch
 Tulajdonos10

.....
Bogsch Attila Ádám
 Tulajdonos11

.....
Dr. Bogsch Attiláné
 Haszonélvező1

.....
Dr. Zágoni Tamás
 Haszonélvező2

.....
Bogsch Ádám Attila
 Haszonélvező3

.....
Dr. Muszka Sándor
 ügyvéd

4.3. Tulajdonosok kijelentik, hogy ingatlan elidegenítési, illetve képviselőjük nyilatkozat tételi képessége nem esik korlátozás vagy kizárás alá.

Többségi tulajdonos kijelenti, hogy Magyarországon bejegyzett és a jogszabályoknak megfelelően működő gazdasági társaság. Ingatlan tulajdonszerzési képessége nem esik korlátozás vagy kizárás alá.

Felek képviselői kijelentik, hogy a jelen szerződés aláírására önállóan jogosultak, szerződéskötésre vonatkozó ügyletkötési és aláírási jogosultságuk nem korlátozott. Felek képviselőik ügyvéd által ellenjegyzett aláírás-mintáit, valamint képviselőik személyazonosító okmányait, a szerződéskötést megelőzően, a szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd rendelkezésére bocsátották.

4.4. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Tulajdonosok bármely szerződéses kötelezettségük teljesítésével késedelembe esnek, úgy egyetemlegesen kötelesek a Többségi tulajdonosnak napi 10.000,- Ft, azaz Tízezer forint késedelmi kötbért fizetni. Amennyiben a késedelem a 30 (harminc) naptári napot meghaladja, abban az esetben Többségi tulajdonos jogosult a jelen szerződéstől az Tulajdonosokhoz címzett egyoldalú írásbeli jognyilatkozattal elállni, a foglaló jogkövetkezményeinek alkalmazása mellett.

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat, mint Tulajdonos1, a kötbér fizetési kötelezettséget nem vállalja, melyet a Többségi tulajdonos kifejezetten tudomásul vesz, így kötbér fizetési kötelezettség Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzatot nem terheli, nem terhelheti.

4.5. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Többségi tulajdonos az ellenértékmegfizetésével késedelembe esik, úgy köteles az Tulajdonosoknak napi 10.000,- Ft, azaz Tízezer forint késedelmi kötbért fizetni. Amennyiben a késedelem a 30 (harminc) naptári napot meghaladja, abban az esetben Tulajdonosok együttesen jogosultak a jelen szerződéstől a Többségi tulajdonosnak címzett egyoldalú írásbeli jognyilatkozattal elállni, a foglaló jogkövetkezményeinek alkalmazása mellett.

4.6. Bármelyik fél elállása esetén a felek kötelesek az eredeti állapotot helyreállítani, mely alapján a Többségi tulajdonos vállalja, hogy az Ingatlan tulajdonjogának Tulajdonosokat illető hányadát a Tulajdonosokra átruházza, az ehhez szükséges nyilatkozatot megadja, továbbá közreműködik az Alapító Okirat ehhez szükséges módosításában.

5. Ingatlan-nyilvántartási rendelkezések

Tulajdonosok a jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg hozzájárulnak ahhoz, hogy

.....
Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat
 (képv.: Váradiné Naszályi Márta polgármester)
 Tulajdonos1

.....
Dr. Horváth Katalin
 Tulajdonos3

.....
Molnár Tamás
 Tulajdonos6

.....
Dr. Bogsch Hanna Éva
 Tulajdonos9

.....
Dr. Bogsch Attiláné
 Haszonélvező1

.....
City Properties Kft.
 (képv.: Erdei Bálint ügyvezető)
 Többségi tulajdonos

.....
Horváth Ferenc
 Tulajdonos4

.....
Bittera Dóra Mária
 Tulajdonos7

.....
Alexandra Barbara Bogsch
 Tulajdonos10

.....
Dr. Zágoni Tamás
 Haszonélvező2

.....
Nagy Aranka Erzsébet
 Tulajdonos2

.....
Horváth Ferencné
 Tulajdonos5

.....
Dr. Zágoni-Bogsch Ádám
 Tulajdonos8

.....
Bogsch Attila Ádám
 Tulajdonos11

.....
Bogsch Ádám Attila
 Haszonélvező3

.....
Dr. Muszka Sándor
 ügyvéd

Tulajdonosok tulajdonjogának törlesztésével együtt a **City Properties Ingatlanforgalmazó és Ingatlanfejlesztő Kft. 1/1** arányú tulajdonjogát közös tulajdon megszűnése jogcímén az Ingatlan tekintetében az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék.

6. Költségek, adó és illetékfizetés

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés 1. pontjában részletesen körülírt Ingatlan tulajdonjogának átruházásával járó illetéket és ingatlan nyilvántartási díjat a Többségi tulajdonos viseli.

7. Ügyvédi megbízás

Szerződő felek a jelen szerződés elkészítésével és az illetékes Földhivatal előtti eljárásra **Dr. Muszka Sándor ügyvédet** (Dr. Muszka Sándor Ügyvédi Iroda; 1061 Budapest, Andrassy út 17. I/8.; kamarai lajstrom szám: 15940; kamarai azonosító szám: 36065769) bízzák meg.

Megbízók kijelentik, hogy eljáró ügyvéd valamennyi az ingatlan átruházással kapcsolatos jogi kérdésre választ adott. A adózási, illetékfizetési kérdésekben saját könyvelőjük, illetve könyvvizsgálójuk szaktanácsadása alapján járnak el, ilyen tanácsadást eljáró ügyvédtől nem kérnek. Felek az Üttv. 29. § (3) bek.-e értelmében rögzítik, hogy a jelen okirat megszerkesztésére és az ehhez kapcsolódó jogi képviselő ellátására irányuló megbízási szerződés tartalmi elemeit a jelen okirat tartalmazza; a megbízók kéri tehát a jelen okirat tartalmát tényvázlatnak is tekinteni.

Felek egyedileg megtárgyalt szerződési feltételként megállapodnak, hogy megbízott ügyvéd jelen megbízással kapcsolatos szerződésszegésért való felelősségét a megbízott kötelező felelősségbiztosítása káreseményenkénti legmagasabb összegére (ld. Üttv. 208. § (9) bek.) korlátozzák, az azt meghaladó része tekintetében teljes mértékben kizárják az Üttv. 28. § (6) bek.-e alapján.

Felek felhatalmazzák ellenjegyző ügyvédet, hogy esetleges név-, adat-, számelírás, (kivéve az ellenértékösszegét) vagy nyilvánvaló számítási hiba tekintetében e hibákat közvetlenül a szerződés szövegére írás útján és bélyegzővel ellátva kijavítsa. Az ilyen kijavítás nem minősül a jelen Szerződés módosításnak.

8. Vegyes rendelkezések

8.1. Felek rögzítik, hogy jelen szerződés aláírásával a köztük korábban létrejött mindennemű szóbeli és írásbeli megállapodás hatályát veszti.

8.2. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a Pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló jogszabályok alapján azonosítási kötelezettség terheli Tulajdonos és Többségi tulajdonosadatainak vonatkozásában.

.....
Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat
 (képv.: Váradiné Naszályi Márta polgármester)
 Tulajdonos1

.....
City Properties Kft.
 (képv.: Erdei Bálint ügyvezető)
 Többségi tulajdonos

.....
Nagy Aranka Erzsébet
 Tulajdonos2

.....
Dr. Horváth Katalin
 Tulajdonos3

.....
Horváth Ferenc
 Tulajdonos4

.....
Horváth Ferencné
 Tulajdonos5

.....
Molnár Tamás
 Tulajdonos6

.....
Bittera Dóra Mária
 Tulajdonos7

.....
Dr. Zágoni-Bogsch Ádám
 Tulajdonos8

.....
Dr. Bogsch Hanna Éva
 Tulajdonos9

.....
Alexandra Barbara Bogsch
 Tulajdonos10

.....
Bogsch Attila Ádám
 Tulajdonos11

.....
Dr. Bogsch Attiláné
 Haszonélvező1

.....
Dr. Zágoni Tamás
 Haszonélvező2

.....
Bogsch Ádám Attila
 Haszonélvező3

.....
Dr. Muszka Sándor
 ügyvéd

Felek adatai a jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására alkalmas okirat bemutatása alapján. Tulajdonos és Többségi tulajdonosa jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el, nem minősülnek kiemelt közszereplőnek, vagy kiemelt közszereplő hozzátartozójának.

Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban, illetve amennyiben nem saját nevükben járnak el az ügylet során, a tényleges tulajdonos adataiban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) napon belül kötelesek eljáró ügyvédet írásban értesíteni.

Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd az Tulajdonos és Többségi tulajdonos személyi adatait tartalmazó okmányokról fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje, továbbá hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy eljáró ügyvéd, a szerződő felek személyazonosságát, illetve okmányai eredetiségét és érvényességét JÜB rendszeren keresztül ellenőrizze. Felek adatait eljáró ügyvéd a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen Szerződéshez

kapcsolódó megbízás és pénzmosás megelőzéséről szóló jogszabályokban foglalt kötelezettségei teljesítése érdekében kezelheti.

8.3. A jelen szerződés alapján bármely értesítés a másik féllel közöltnek tekintendő a fél jelen szerződésben rögzített címére történő megküldése esetén, az értesítés az ajánlott tértivevényes levélként történő postára adásától számított 5. (ötödik) munkanapon, abban az esetben is, ha kézbesítés bármilyen akadályba ütközött (ideértve azt az esetet, ha a címzett ismeretlen). A szerződés módosításán és megszüntetésén túl a felek és az eljáró ügyvéd az alábbi email címeken is érvényesen értesíthetik:

Tulajdonosok részéről közvetlen kapcsolattartásra kijelölt személy: Faragó Virág közös képviselő, e-mail:

Többségi tulajdonos:

Eljáró ügyvéd: drmuszka@e-lawyer.hu

8.4. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Magyarország joga, különösen a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadóak.

8.5. Jelen Szerződés egymással mindenben megegyező eredeti példányban készült, és valamennyi példány számozott oldalból áll.

.....
Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat
 (képv.: Váradiné Naszályi Márta polgármester)
 Tulajdonos1

.....
Dr. Horváth Katalin
 Tulajdonos3

.....
Molnár Tamás
 Tulajdonos6

.....
Dr. Bogsch Hanna Éva
 Tulajdonos9

.....
Dr. Bogsch Attiláné
 Haszonélvező1

.....
City Properties Kft.
 (képv.: Erdei Bálint ügyvezető)
 Többségi tulajdonos

.....
Horváth Ferenc
 Tulajdonos4

.....
Bittera Dóra Mária
 Tulajdonos7

.....
Alexandra Barbara Bogsch
 Tulajdonos10

.....
Dr. Zágoni Tamás
 Haszonélvező2

.....
Nagy Aranka Erzsébet
 Tulajdonos2

.....
Horváth Ferencné
 Tulajdonos5

.....
Dr. Zágoni-Bogsch Ádám
 Tulajdonos8

.....
Bogsch Attila Ádám
 Tulajdonos11

.....
Bogsch Ádám Attila
 Haszonélvező3

.....
Dr. Muszka Sándor
 ügyvéd

A Felek jelen Szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, személyesen, illetve szervezeti képviselőjük által írták alá.

Kelt: Budapest,

.....
Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat
 (képv.: Váradiné Naszályi Márta polgármester)
 Tulajdonos1

.....
City Properties Kft.
 (képv.: Erdei Bálint ügyvezető)
 Vevő

.....
Nagy Aranka Erzsébet
 Tulajdonos2

.....
Dr. Horváth Katalin
 Tulajdonos3

.....
Horváth Ferenc
 Tulajdonos4

.....
Horváth Ferencné
 Tulajdonos5

.....
Molnár Tamás
 Tulajdonos6

.....
Bittera Dóra Mária
 Tulajdonos7

.....
Dr. Zágoni-Bogsch Ádám
 Tulajdonos8

.....
Dr. Bogsch Hanna Éva
 Tulajdonos9

.....
Alexandra Barbara Bogsch
 Tulajdonos10

.....
Bogsch Attila Ádám
 Tulajdonos11

.....
Dr. Bogsch Attiláné
 Haszonélvező1

.....
Dr. Zágoni Tamás
 Haszonélvező2

.....
Bogsch Ádám Attila
 Haszonélvező3

.....
Dr. Muszka Sándor
 ügyvéd

Az okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem, egyben az okiratba foglalt megbízást és letéteményesi feladatok ellátását – az okiratban szereplő feltételekkel – elvállalom, továbbá az okiratban foglalt meghatalmazást elfogadom Budapest, napján:

.....
Dr. Muszka Sándor
 ügyvéd
 kamarai azonosító szám: 36065769

.....
Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat
 (képv.: Váradiné Naszályi Márta polgármester)
 Tulajdonos1

.....
City Properties Kft.
 (képv.: Erdei Bálint ügyvezető)
 Többségi tulajdonos

.....
Nagy Aranka Erzsébet
 Tulajdonos2

.....
Dr. Horváth Katalin
 Tulajdonos3

.....
Horváth Ferenc
 Tulajdonos4

.....
Horváth Ferencné
 Tulajdonos5

.....
Molnár Tamás
 Tulajdonos6

.....
Bittera Dóra Mária
 Tulajdonos7

.....
Dr. Zágoni-Bogsch Ádám
 Tulajdonos8

.....
Dr. Bogsch Hanna Éva
 Tulajdonos9

.....
Alexandra Barbara Bogsch
 Tulajdonos10

.....
Bogsch Attila Ádám
 Tulajdonos11

.....
Dr. Bogsch Attiláné
 Haszonélvező1

.....
Dr. Zágoni Tamás
 Haszonélvező2

.....
Bogsch Ádám Attila
 Haszonélvező3

.....
Dr. Muszka Sándor
 ügyvéd

Neuschloss Palota tetőtér projekt járulékos munkák költségbecslése

Megrendelő: Társasház, 1011 Budapest Szilágyi Dezső tér 1.

2022. január

Ssz.	Megnevezés	Mennyiség	Egység	Anyag egység	Díj egység	Anyag összesen	Díj összesen
1	Felmérések	1	klts.	0 Ft	7 500 000 Ft	-	7 500 000 Ft
2	Műemléki dokumentálás, szakmai anyagok	1	klts.	0 Ft	3 000 000 Ft	-	3 000 000 Ft
3	Tervezés, engedélyeztetés	1	klts.	0 Ft	18 551 200 Ft	-	18 551 200 Ft
4	Régészeti tevékenység, dokumentáció	1	klts.	0 Ft	2 250 000 Ft	-	2 250 000 Ft
5	Bontási munkák	1	klts.	8 400 000 Ft	12 030 000 Ft	8 400 000 Ft	12 030 000 Ft
6	Tető faszerkezet építés, héjalás	1200	m2	133 000 Ft	122 000 Ft	159 600 000 Ft	146 400 000 Ft
7	Csapadékvíz el- és levezető rendszer	400	fm	18 000 Ft	16 000 Ft	7 200 000 Ft	6 400 000 Ft
8	Lift építés	1	klts.	45 000 000 Ft	16 000 000 Ft	45 000 000 Ft	16 000 000 Ft
9	Műemléki értékek védelme (freskó helyreállítás)	1	klts.	30 000 000 Ft	20 000 000 Ft	30 000 000 Ft	20 000 000 Ft
10	Felső szintű lakások kiürítése, védelme, tulajdonosok költöztetése, ideiglenes szállás biztosítása	9	hónap	1 500 000 Ft	2 450 000 Ft	13 500 000 Ft	22 050 000 Ft
11	Felső szintű lakások kivitelezést követő helyreállítása	770	m2	50 000 Ft	40 000 Ft	38 500 000 Ft	30 800 000 Ft
12	PM, CM, soft költségek	1	klts.	0 Ft	105 692 616 Ft	-	105 692 616 Ft
	Osszen:					302 200 000 Ft	390 673 816 Ft
	Mindösszesen nettó:						692 873 816 Ft

Készítette: Faragó Virág közös képviselő
Társasház 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1.

1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1. Neuschloss Palota

tető felújítás, lift csere műszaki tartalom

1. **Felmérések:**
Kivitelezést megelőzően tervezéshez, engedélyeztetéshez szükséges felmérések, műszaki dokumentációk készítése. Kivitelezéssel érintett ingatlanon állapot rögzítése.
2. **Műemléki dokumentálás, szakmai anyagok:**
Engedélyezési, kivitelezési tervdokumentáció elkészítéséhez szükséges szakmai dokumentumok, egyeztetések hatóságokkal, szolgáltatókkal.
3. **Tervezés, engedélyeztetés:**
Engedélyeztetéshez, kivitelezéshez szükséges teljeskörű engedélyezési, kivitelezési tervdokumentáció készítése szakági (építész, statika, elektromos, műemléki stb.) dokumentációkkal.
4. **Régészeti tevékenység, dokumentáció (amennyiben szükséges):**
Meglévő liftakna bontásához, új liftakna építéséhez, liftakna süllyeszték készítéséhez kapcsolódó, az érintett területen régészeti felügyelet biztosítása, szükség szerint régészeti kutatási tevékenység.
5. **Bontási munkák (tető, tetőhéjzat, épület beázás elleni védelme, lift-, liftaknabontás):**
Bontandó szerkezetek óvatos bontása szükség szerint alpin technika igénybevételével. Bontási törmelék deponálása, elszállítása, lerakóhelyi ártalmatlanítása. Tetőbontást követően az épület és lakó ingatlanok csapadékvíz elleni védelmének kiépítése (vendégfödém, ideiglenes vízszigetelés teljes felületen), ideiglenes vízlevezető rendszer kiépítése, bekötése csatornarendszerbe.
6. **Tető faszerkezet építés és héjalás:**
Épület tetőszerkezetének újra-építése kiviteli, műemléki tervek szerint, fa tartószerkezeti váz építése, cserépfedése.
7. **Csapadékvíz el- és levezető rendszer:**
Tetőfedéshez kapcsolódó bádóg, fémlemez fedések, vápa csatornák kialakítása.
8. **Lift építés:**
Liftakna alaptest készítése, szükséges földmunkával, vasbeton, acél szerkezet építéssel, liftakna süllyesztékkel, liftakna fejjel, kiviteli tervek szerint, az épület valamennyi szintjét összekötő megálló számmal. Lift működtetéshez szükséges elektromos rendszer kiépítéssel, vezérléssel, a kiválasztott 6 fő szállítására alkalmas, bárki által vezérelhető személylift műszaki specifikációja szerint. Liftakna és az épület tartószerkezeti kapcsolatainak kiépítésével, szükség szerinti épületszerkezeti bontásokkal, helyreállításokkal.
Kiviteli tervek szerinti személyfelvonó hatósági engedélyeztetése, szerelése, próbaterhelése, tűzvédelmi, életvédelmi rendszereinek kivitelezése. Felvonó hatósági tanúsítása, átadása.

SZERVEZETI- ÉS MŰKÖDÉSI SZABÁLYZAT
(A VÁLTOZÁSOKKAL EGYSÉGES SZERKEZETBEN)

1011 Budapest I., Szilágyi Dezső Tér 1. szám alatti Társasház

Hrsz: 14434

Budapest, 2022.....

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Ttv.) 15. §-a alapján Budapest I. kerület Szilágyi Dezső tér 1. szám alatti Társasház (Címe: 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1., helyrajzi szám: 14434) (a továbbiakban: Társasház) közössége a Társasház működésének szabályozására és a zavartalan együttélés lehetőségének megteremtése érdekében írásbeli szavazással a/.....-ed arányú szavazattal elfogadott/2014. (.....) számú határozatával az alábbiak szerint módosítja és foglalja egységes szerkezetbe./

A változást dőlt aláhúzott betűvel jelöljük, és a változásokkal egységes szerkezetbe kerül rögzítésre.

I. Általános adatok

A Társasház neve:	Szilágyi Dezső Tér 1. Társasház
székhelye:	Budapest I. ker., Szilágyi Dezső Tér 1.
irányítószáma	1011
Az ingatlan helyrajzi száma:	14434
Albetétek szám
Tulajdoni hányad összesen (külön tulajdon)	10.000/10.000

II. Az SZMSZ tartalma és módosítása

1. Jelen SZMSZ megállapítja a közösség szerveit és azok hatáskörét, jogait, kötelezettségeit (III. fejezet), valamint az ingatlan használatának és költségei viselésének szabályait (V. fejezet).
2. A közösség az SZMSZ-t a közgyűlésen – az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbségű határozatával – bármikor módosíthatja. A határozat úgy is meghozható, hogy a közös képviselő felhívására az írásbeli határozati javaslatról a tulajdonostársak írásban szavaznak. A közgyűlés és az írásbeli szavazás részletes szabályait a mindenkor hatályos társasházakról szóló törvény és jelen SZMSZ tartalmazza.
3. Az SZMSZ-t, illetőleg annak módosítását az ingatlan-nyilvántartási iratokhoz kell csatolni.
4. Az SZMSZ tartalmára vonatkozó összefoglalást a hatályos alapító okirat 6. oldala tartalmazza.
5. Az SZMSZ elfogadására vonatkozó szabályokat az alapító okirat 5. oldala tartalmazza.

III. A Társasház szervezete

Alapvető rendelkezések

A Közösség legfőbb döntéshozó szerve a tulajdonostársakból álló Közgyűlés. A 2003. évi CXXXIII. törvény a társasházakról (a továbbiakban: Ttv.) 51. § (1) bekezdésében felsorolt feladatok ellátására a Közösség Számvizsgáló Bizottságot választott. A Társasház ügyeinek intézését a Közös Képviselő a Számvizsgáló Bizottsággal egyetértésben látja el.

A Társasház ügyintéző szervei, működési rendje és hatásköre

1. A Közgyűlés

A közösség legfőbb döntéshozó szerve a tulajdonostársakból álló közgyűlés, amelyen valamennyi tulajdonostárs részt vehet – vagy távolléte esetén meghatalmazottjának – joga van megjelenni, valamint a határozatok meghozatalában részt venni.

1.1.A Közgyűlés határoz

A társasház alapító okiratában meghatározottokról, valamint az alapító okirat által biztosított felhatalmazás alapján az alábbiakról.

- a közösség tulajdonában álló épületrészek használatáról, hasznosításáról, a berendezések, felszerelések fenntartásáról, karbantartásáról, az ingatlan, az épület felújításáról, a közösséget terhelő kötelezettségek elvállalásáról,
- a közös költség mértékéről,
- arról a keretösszegről, amelyet a Közös Képviselő és a Számvizsgáló Bizottság (SZB) a Közgyűlés döntése nélkül is felhasználhat,
- a Közös Képviselő, valamint a Számvizsgáló Bizottság tagjainak megválasztásáról, felmentéséről és díjazásáról
- a Közös Képviselő eljárása ellen benyújtott panaszok tárgyában,
- az Alapító Okirat, illetve a jelen Szervezeti és Működési Szabályzat, házirend elfogadásáról illetve módosításáról,
- a közös tulajdonban álló épületrészek használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról és a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások vállalásáról,
- a Társasház éves költségvetésének és elszámolásának elfogadásáról, valamint a Közös Képviselő részére a jóváhagyás megadásáról (Ttv. 28. §, 48. § (2)),
- a közös tulajdonrész megszüntetéséről, közös tulajdonú ingatlanrész értékesítéséről, hasznosításáról, beépítéséről,
- a Közösséget terhelő kölcsönök és hitelek felvételéről,
- a Közgyűlés levezető elnökének és a jegyzőkönyv vezetőjének megválasztásáról,
- közös képviselő, illetőleg a számvizsgáló bizottság elnöke, tagja (az ellenőrzési feladatot ellátó tulajdonostárs) ellen kártérítési per indításáról, illetve büntetőfeljelentés megtételéről
- minden olyan ügyben, amelyet az Alapító Okirat, vagy jelen Szervezeti és Működési Szabályzat nem utal a Közös Képviselő vagy a Számvizsgáló Bizottság hatáskörébe.

1.2.A Közgyűlés működési rendje

A társasház hatályos alapító okiratának 5.5. pontja határozza meg.

A Közgyűlést a Közös Képviselő hívja össze. A közgyűlésre legkésőbb a közgyűlés időpontja előtt nyolc nappal valamennyi tulajdonostársat írásban kell meghívni, (Ttv. 33.§ (1)-(2))

amellyel egyidejűleg a meghívó 1 példányát a társasházban - jól látható helyen – ki kell függesztetni Sürgős esetet – így különösen: a közös tulajdonban álló épületrészek, épületberendezések, vagyontárgyak állékonyságát, biztonságát közvetlenül veszélyeztető helyzet kialakulását – kivéve az írásbeli meghívót legkésőbb a közgyűlés időpontja előtt 8 nappal meg kell küldeni.

A tulajdonostárs által írásban meghatalmazott általános képviselőt a közgyűlésre minden esetben meg kell hívni. Az általános illetőleg az eseti meghatalmazásra egyebekben a Ptk.6:15. § .foglaltak az irányadóak.

A meghívónak tartalmaznia kell a napirendet, a közgyűlésen elnöklő személy, a közgyűlési jegyzőkönyv vezetője, és a jegyzőkönyvet hitelesítő két tulajdonostárs megválasztására, valamint a szavazásra előterjesztett napirendet. A meghirdetett napirendben nem szereplő ügyben érvényes határozatot hozni nem lehet.

A Közgyűlésen az elnöklés joga a megválasztott Közös Képviselőt, távolléte, vagy a tulajdonosok külön döntése esetén a tulajdonosok részéről a közgyűlés által kijelölt és megszavazott levezető elnököt illeti meg.

Azok a tulajdonostársak, akik külön tulajdonként valamely albetétben felvett ingatlanilletőség közös tulajdonosai, szavazatukat együttesen – ha pedig a Közgyűlésen nem maguk vesznek részt, csak meghatalmazottjuk útján – gyakorolhatják.

Közgyűlést szükség szerint – de legalább évente egyszer – kell tartani. Az éves elszámolásról, a költségvetés megállapításáról szóló Közgyűlést minden év május 31-ig kell megtartani. Kötelező a Közgyűlés összehívása, ha azt a tulajdoni hányad 1/10-ed részével rendelkező tulajdonostársak a napirend és az ok és a közgyűlési határozatra tett javaslat megjelölésével írásban kérték. Ha a kérést a Közös Képviselő 30 napon belüli időpontra a közgyűlést nem hívja össze, azt a 30. napot követő 15 napon belüli időpontra a Számvizsgáló Bizottság ennek elmulasztása esetén az összehívást kérő tulajdonostársak vagy az általuk írásban megbízott bármely tulajdonostárs jogosult összehívni.

1.3.A Közgyűlés határozatképessége és határozatai

A Közgyűlés akkor határozatképes, ha azon az összes tulajdoni hányadnak több mint a felével rendelkező tulajdonostársak jelen vannak. A határozatképességet a közgyűlés megnyitását követően továbbá az egyes napirendekről történő szavazást megelőzően a közgyűlés által megválasztott elnöklő személy és a közgyűlési jegyzőkönyv vezetője állapítja meg. Ha a Közgyűlés nem határozatképes, vagy az elnöklő személy a közgyűlést a határozatképtelenség miatt berekesztette, megismételt közgyűlést kell tartani. A megismételt közgyűlést a határozatképtelen közgyűlést követő 15 napon belüli időpontban az eredetivel azonos a határozatképtelenné vált közgyűlés esetén - a közgyűlés berekesztését követő fennmaradó – napirenddel kell összehívni. A megismételt Közgyűlés az eredeti közgyűlés meghívójában az eredeti közgyűlés határozatképességétől függő feltétellel is kitűzhető. A megismételt közgyűlés a jelenlévők tulajdoni hányadára tekintet nélkül határozatképes, ezt a körülményt a megismételt

Közgyűlés meghívójában fel kell tüntetni, (Ttv. 36., 37.§) azzal, hogy ahol a Tht. a tulajdonostársak tulajdoni hányad alapján számított meghatározott arányát követelik meg a határozat elfogadásához, ennek hiányában a kérdésben határozat nem hozható. A Közgyűlésen a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illeti meg a szavazati jog. Ha a törvény másképpen nem rendelkezik a közgyűlés, illetőleg a megismételt közgyűlés határozatát a jelenlévő tulajdonostársak tulajdoni hányad alapján számított egyszerű szavazattöbbséggel hozza meg. A közgyűlésen – a határozatot is tartalmazó – jegyzőkönyvet kell vezetni, amelyet a közgyűlésen elnöklő személy és két tulajdonostárs az aláírásával hitelesít. A jegyzőkönyvbe bármely tulajdonostárs betekinthet és arról – a másolási költség megfizetésével – másolatot kérhet. A közgyűlésen meghozott határozatokról a közös képviselőnek valamennyi tulajdonostársat írásban a közgyűlés megtartásától számított 8 napon belül értesítenie kell. A Tht.-ban meghatározott eseteken kívül más közgyűlési határozat is meghozható írásban. Ebben az esetben a közgyűlései napirendi pontra vonatkozóan a közös képviselő felhívásához mellékelt írásbeli határozati javaslatról – ha számvizsgáló bizottság működik, írásbeli véleményének ismeretében – a tulajdonostársak írásban szavaznak.

Az aktuális közgyűlési határozat szerinti értékhatár feletti munkák megrendelése csak előzetes árajánlat alapján, a közgyűlés határozatának megfelelően történhet. A közös képviselő 500.000,- Ft-ig terjedő értékhatárig önállóan dönt, 1,5 millió Ft értékhatárig a Számvizsgáló Bizottság véleményének a beszerzése és a számlák ellenjegyzése mellett az e fölötti összegek kifizetéséről a társasház közgyűlése dönt.

Amennyiben a társasház felújítási alapot, vagy egyéb módon elkülönített megtakarítást képez, a felújítási számlán lévő pénzkészlet csak és kizárólag a Társasház állagmegóvására, és felújítására használható fel. A fentiekől eltérő cél érdekében történő kifizetés (pl.: közüzemi díjak kiegyenlítése, vagy más egyéb, nem az épület felújítását célzó kifizetés) csak a Közgyűlés jóváhagyásával történhet.

A társasház Alapító Okiratának módosításához valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges. A társasház Alapító Okirata felhatalmazást ad arra, hogy a közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítés jogát a közösség gyakorolja, ha az ingatlanrész önálló ingatlanként kialakítható, vagy ha azzal a meglévő külön tulajdon tárgya bővíthető. Ebben az esetben a közgyűlés az összes tulajdoni hányad legalább 2/3-os többségével rendelkező tulajdonostársak igenlő szavazatával – beleértendő az I. Kerület Budavári Önkormányzat mint tulajdonos hozzájárulását – dönthet az elidegenítésről. A határozatban rendelkezni kell a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányadok megállapításáról. A közgyűlés határozata az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre alkalmas okirat.

A közgyűlés határozat alapján bármely tulajdonostárs kérheti a bíróságtól, hogy a közös tulajdonban álló olyan épületrészre, amely önálló ingatlanként kialakítható, vagy amellyel a meglévő külön tulajdon tárgya bővíthető, megszüntesse a közös tulajdont, ha az a kisebbség méltányos érdekét nem sérti. A kereseti kérelemhez mellékelni kell az önálló ingatlan kialakítására vonatkozó, az építési hatóság által engedélyezett építési tervet.

A közgyűlés egyhangú határozata szükséges az Alapító Okirat [a „Társasház Szervezete” című fejezete](#) 5.2, valamint 5.6. pontjában meghatározottak szerint.

A Szervezeti és Működési Szabályzatot, valamint a lakóépület házirendjét a Közgyűlés egyszerű szavazótöbbségű határozatával állapítja meg.

Az Alapító Okirat IV. pontjának 4.1-4.6-ig szabályozza a tulajdonostársak jogait és kötelezettségeit, melyben rendezi a nemlakás céljára szolgáló helyiségek megváltozott használatához kapcsolódó szabályokat, melyet a tulajdonosok jelen SZMSZ keretében is elfogadja.

A Közgyűlés határozatait - a törvény eltérő rendelkezéseit kivéve- egyszerű szavazattöbbséggel hozza meg.

A Közgyűlésen – a határozatokat is tartalmazó – jegyzőkönyvet kell vezetni, amelyet a Közgyűlésen elnöklő személy a jegyzőkönyvvezető és két tulajdonostárs az aláírásával hitelesít. (Ttv. 39.§. (1)). Közgyűlési határozat írásban is meghozható, ha a közös képviselő a közgyűlési napirendre vonatkozó írásbeli határozati javaslatot a Számvizsgáló Bizottság írásbeli véleményének ismeretében a tulajdonostársaknak megküldi. A szavazati jog szabályai azonosak a Közgyűlésen történő szavazásával.

Írásbeli szavazás lebonyolítása, és a szavazási eredmény megállapításának szabályai:

A közös képviselő a szavazás tárgyát képező témáról írásos tájékoztatót készít, amelyet a Számvizsgáló Bizottság írásban véleményez. Az írásos véleményt tartalmazó határozati javaslat mellé valamennyi tulajdonos szavazólapot kap, amelyen „igen”, „nem”, „tartózkodom” lehetőségek valamelyikét kell jól láthatóan megjelölni. A szavazatokat számvizsgáló bizottsági tagoknak kell átadni a szavazás határidejének napjáig bezárólag. A beérkezett szavazatok összesámlálását, és összesítését a Számvizsgáló Bizottság a közös képviselővel együttesen végzi el, amelyről a helyszínen, valamennyi összesítést végző személy aláírásával ellátott jegyzőkönyvet kell készíteni. Az írásbeli szavazás eredményét a közös képviselő – a szavazásra megjelölt határidőt követő nyolc napon belül – írásban közli a tulajdonosokkal.

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

2. Közös Képviselő

2.1.A Közös Képviselő jogállása és kötelezettségei

A társasház Alapító Okiratának a „Társasház Szervezete” című fejezete 6. pontja rendezi a közös képviselő jogaira és kötelezettségeire vonatkozó szabályokat, a tulajdonosok a jelen SZMSZ-ben rögzítik, hogy a társasházban Intéző Bizottságot nem állítanak fel, a közös ügyek intézésére közös képviselőt választanak.

A tulajdonostársak a közösség ügyeinek intézésre Közgyűlésükön – szavazattöbbséggel – Közös Képviselőt választanak. Közös Képviselő választása esetén megbízási szerződést a Közgyűlés által megbízott tulajdonosok vagy a választott Számvizsgáló Bizottság köt. Új Közös Képviselő megválasztása esetén átadás- átvételi jegyzőkönyvet kell felvenni az alábbi dokumentumokról: a társasház pénzügyi bizonylatai, műszaki dokumentumok, a társasház működésével kapcsolatos szerződések, levelezések és egyéb iratok. A Közös Képviselő a Társasház bankszámlája felett együttesen jogosult rendelkezni a Számvizsgáló bizottság bármely tagjával együtt, de a számlán lévő pénzösszeg tekintetében teljes felelősséggel tartozik.

A Közös Képviselő jogkörében eljárva köteles (Ttv. 43-44.§):

- a Közgyűlés határozatait előkészíteni és végrehajtani, gondoskodva arról, hogy azok megfeleljenek a jogszabály az Alapító Okirat és jelen Szervezeti és Működési Szabályzat rendelkezéseinek,
- minden szükséges intézkedést megtenni az épület állagmegőrzése, felújítása és biztonságos üzemeltetése érdekében,
- közölni és beszédni a tulajdonostársakat terhelő közös költséghez való hozzájárulás összegét, és a közgyűlés által megszavazott egyéb kötelezettségeket, és érvényesíteni a közösség ezzel kapcsolatos igényeit (lásd 2.2. pont)
- közgyűlés határozata alapján társasházkezelői tevékenységet is ellátni,
- köteles megőrizni a földhivatalhoz benyújtott Alapító Okiratot, Szervezeti és Működési Szabályzatot,
- az Alapító Okirata a „Társasház Szervezete” című fejezete 6.1. pontja szerinti külön tulajdont érintő tulajdonosváltásra vonatkozó szabályokat megtartani,
- a közös telek és a közös tulajdonban maradó épületrészek, területek, felszerelések és berendezések kezelésével és karbantartásával kapcsolatos ügyek intézése,
- évenkénti költségvetési javaslatot készíteni, melynek tartalmaznia kell:
 - o a közös tulajdonnal kapcsolat várható bevételeket és kiadásokat költség-nemenként,
 - o a tervezett fenntartási és felújítási munkákat,
 - o a tulajdonostársak közös költséghez való hozzájárulásának összegét.

A Közös Képviselő éves elszámolást köteles készíteni, amelynek tartalmaznia kell a számviteli szabályok szerinti könyvvizetés és beszámoló alapján:

- a) a tervezett és tényleges kiadásokat költség- nemenként és a közös költség megosztásnak a szervezeti- működési szabályzatban megállapított szabálya szerinti bontásban, ezen

belül az üzemeltetési kiadásokat, valamint a karbantartásokat és a felújításokat az elvégzett munkák részletezésében,

- b) a tervezett és tényleges bevételeket források szerint, ideértve a közösség javára még nem teljesített – lejárt – követelések részletezését
- c) az a)- b) pont különbségének záró egyenlegét a pénzkészletek kezelési helye szerint részletezve,
- d) a tárgyévhez tartozó, a közösség egészét terhelő kötelezettségeket, továbbá
- e) a közös költségekhez való hozzájárulás előírását és teljesítését – a tulajdonostársak nevének feltüntetésével - , a külön tulajdonban levő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek lépcsőházankénti bontásban.

Az éves elszámolás elfogadása esetén a Közgyűlés a Közös Képviselő tárgyévi ügykezelő tevékenységét jóváhagyja. (felmentvény) A felmentvény nem jelenti az esetleges kártérítési igényről történő lemondást. A közös képviselő – ha a közgyűlés e megbízatása alól felmenti – köteles az új közös képviselő részére a megválasztásától számított 30 napon belül írásbeli jegyzőkönyv alapján a társasházra vonatkozó összes iratot az erről szóló teljességi nyilatkozattal együtt átadni.

A közös képviselő tevékenységének végzésére az Alapító Okirat a „Társasház Szervezete” című fejezete 6.5. pontja vonatkozik, valamint a társasházkezelői, ingatlankezelői feladatok ellátására az Alapító Okirat a „Társasház Szervezete” című fejezete 8. pontja vonatkozik.

2.2.A Közös Képviselő jogosítványai

A Közös Képviselő külön közgyűlés nélkül is saját hatáskörében jogosult a közös költséghez való hozzájárulás befizetésével legalább háromhavi tartozás esetén a tartozó tulajdonost felszólítani, amennyiben az eredménytelen marad fizetési meghagyást kibocsátani, továbbá három hónapos hátralékba került tulajdonostárs külön tulajdonának jelzáloggal való megterhelésének elrendelésére, a hátralék megfizetésének biztosítékaul. Ez a rendelkezés az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésre alkalmas okirat, amelyet a hátralékos tulajdonostárs részére a jogorvoslati lehetőség feltüntetésével kell kézbesíteni.

Ennek keretében tájékoztatást kell adni arról, hogy keresettel élhet a bíróságnál és kérheti

- a) a bejegyzés törlést az érdekelt, aki bizonyítja, hogy a bejegyzett jog elévült, vagy megszűnt, illetőleg a nyilvántartott tény megváltozott,
- b) a bejegyzés kiigazítását, aki a téves bejegyzés folytán sérelmet szenvedett.

A jelzálogjog bejegyzésével kapcsolatos egyéb szabályok:

- a) a bejegyzés elrendelése három hónapot meghaladó hátralékonként megismételendő,
- b) ha a bejegyzés alapjául szolgáló hátralékot kiegyenlítették, a Közös Képviselő a jelzálogjog törléséhez szükséges engedélyt köteles kiadni.

A közös képviselő köteles a közgyűlés határozatairól és a határozatok végrehajtásáról nyilvántartást (a továbbiakban: Közgyűlési Határozatok Könyve) vezetni.

A Közgyűlési Határozatok Könyve - évenkénti bontásban - a hitelesített közgyűlési jegyzőkönyv alapján tartalmazza:

- a) a közgyűlés időpontját, a határozatképesség arányát,
- b) a megszavazott határozatok szó szerinti szövegét és a szavazáskor jelen lévő tulajdonostársak, illetőleg a tulajdonostárs által meghatalmazott személy nevét, és a tulajdoni hányad szerint leadott szavazatokat igen, nem, tartózkodott bontásban,
- c) a közgyűlési határozatok végrehajtásának módját és időpontját,
- d) a közgyűlési határozatok végrehajtásának elmaradása esetén ennek indokát.

A Közös Képviselő jogosult az évváró Közgyűlés elé terjeszteni minden hátralékba került tulajdonos nevét, a hátralék összegét és ismertetni a hátralék rendezése tárgyában tett intézkedéseit.

A Közös Képviselő jogosult a közösség képviseletének ellátására bíróság és más hatóság előtt. E jogkörének korlátozása harmadik személlyel szemben hatálytalan. (50. §)

Az aktuális közgyűlési határozat szerintit értékhatárig munkák önálló megrendelése, jelen SZMSZ.6. oldal 1.3pontja szerint.

A Közös Képviselő hatásköre minden egyéb itt nem szabályozott kérdésben, valamint harmadik személyekkel szemben a 2003. évi CXXXIII. számú törvény rendelkezései vonatkoznak.

2.3.A Közös Képviselő és Számvizsgáló Bizottság kapcsolata

- A Közös Képviselő köteles a Számvizsgáló Bizottsággal együttműködni és részére a kért felvilágosítást megadni.
- A Számvizsgáló Bizottság a Közös Képviselő munkáját nem irányíthatja, mivel egymás mellett kell, hogy működjenek alá és fölérendeltség meghatározása nélkül.
- A Közös Képviselő a Számvizsgáló Bizottsággal szorosan együttműködve kell, hogy a Társasházzal összefüggő műszaki, pénzügyi és általános feladatait ellássa.
- A Számvizsgáló Bizottság egyéb, a Közös Képviselővel összefüggő jogosítványai a 3. fejezet tartalmazza.

3. Számvizsgáló Bizottság

A Számvizsgáló Bizottság jogkörét az Alapító Okirat a „Társasház Szervezete” című fejezete oldala tartalmazza.

3.1.A Számvizsgáló Bizottság jogállása, összetétele, működése

- A 3 tagú Számvizsgáló Bizottságot a Közgyűlés választja meg.
- A Számvizsgáló Bizottság munkájáról a Közgyűlésnek köteles beszámolni. Ellenőrzéseit a törvény előírása szerint köteles elvégezni, a vizsgált tételeket ellenjegyezni.
- A Számvizsgáló Bizottságot betekintési jog illeti meg a Társasház irataiba.
- A Számvizsgáló Bizottság tagjai közül választja meg elnökét, döntéseit egyszerű szótöbbséggel hozza meg, szavazategyenlőség esetén az elnök szavazata dönt. Negyedévente soros elnököt választ. A Számvizsgáló Bizottság tagjai tevékenységüket ingyenesen látják el.

3.2.A Számvizsgáló Bizottság hatásköre, jogosítványai

3.2.1. A Számvizsgáló bizottság Közgyűléssel összefüggő jogosítványai

- Összehívja a Közgyűlést, ha a Közös Képviselő az erre vonatkozó kötelezettségének nem tesz eleget,
- A Közgyűlés elé terjeszti javaslatait, így különösen a költségvetés és az elszámolás kérdésében.

3.2.2. A Számvizsgáló Bizottság Közös Képviselővel összefüggő jogosítványai

- Bármikor ellenőrizheti a Közös Képviselő ügyintézését.
- Havonként ellenőrzi a közösség pénzforgalmát.
- Véleményezi a közgyűlés elé terjesztett javaslatokat, így különösen a költségvetést és az elszámolást.
- Az aktuális közgyűlés által meghatározott 1,5 millió Ft értékhatár feletti munkák megrendelése csak előzetes árajánlat alapján, a közgyűlés jóváhagyását (határozatát)

követően történhet. Az aktuális közgyűlés által meghatározott 500.000,- Ft értékhatárig a közös képviselő önállóan dönthet, 1,5 millió Ft-ig a Számvizsgáló Bizottság jóváhagyásával dönthet.

IV. A társasház szerveinek törvényességi felügyelete

A társasház működésének, a társasház szerveinek és e szervek működésének törvényességi felügyeletét a jegyző látja el. A törvényességi felügyelet nem terjed ki az olyan ügyre, amelyben bírósági, hatósági eljárásnak van helye.

A törvényességi felügyeletet gyakorló jegyző hivatalból ellenőrzi, hogy a társasház

- a) alapító okirata, szervezeti-működési szabályzata és azok módosítása megfelel-e a jogszabályoknak,
- b) működése, közgyűlési határozata megfelel-e a jogszabályoknak, az alapító okiratnak és szervezeti-működési szabályzatnak, és
- c) működése megfelel-e a közgyűlési határozatokban foglaltaknak.

A közös képviselő, köteles a jegyzővel együttműködni, a jegyzőt a törvényességi felügyelet lefolytatásához szükséges dokumentumok rendelkezésre bocsátásával, valamint a helyszíni ellenőrzés során a helyszínen is segíteni.

Ha a jegyző a működés jogszabályba ütközését állapítja meg, a társasházat felhívja a működés törvényességének helyreállítására. Ha a társasház a jegyző felhívása alapján a felhívástól számított 60 napon belül a működés törvényességét nem állítja helyre, a jegyző a működés törvényességének helyreállítására vonatkozó bírósági kötelezés érdekében a határidő eredménytelen elteltétől számított 30 napon belül bírósághoz fordulhat. A pert a társasház ellen kell megindítani és a polgári perrendtartásról szóló törvény általános szabályai szerint lefolytatni. A per a társasház címe szerinti járásbíróság hatáskörébe és illetékességébe tartozik.

A bíróság a jegyző keresete alapján

- a) megsemmisítheti a közgyűlés jogszabályba ütköző határozatát és szükség szerint új határozat meghozatalát rendelheti el,
- b) a működés törvényességének helyreállítása érdekében összehívhatja a közgyűlést vagy arra a jegyzőt vagy a számvizsgáló bizottságot jogosíthatja fel, illetve
- c) - ha a társasház működésének törvényessége a közös képviselő, jogsértő magatartása miatt az a) vagy b) pont szerint nem biztosítható - százezertől ötmillió forintig terjedő, a jogsértés súlyával arányos bírság megfizetésére kötelezheti a közös képviselőt..

Ha a jegyző a keresetében a bírság kiszabásának alkalmazását kéri, a pert a közös képviselővel, szemben is meg kell indítani. Ha a társasház és a közös képviselő, között érdekellentét áll fenn, a bíróság a társasház képviselőjére hivatalból ügygondnokot rendel ki. A kiszabott bírság megfizetésében a társasház helytállási kötelezettség nem terheli.

V. Tulajdoni viszonyok

1. Külön tulajdonnal kapcsolatos jogok és kötelezettségek (16-22. §)

A külön tulajdoni illetőséghez tartozó építményrészt annak minden tulajdonostársa használhatja és a használatot akár bérlet útján, vagy más módon felelősség mellett átengedheti. A használat, illetve annak átengedése azonban minden esetben csak rendeltetésszerűen és a társasház többi tulajdonostársának sérelme nélkül történhet, és az nem mentesít a tulajdonosi kötelezettségek teljesítése alól.

A tulajdonostársak kötelesek gondoskodni a tulajdoni illetőségükhöz tartozó épületrészek karbantartásáról, meghibásodás esetén pedig a hibák kijavításáról. A tulajdonostársak a saját költségükön elvégzendő javítási munkálatok közül azokat, amelyek az épület vagy a tulajdonostársak öröklakásainak állagát veszélyeztetik, soron kívül tartoznak elvégeztetni. E kötelezettség elmulasztása esetén a Közös Képviselő jogosult az állagmegőrző javítási munka elvégzéséről a társasház közös költsége terhére intézkedni, majd a javítási költséget a mulasztó tulajdonostártól behajtani.

A tulajdonostárs köteles a közös képviselőnek bejelenteni a külön tulajdona tekintetében a tulajdonos változást. Amennyiben sem az új tulajdonos, és sem az eladó tulajdonos nem tisztázza az adott albetét közös költség egyenlegét, úgy amennyiben az albetét közös költséggel tartozással kerül eladásra, a hátralék az új tulajdonosra, mint jogutódra hárul. A tulajdonostársak kölcsönösen kötelezik magukat, hogy valamennyi tulajdonostárs előzetes bejegyzése hiányában tartózkodni fognak ingatlanukon olyan változtatást, végezni, amelyet a 2003. évi CXXXIII. törvény értelmében csak a többi tulajdonostárs bejegyzésével lehet végrehajtani.

A lakóépületben nem lakás céljára szolgáló helyiség (különösen vendéglátó-ipari egység, kereskedelmi szolgáltatást nyújtó egység, egyéb üzlethelyiség) megváltoztatott használatához, illetve üzemeltető-váltása esetén, az új működési engedély kérelmezését, vagy bejelentés-köteles tevékenység esetén az önkormányzati bejelentést megelőzően, a közgyűlésnek a jelenlévő tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított egyszerű szótöbbséggel meghozott előzetes hozzájáruló határozata szükséges, a lakhatás nyugalma – így különösen: a zaj- és rezgésvédelem, illetőleg a lakókörnyezetet veszélyeztető és/vagy zavaró más tevékenység megelőzése – céljából.

Az albetétek nem életvitelszerűen lakás (így különösen hostel, egy hónapnál rövidebb távú bérlet, airbnb, stb.) céljára történő használatához vagy hasznosításához a közgyűlés jelenlévő tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított egyszerű szótöbbséggel meghozott előzetes hozzájáruló határozata szükséges.

A tulajdonostárs a külön tulajdonában bármilyen építési munkát végezhet, amennyiben az ehhez szükséges, a jogszabályok, vagy az önkormányzati rendeletek által előírt engedélyekkel rendelkezik. Amennyiben a munka az Alapító Okiratban közös tulajdonként megjelölt épületrészt is érinti, az építési munkák csak a tulajdonostársak legalább felének és az ilyen munkával közvetlenül érintett tulajdonostársak tulajdoni hányada szerint legalább kétharmadának írásbeli hozzájáruló nyilatkozatával lehet végezni.

A lakásokban történő épületszerkezeti és épületgépészeti felújításokhoz, átalakításokhoz (pl. válaszfalbontás, vízvezetékek, gázvezetékek, szennyvícsatornák, elektromos vezetékek nyomvonalának megváltoztatása, új vezetékek bekötése a társasház fővezetékeibe, stb..) a közös képviselő előzetes értesítése szükséges. A jogszabályban előírt engedélyköteles munkákat csak az engedély birtokában lehet elkezdeni.

Az építető tulajdonostárs – a Házirend rendelkezéseinek betartásával - a többi tulajdonostárs hozzájáruló nyilatkozatának beszerzése nélkül jogosult a lakásában tervezett építkezés elvégzésére, ha a munka az Alapító Okiratban közös tulajdonként meghatározott épületrészt nem érint.

A társasház közössége, illetve az érintett tulajdonostárs köteles megtéríteni azt a kárt, amely az ellenőrzés, illetve a fenntartási, és felújítási munkák elvégzése során a másik tulajdonostárs külön tulajdonában, illetve a társasház közös tulajdonban álló részein keletkezett.

2. Közös tulajdon

Az épület műemlék. Erre tekintettel a közös tulajdonú ingatlanrészekon kiemelten tiltott olyan változtatást elvégezni, amely a külön tulajdonú ingatlan vagy más közös tulajdonú ingatlanrész állagát sértheti, az épület műemléki értékeibe bármilyen módon kárt tesz. Ezen felül, minden olyan beavatkozásnál, átalakításnál, ami közös tulajdont érinti, szükséges az örökségvédelmi hatóság és a közgyűlés jóváhagyása.

3. A közös költség viselésének szabályai

A közös épületrészek, felszerelések és berendezések valamint a közös területek fenntartási költségeit, közterheit és közüzemi díjait, továbbá a karbantartásukhoz vagy helyreállításukhoz szükséges költségeket a tulajdonosok tulajdoni hányadaik arányában az albetétjük négyzetméterére vetített m²-enként megállapított közös költségnek megfelelően viselik. (albetét alapterülete x négyzetméterenként fizetendő közös költség). A Társasház pinceszintjén lévő külön tulajdonban álló albetétek után nem kell közös költséget fizetni. A Társasház „Padlásterében” létrejövő új albetétre a beépítést követően, végleges használatbavételi engedély kiadásától kell közös költséget fizetni.

A Közös költség összegét a tulajdonostárs a Társasház erre a célra elkülönített számlájára köteles befizetni. Közös költségnek minősül: a szemétdíj, bankköltségek, biztosítási díjak, az esetleges tiszteletdíjak, ügyviteli költségek, közös tulajdonnal kapcsolatban felmerülő víz-, és csatornadíj, stb. A közös költség mindenkori tulajdonhányadra eső összegét a közgyűlés állapítja meg.

A Közgyűlés által megállapított közös költséget minden tulajdonostárs tartozik legkésőbb a tárgyhónap 10-ig befizetni a társasház számlájára.

A befizetés módjai:

- banki átutalás formájában,
- vagy a számlavezető bank bármelyik fiókjában a társasház számlájára történő befizetéssel,
- postán, csekken.

A közös költségek biztosításáról a mindenkori tulajdonostársaknak kell gondoskodni.

Egy albetét több tulajdonosa esetén az albetét tulajdonosait terhelő fizetési kötelezettség teljesítéséért a tulajdonostársak mindegyike felel az egyszerű (sortartásos) kezesség szabályai szerint.

Tulajdonjog-átruházás esetében a jogelőd és jogutód tulajdonostárs egyetemlegesen felel az ingatlan vonatkozásában a jogelőd tulajdonos által felhalmozott közös költség tartozásért a Társasház felé.

Amennyiben a jogutód tulajdonos helytáll a Társasház felé a jogelőd tulajdonos által felhalmozott közös költség tartozásért, úgy annak erejéig a jogutód tulajdonosnak megtérítési igénye van a jogelőd tulajdonossal szemben.

Ha a tulajdonostárs tulajdonának használatát másnak átengedi (pl. bérlő, vendég stb.), a fizetési kötelezettség ebben az esetben is a tulajdonost terheli, a használó által felhalmozott hátralék összegének megfizetéséért az érintett tulajdonostársnak helytállási kötelezettsége áll fenn.

A tulajdonostársakat a saját tulajdonukban lévő ingatlan(ok) – az Alapító Okiratban meghatározott – m²-ben (tulajdonhányadban) meghatározott alapterülete szerint terheli a közös tulajdon fenntartásának (üzemeltetésének, karbantartásának, felújításának) költsége.

A társasházban 1 db víz főmérő van. A tulajdonostársakat albetétenként tulajdoni hányaduk arányban terhelik az víz- és csatornadíjak, amelyeket a közös költség díja tartalmaz. Minden egyéb lakásokat érintő rezsi költség (fűtés, melegvíz előállítás, elektromos áram) egyedi mérés alapján történik és nem része a közös költségnek.

A tulajdonostársakat fogyasztásuk szerint terheli az albetétekben elfogyasztott fűtési energia- és vízfelfűtés díja, a víz- és csatornahasználat díja.

Minden albetét tulajdonosának kötelessége az albetétben jelentkező minden fűtés- és vízfelfűtés, továbbá a vízfogyasztások mérésére a közgyűlés által meghatározott típusú mérők saját költségen történő felszereltetésére és annak fenntartására.

Az aktuálisan a Társasház felé a fizetendő hőenergia és a felmelegített víz díját, a víz- és csatornadíjat a közgyűlés határozza meg. A közgyűlés rendelkezik a fogyasztásmérők (hőmennyiségmérők, valamint a víz mellékmérők) hitelesítésére, leolvasására és a fogyasztás jelentésére vonatkozó szabályokról, valamint a szabályok be nem tartása esetén alkalmazandó intézkedésekről, kötelezettségekről.

A víz mellékmérők állását a tulajdonos minden hónap utolsó napján köteles leolvasni és a kitöltött mérőóra állást tartalmazó adatlapot aláírásával hitelesítve legkésőbb a következő hónap 6. napjáig a Társasház gyűjtőládájába bedobni.

A megkapott adatlapok alapján elkészült a tulajdonosonkénti meleg vízfogyasztás és ezek az adatok átadásra kerülnek a Budapesti Távhőszolgáltató Rt. részére, így minden hónapban a vízfelmelegítési díj a tényleges fogyasztás alapján kerül elszámolásra. Valamennyi vízmérő óra adata kéthavonta leadásra kerül a Díjbeszedő Rt. felé. Amennyiben a tulajdonos nem ad le vízmérő óra állásról adatot, havonta 10 m³ fogyasztást, ami nem kerül utólag korrigálásra, kerül megadásra adatként.

A víz és csatornadíj elszámolása: a szolgáltató által a teljes fogyasztásból levonásra kerülnek a mellékmérő órákon mért fogyasztások adatai/mennyiségei, a megmaradó rész a társasházat/épületeit terheli.

a) A fűtési díj elszámolása:

b) A tulajdonostársakat albetétenként egyedileg terhelik az alábbi költségek, fizetési kötelezettségek:

▪ A postai csekken fizetett közös költség után a posta és a bank által felszámított költségeket a tulajdonos a Társasháznak megtéríteni köteles.

▪ A közgyűlési meghívókat és minden, a Társasház által a tulajdonosoknak küldött felhívást, küldeményt a Társasház a közös képviselő tulajdonostársaknak az általuk a Társasházba kihelyezett postaládájuk útján kézbesít, postai szolgáltató

igénybevétele (és így postaköltség) nélkül. Azonban minden tulajdonos írásban jelezheti, hogy küldeményeit nem társasházi postaládája útján, hanem postai úton tértivevényes levéllel vagy e-mailben kéri megküldeni az általa megadott címre. Ez esetben a postaköltség a tulajdonost terheli.

Szintén a tulajdonost terheli a neki küldött (fizetési és pl. házirend betartására vonatkozó felszólítások, továbbá minden más, kötelezettségmulasztásból eredő, vagy a tulajdonostárs által megküldeni kért) küldemények költsége.

- A tulajdonost terheli az általa kért anyagok (jegyzőkönyvek, kimutatások, elszámolások stb.) nyomtatási és fénymásolás költsége.
- A fizetési kötelezettségét késedelmesen teljesítő tulajdonostársat a vonatkozó hatályos jogszabály szerinti késedelmi kamatfizetési kötelezettség terheli. A kamatszámolás további részleteit a közgyűlés határozza meg.
- A tulajdonost terheli a fizetési, és minden más (jogszabály, Alapító Okirat, jelen SZMSZ vagy közgyűlési határozat által előírt) kötelezettsége elmulasztásából eredő jogi költség (okiratba foglalás költsége, ügyvédi munkadíj, illeték, perköltség, felszólítás költsége stb.).

3.1.A fizetési kötelezettségével hátralékba került tulajdonostárral szembeni eljárások, a hátralékok megfizetésére vonatkozó részletes szabályok:

Fizetési késedelembe esik az a tulajdonos, aki tárgyhoz 15. napjáig az albetété(ei)hez rendelt közös költség összegét a Társasház működési számlájára nem fizeti meg.

A közös képviselő a három havi közös költség összegét elérő összeggel a Társasháznak tartozó tulajdonostárs külön tulajdonának és a hozzá tartozó közös tulajdoni hányadának jelzálogjoggal való megterhelését rendelheti el a hátralék megfizetésének biztosítékául.

A jelzálogjog bejegyzésének elrendelése három hónapnak megfelelő hátralékonként megismételhető.

Ha a jelzálogjog bejegyzés alapjául szolgáló hátralékot kiegyenlítették és azt a közös képviselő felé igazolták, az igazolást követő nyolc napon belül köteles a bejegyzés törléséhez szükséges engedélyt kiadni. Az engedélyt közokiratba vagy ügyvéd – jogkörén belül jogtanácsos – által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni. Az okiratba foglalás, a földhivatali eljárás ügyintézése az érintett tulajdonostárs feladata és költsége.

A közös képviselő a közös költség megfizetésével hátralékba esett tulajdonostársat a késedelembe eséstől számított 60 napon belül köteles igazoltan, postai szolgáltató útján, írásban felszólítani. A felszólításban 8 napos határidőt kell meghatározni a pótlólagos teljesítésre, azzal a felhívással, hogy elmulasztása esetén a közösség jogi úton érvényesíti követelését.

Amennyiben a késedelembe esett tulajdonostárs a fizetési felszólítás ellenére nem tesz eleget fizetési kötelezettségének, úgy ismételt fizetési felszólítást kell részére megküldeni, melyben további 8 napos határidőt kell megszabni a pótlólagos teljesítésre, azzal a felhívással, hogy a fizetési határidő elmulasztása esetén a társasház fizetési meghagyás kibocsátása iránti kérelmet nyújt be, melyben késedelmi kamat és költségigényt is érvényesíteni fog. A késedelmi kamat mértékét a jegybanki alapkamat kétszeres összegében, a költségek összegét az erre vonatkozó jogszabályok által meghatározott mérték szerint kell megjelölni.

Amennyiben a késedelembe esett tulajdonostárs a megismételt fizetési felszólítás ellenére sem egyenlíti ki tartozását, úgy a Társasház közös képviselője jogosult a Társasház követelését – akár ügyvéd igénybevétele mellett – fizetési meghagyásos eljárás útján érvényesíteni.

Közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása iránt indított perben a Társasház perköltségét a tulajdonostársra terhelni nem lehet.

Amennyiben a per tárgya a tulajdonostárs fizetési kötelezettségének elmaradása, úgy a tulajdonostársra terhelhető a perrel járó valamennyi költség, függetlenül a Bíróság által megállapított perköltség összegétől.

4. A kamerarendszer

- 4.1. A közös tulajdonban álló épületrészek, helyiségek és területek megfigyelését zárt rendszerű műszaki megoldással kiépített elektronikus megfigyelő rendszer (a továbbiakban: kamerarendszer) biztosítja, ha arról a közgyűlés az összes tulajdoni hányad szerinti legalább kétharmados többségével rendelkező tulajdonostársak igenlő szavazatával dönt.
- 4.2. A közös képviselő által kötött szerződés alapján a kamerarendszer üzemeltetője a személy- és vagyonvédelmi, valamint a magánnyomozói tevékenység szabályairól szóló törvényben meghatározott személy lehet.
- 4.3. A kamerarendszer a következő feltételek együttes fennállása esetén üzemeltethető:
 - a) a kamerarendszer kizárólag az emberi élet, a testi épség, a személyi szabadság védelmét, a jogsértő cselekmények megelőzését és bizonyítását, valamint a közös tulajdonban álló vagyon védelmét szolgálja,
 - b) a fennálló körülmények valószínűsítik, hogy a jogvédelem más módszerrel, mint a felvételek felhasználása, nem érhető el,
 - c) alkalmazása az a) pontban meghatározott célok eléréséhez elengedhetetlenül szükséges mértékig terjed, és nem jár az információs önrendelkezési jog aránytalan korlátozásával.
- 4.4. A kamerarendszer nem irányulhat a külön tulajdonban álló lakás vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség bejáratára vagy más nyílászárójára akkor sem, ha az a közös tulajdonban álló épületen, épületrészen vagy területen van elhelyezve. A kamerarendszer nem helyezhető el a közös tulajdonban és a tulajdonostársak közös használatában álló olyan helyiségben sem, amelyben a megfigyelés – a helyiség rendeltetéséből fakadóan – az emberi méltóságot sértheti (pl. öltöző, illemhely).
- 4.5. A kamerarendszernek meg kell felelnie a mindenkori legmagasabb adatbiztonsági szint és a felvételek automatikus rögzítése követelményeinek. A felvételeket a rögzítést követő 15 napig kell tárolni abból a célból, hogy azok a rögzítés helyszínén elkövetett bűncselekmény vagy szabálysértés miatt indult büntető-, szabálysértési vagy más hatósági, bírósági eljárásban – ideértve az érintett személy vagy a társasházi közösség által, jogainak érvényesítése céljából indított eljárásokat, akár a polgári peres eljárást is – bizonyítékként, az erre törvényben felhatalmazott adatkezelők által felhasználhatóak legyenek. E határidő lejártát követően a fel nem használt felvételeket haladéktalanul törölni kell úgy, hogy azok többé ne legyenek helyreállíthatóak.
- 4.6. A kamerarendszer által rögzített felvételekhez – a 5.7. pontban foglaltak kivételével – kizárólag a rendszer üzemeltetője férhet hozzá, azokat csak a szerződésből fakadó kötelezettségei érvényesítéséhez szükséges és a jogsértő cselekmény megelőzése vagy megszakítása érdekében mellőzhetetlen esetben jogosult megismerni, és a felvételeket

csak a bíróság, a szabálysértési vagy más hatóság részére továbbíthatja. A továbbításra kizárólag törvényben meghatározott esetekben és a felvételre igényt tartó adatkezelési jogalapjának megfelelő igazolása után kerülhet sor. A felvételeket a továbbítás megtörténte után haladéktalanul törölni kell.

- 4.7. Az, akinek jogát vagy jogos érdekét a kamerarendszer által rögzített felvétel érinti, a felvétel rögzítésétől számított tizenöt napon belül jogának vagy jogos érdekének igazolásával kérheti, hogy az adatot annak üzemeltetője ne semmisítse meg, illetve ne törölje. Bíróság vagy más hatóság megkeresésére a rögzített felvételt haladéktalanul meg kell küldeni. Amennyiben a megkeresésre attól számított harminc napon belül, hogy a megsemmisítés mellőzését kérték, nem kerül sor, a rögzített felvételt haladéktalanul törölni kell úgy, hogy azok többé ne legyenek helyreállíthatóak.
- 4.8. A felvételen szereplő természetes személy érintett számára biztosítani kell valamennyi, a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvényben felsorolt jognak az ott meghatározott korlátozások figyelembevételével történő gyakorlását.
- 4.9. A felvételek megismeréséről jegyzőkönyvet kell készíteni, amelynek tartalmaznia kell a rögzített felvételt, az annak megismerésére a jogosult személy nevét, továbbá az adatok megismerésének okát és idejét.
- 4.10. A kamerarendszerrel felszerelt épületbe, épületrészbe és a kamerák által megfigyelt területre belépni, ott tartózkodni szándékozó személyek figyelmét jól látható helyen, jól olvashatóan, a megfelelő tájékoztatásra alkalmas módon fel kell hívni az elektronikus megfigyelőrendszer alkalmazásának tényére. A tájékoztatásban meg kell jelölni az üzemeltető személyét és elérhetőségét is. Az üzemeltető az érintett személyt – kérésére – köteles tájékoztatni a felvételek készítésével kapcsolatos minden tényről, így különösen annak céljáról és jogalapjáról, az üzemeltetésre jogosult személyéről, a felvételek készítésének időpontjáról és tárolásának időtartamáról, továbbá arról, hogy kik ismerhetik meg a felvételeket. A tájékoztatásnak ki kell terjednie az érintett adatkezeléssel kapcsolatos jogaira – ideértve a 5.7. pontjában meghatározott jogait is –, valamint jogorvoslati lehetőségeire.

VI.

A Társasház házirendje

A Társasház tulajdonostársai és a Társasházban lévő ingatlanokat használó más személyek egymás mellett élési szabályait a jelen SZMSZ 1. számú mellékletét képező Házirend tartalmazza.

VII.

Tűzvédelmi szabályzat

A Társasház tűzvédelmi előírásait, feladatait tartalmazó szabályokat a jelen SZMSZ 2. számú mellékletét képező Tűzvédelmi Szabályzat tartalmazza.

VI. Záró rendelkezések

A jelen Szervezeti és Működési Szabályzatban nem rendezett kérdésekben a tulajdonostársak elsősorban a Társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény, valamint az 1959. évi IV. törvény – a Polgári Törvénykönyvről szóló hatályos jogszabályok esetre vonatkozó rendelkezéseit tekintik irányadónak és alkalmazandónak.

A tulajdonostársak jelen Szervezeti és Működési Szabályzatban foglaltakkal kapcsolatos jogvitáik tekintetében a Budai Központi Kerületi Bíróság kizárólagos hatáskörét és illetékességét ismerik el.

A Szervezeti és Működési Szabályzat rendelkezései a társasház mindenkori tulajdonosaira kiterjednek. Bármelyik tulajdonostárs külön vagyonának elidegenítése esetén az új tulajdonos köteles ennek elfogadásáról a szerződésben vagy külön okiratban írásbeli nyilatkozatot tenni.

Jelen Szervezeti és Működési Szabályzatot a Közgyűlés fogadta el, az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbségű határozatával, módosításra is ezt a rendelkezést kell alkalmazni. A szabályzat az ingatlan-nyilvántartási iratok részét képezi.

Az Alapító Okirat azon rendelkezései, amelyek ezen Szervezeti és Működési Szabályzat rendelkezéseitől eltérnek, vagy azzal ellentétesek, a Szervezeti és Működési Szabályzatot elfogadó közgyűlési határozat meghozatalának napjától hatályukat veszítik.

Jelen Szervezeti és Működési Szabályzat I. sz. mellékletét képezi a Házirend, amelyek a Földhivatalba történő beadás napjától hatályosak.

A Közgyűlés jelen okirat aláírásával, a közös képviselő útján meghatalmazza Dr. Muszka Sándor ügyvédet (1061 Budapest, Andrássy út 17. I/8.) hogy a Közgyűlést, illetve a Társasházat, az illetékes Földhivatala előtt, a szervezeti és működési szabályzatnak az ingatlan-nyilvántartáshoz történő csatolása iránti eljárásokban, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 32. § (2) bekezdés d) pontja valamint a társasházról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény alapján, az ügyvédekről szóló 1998. évi XI. törvényben meghatározott teljes jogkörrel képviselje.

A Szervezeti és Működési Szabályzat 23 számozott oldalból áll, amelyet elolvasás és megértés után, a tulajdonostársak Közgyűlésen fogadnak el.

A fentiek alapján a Szervezeti és Működési Szabályzatot a Társasház közössége elfogadta, az alapító okirat mellékleteként kerül a továbbiakban feltüntetésre.

Budapest, 2022.

közös képviselő

Készítettem és ellenjegyezem:

Budapest, 2022.....

dr. Muszka Sándor

ügyvéd

VÁLLALKOZÁSI SZERZŐDÉS

amely létrejött

egyrésztől: **Budapest I. Kerület, Szilágyi Dezső tér 1. sz. Társasház**

Székhely: 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1. sz.

Képviseli: Faragó Virág közös képviselő

mint megrendelő (a továbbiakban: **Megrendelő**),

másrészről: **Szerwood FM Korlátolt Felelősségű Társaság**

Székhely: 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1.

Cégbiztosítási szám: 01-09-346287

Adószám: 27041574-2-41

Képviseli: Lattmann Gábor ügyvezető

mint vállalkozó (a továbbiakban: **Vállalkozó**),

a továbbiakban együttesen: **Felek** között az alábbiakban részletezett tartalommal és feltételek mellett:

I. Szerződés tárgya

1. A megrendelő megrendelésére a vállalkozó elvállalja az alábbi munka jelen szerződésben rögzített feltételek szerinti elvégzését:

Projekt címe: **Budapest I. Kerület, Szilágyi Dezső tér 1. sz.**

Munka megnevezése: **Tető és lift felújítás / átépítés**

Munka műszaki tartalma: **1. sz. mellékletben foglaltak szerint. Az építési engedély alapján, a Vállalkozó előterjesztése alapján a felek a műszaki tartalmat véglegesítik. A műszaki tartalom részletezi a Társasházi közös tulajdoni területeket érintő beruházásokat.**

Műszaki és pénzügyi ütemterv a jelen szerződés 2. sz. mellékletét képezi. Minden melléklet a jelen szerződés elválaszthatatlan részét képezi.

2. A Megrendelő nyilatkozata szerint a munka építési engedélyköteles.
3. Építési engedély száma: A szerződéskötéskor még nem áll rendelkezésre. A jelen szerződés az építési engedély kiadásával és a műszaki tartalom annak megfelelő véglegesítésével, a felek kölcsönös és egybehangzó írásbeli nyilatkozata alapján lép hatályba. Az építési és egyéb hatósági, kiviteli engedélyek jelen szerződés 3. sz. mellékletét képezik.
4. Vállalkozó kijelenti, hogy a Szerződés alapját képező tervek és műszaki dokumentumok tartalmát, az abban megfogalmazott konkrét feladatot, helyszíni és egyéb körülményeket (így a munkaterület adottságait és a területen található közmű vezetékek helyzetét is), megrendelői igényeket, hatósági és egyéb előírásokat megismerte és az általa vállalt szerződéses árat erre tekintettel adta meg.
5. A Felek kijelentik, hogy a jelen Szerződéssel érintett tevékenység az általános forgalmi adóról 2007. évi CXXVII. törvény („ÁFA.tv.”) 142. § (1) bek. b) pontja alapján építési

hatósági engedély-köteles tevékenység, ezért az általános forgalmi adót a termék beszerzője, szolgáltatás igénybe vevője fizeti.

II. Teljesítési határidők, kötbér

1. Vállalkozó a munkaterületet a jelen szerződés hatályba lépésének napjával, átadás-átvétel keretein belül veszi át. A Felek a munkaterület átadás-átvételéről kötelesek jegyzőkönyvet felvenni, továbbá az átadás-átvétel időpontját és tényét az építési naplóban is rögzíteni kell.
2. A Vállalkozó csak a jegyzőkönyv alapján átvett munkaterületen kezdheti meg a munkát és a munkaterület átadás-átvételének időpontjától kezdve a Vállalkozó korlátlanul felelős a munkaterületért és/vagy a munkaterületen folytatott tevékenységért, ideértve különösen a munkabiztonsági és munkavédelmi, valamint tűzvédelmi, környezetvédelmi és egyéb vonatkozó szabályok betartását.
3. A munka végzésének és befejezésének határidejét a 2. sz. mellékletben foglalt műszaki ütemterv részletezi. A szerződésszerű teljesítés feltétele a jelen szerződésben és mellékleteiben foglalt munkáknak a 2. sz. mellékletben foglalt határidőben történő elvégzése és az eredményes műszaki átadás-átvétel befejezése.
4. A vállalkozó az elkészült munkát a megjelölt teljesítési határidőben, de előzetes értesítés után átadás-átvételi eljárás keretében adja át a Megrendelőnek. Jegyzőkönyvben kell rögzíteni a teljesítést, annak esetleges hiányait és hibáit, valamint a szavatossági igényeket.
5. Vállalkozó az elkészült munkát köteles a Megrendelő képviselőjével igazoltatni, számláját teljesítési igazolással együtt nyújthatja be.
6. Ha a Vállalkozó az előírt határidőben, vagy egy adott napon a munkát nem tudta megkezdeni, köteles erről a késedelem okának megjelölésével a Megrendelőt haladéktalanul értesíteni. Amennyiben a késedelmes munkakezdés Vállalkozónak felróható, úgy Vállalkozó köteles határidőben teljesíteni. Amennyiben a munkálatok megkezdését harmadik fél akadályozza, úgy Felek a 2. sz. melléklet szerinti befejezési határidőt újra tárgyalják.
7. Amennyiben valamelyik Fél neki felróható okból a Szerződést határidőben nem teljesíti, vagy azt jogalap nélkül megtagadja, a másik Fél jogosult a Szerződést egyoldalúan – 30 napos póthatáridő tűzése mellett – azonnali hatállyal felmondani, valamint jogosulttá válik Meghiúsulási kötbérré, melynek összege a Vállalkozói díj 10 %-a, ezt meghaladóan a Vállalkozó a felelősségét kizárja, a Megrendelő ezt elfogadja.
8. A Vállalkozó neki felróható okból történő késedelmes teljesítése a Vállalkozói díj 0,3%-nak megfelelő napi késedelmi kötbér, de legfeljebb a Vállalkozói díj 10 %-nak megfelelő késedelmi kötbér megfizetésére köteles. Felek rögzítik, hogy a szerződésben és mellékleteiben teljesítési véghatáridő kötbérterhes.

III. Vállalkozói díj, fizetési feltételek, többletmunka, pótmunka

1. Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződésben foglalt munka, szolgáltatás oszthatatlan, továbbá jelen Szerződés kiterjed azon munkafolyamatokra is, amelyek a jelen Szerződésben, ill.

mellékleteiben külön nevesítve nincsenek ugyan, de a munkák megvalósításához műszaki szükségszerűségből hozzátartoznak.

2. Felek megállapodnak, hogy a Vállalkozói díj egyösszegű, bruttó átalányár, amelynek összege:

73.000.000,-Ft, azaz Hetvenhárommillió forint

3. A vállalkozói átalányár magában foglalja a szerződés tárgyát képező munkák hiánytalan, hibátlan, szakszerű és I. osztályú minőségű, a szerződéses határidőre történő megvalósításhoz szükséges valamennyi költségtényezőt.
4. Vállalkozó kijelenti, hogy az átalány Vállalkozói díj a Vállalkozó szerződéses kötelezettségeihez tartozó összes költséget és hasznot tartalmazza, függetlenül azok jellegétől.

5. Megrendelő jogosult a Vállalkozótól Pótmunkát megrendelni. Pótmunka ajánlatkérés vagy a pótmunka szükségességének felmerülésétől számított 5 (öt) munkanapon belül Vállalkozó köteles nyilatkozni a Pótmunka költségvonzatáról, a Pótmunka műszaki tartalmáról, és elvégzésének ütemtervéről (Pótmunka ajánlat).

Megrendelő a Vállalkozótól beérkező Pótmunka ajánlatot a beérkezését követő lehető legrövidebb időn belül elbírálja és döntéséről értesíti a Vállalkozót. Megrendelő jóváhagyása esetén a Vállalkozónak a Pótmunka elvégzését a pótmunka ajánlat szerint meg kell kezdeni.

6. A fizetési ütemezés a 2. sz. mellékletben foglalt pénzügyi ütemterv és kifizetések szerint, a Megrendelő teljesítésigazolása mellett a Vállalkozó által kiállított részszámla és végszámla alapján történik. A részszámla benyújtásának feltétele és melléklete a mindkét fél részéről aláírt teljesítést igazoló jegyzőkönyv. A végszámla benyújtásának feltétele a sikeres műszaki átadás-átvételi eljárás lezárásáról szóló a Felek által aláírt jegyzőkönyv.
7. A pénzügyi teljesítés a megfelelő mellékletekkel ellátott számla benyújtását és kézhezvételét követő 15 naptári napon belül átutalással történik.
8. A Megrendelő fizetési késedelme esetén a Ptk. szerint a vállalkozások közötti mindenkorai késedelmi kamat alkalmazása az irányadó.
9. A végszámla benyújtásának feltétele a sikeres műszaki átadás-átvételi eljárás lefolytatása, illetve az azt lezáró és az átadás-átvételi eljárás során észlelt hibák kijavítását, illetve a hiányosságok pótlását igazoló hiány- és hibamentes teljesítési jegyzőkönyv, Megrendelő vagy képviselője által történő aláírása (a jegyzőkönyv egyidejű csatolásával).
10. A Vállalkozó köteles a Munkák általa vélt elkészültét megelőzően legalább öt (5) munkanappal megelőzően értesíteni a Megrendelőt, hogy a Munka elkészül, és javaslatot tenni a műszaki átadás-átvételi bejárás időpontjára.

IV. Vállalkozó kötelezettségei

1. Vállalkozó vállalja a jelen szerződésben vállalt munkát a jogszabályoknak és az előírt szabványoknak megfelelő minőségben végzi el.
2. Vállalkozó köteles a jelen Szerződés szerinti munkákat a Szerződésben meghatározott szerinti teljesítési véghatáridőre szerződésszerűen teljesíteni. Vállalkozó jogosult a határidő lejáratá előtt is teljesíteni. A teljesítés megfelelő határidőben történik, ha a műszaki átadás-átvételi eljárás legkésőbb a teljesítési határidő napján lezárul.
3. Vállalkozó kijelenti, hogy a Munkák megkezdésekor rendelkezik saját tevékenységére ill. közreműködői tevékenységére szóló, harmadik személy károkozására is kiterjedő építési-szerelési-, és felelősség biztosítással, melynek egy másolati példányát Megrendelőnek a Munkák megkezdése előtt átad.
4. A Vállalkozó a Szerződés teljesítése során köteles folyamatosan, maradéktalanul, teljeskörűen betartani a vonatkozó munkabiztonsági és munkavédelmi, valamint tűzvédelmi és környezetvédelmi előírásokat, ideértve különösen a munkavédelemről szóló 1993. évi XCIII. törvény, a tűz elleni védekezésről, a műszaki mentésről és a tűzoltóságról szóló 1996. évi XXXI. törvény, valamint a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény rendelkezéseit.
5. Vállalkozó köteles a munkavégzése következtében keletkező hulladék takarítását biztosítani. A hulladék (ideértve a veszélyes hulladékot is) elszállításáról Vállalkozó köteles gondoskodni.
6. A Vállalkozó feladata a Munkák teljesítéséhez szükséges kiegészítő munkák elvégzése, ideértve különösen a munkaterület és a Vállalkozó által esetlegesen igénybe vett egyéb köz- vagy magánterület tisztán tartását, karbantartását, mindezekről a csapadékvíz, hó, stb. eltávolítását, a hulladékkezeléssel kapcsolatos előírások maradéktalan teljesítését. Vállalkozó kifejezett feladata a kivitelezési munkák teljes folyamata alatt a beázás mentesség biztosítása.
7. A Vállalkozó köteles a Munkákról a vonatkozó jogszabályi előírásoknak megfelelően, az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szabályai szerint, elektronikus építési naplót vezetni, melyben rögzíteni kell a projekt megvalósításával kapcsolatos valamennyi tényt és körülményt, feltételt és állapotot, valamint az építési napló tartalmazza a Felek észrevételeit, bejegyzéseit, és a jogszabályokban meghatározott egyéb követelményeket. Vállalkozó köteles a műemlékvédelmi jogszabályok és követelmények rendelkezéseit teljes körűen betartani a projekt megvalósítása során.
8. A Vállalkozó köteles a használatbavételi engedély beszerzéséhez és a Vállalkozó közreműködésével megvalósult részeknek, berendezéseknek az üzembe helyezéséhez, használatba vételi eljárásához szükséges dokumentumokat, tanúsítványokat a Megrendelő

részére átadni, valamint a Megrendelő igénye szerint együttműködni a Megrendelővel a fenti engedélyek beszerzése során.

9. Vállalkozó jelen Szerződés teljesítésébe alvállalkozókat/közreműködőket vonhat be. Vállalkozó kijelenti és szavatolja, hogy a jelen szerződés teljesítése érdekében az általa igénybe vett alvállalkozók, beszállítók, egyéb közreműködők vonatkozásában jelen Szerződés rendelkezéseit kifejezetten érvényre juttatja. Vállalkozó korlátlanul és kizárólagosan felelős különösen közreműködői és munkavállalói magatartásáért, az együttműködési, tájékoztatási, értesítési és ellenőrzési kötelezettségei teljesítéséért, a munkák megfelelő színvonalú és szerződésszerű elvégzéséért, az általa alkalmazott módszerekért, illetve eljárásokért, ezek helyes sorrendiségéért, valamint az alkalmazott technikai eszközökért, és a mindezekkel összefüggő környezeti hatásokért.
10. A Vállalkozó kijelenti, hogy ismeri, tudomásul veszi és feltétel nélkül vállalja a Munkákra vonatkozó jogszabályokban és/vagy más előírásokban meghatározott kötelező szavatossági és/vagy jótállási kötelezettségeket, feltételeket.

V. Megrendelő kötelezettségei

1. Megrendelő köteles a Vállalkozónak a jelen szerződés szerint járó Vállalkozói díjat a szerződés és mellékletei szerint határidőben megfizetni.
2. Megrendelő a Műszaki Ütemtervnek megfelelően a Vállalkozó birtokába adja a Munkaterület megfelelő részeit, és a Szerződés időtartama alatt ezt fenntartja, továbbá ahhoz megfelelő belépési jogokat biztosít.
3. Megrendelő köteles mindenben együttműködni a Vállalkozóval a teljesítés során, továbbá a tudomására jutott bármely a szerződés teljesítése szempontjából lényeges körülményről a Vállalkozót késedelem nélkül tájékoztatni, a szükséges dokumentumokat átadni a Vállalkozó részére.

VI. Kapcsolattartás, képviselők

1. A Felek képviselői:

Vállalkozó helyszíni építésvezetője:

telefonszám:

e-mail cím:

Vállalkozó felelős műszaki vezetője:

telefonszám:

e-mail cím:

Vállalkozó nyilatkozattételre, kapcsolattartásra feljogosított munkatársa:

telefonszám:

e-mail cím:

Megrendelő nyilatkozattételre, kapcsolattartásra feljogosított munkatársa:

telefonszám:
e-mail cím:

Műszaki ellenőr:
telefonszám:
e-mail cím:

Műemléki felügyelő:
telefonszám:
e-mail cím:

Építési napló bejegyzésére jogosult:
telefonszám:
e-mail cím:

2. Képviselők szavatolnak, hogy teljes jogkörrel képviselik az érintett Felet, az adott tárgykörben adott meghatalmazás útján járnak el, a szerződés teljesítésével összhangban.
3. Vállalkozó köteles felelős műszaki vezetőt kinevezni, aki ellátja jelen Szerződésben, a rendeletekben és egyéb irányadó jogszabályokban meghatározott feladatokat.
4. Felek az egyéb értesítéseket jogosultak e-mail útján is megtenni. Ez azonban nem mentesíti a Felek az építési naplóba történő esetleges bejegyzési kötelezettségük alól, illetve szerződés módosítását vagy megszüntetését a felek írásban vagy postai tértivevényes küldeményben is kötelesek megerősíteni, mely esetben az ilyen módon megerősített értesítés az email útján való megküldés időpontjában tekintendő hatályosunknak.
5. A Felek megállapodnak abban, hogy a Felek azon írásbeli nyilatkozatai, amelyeket a másik félhez a fent megjelölt postai címre tértivevényes postai küldeményként szabályszerűen postára adtak, az érintettel közöltnek, részére kézbesítettnek kell tekinteni a feladást követő 5. (ötödik) napon akkor is, ha a kézbesítés bármilyen akadályba ütközött.

VII. Jótállás, biztosítékok

1. Felek megállapodnak abban, hogy jelen Szerződés akkor minősül teljesítettnek, ha a műszaki átadás-átvétel alkalmával megállapításra kerül az a tény, hogy a Szerződés tárgyának megvalósítása szerződés szerinti minőségben hiány- és hibamentesen megtörtént, az a jelen Szerződésben és annak mellékleteiben részletezett műszaki feltételeknek mindenben megfelel, továbbá a kivitelezési és a megvalósulási dokumentumok hiánytalanul rendelkezésre állnak; valamint a Vállalkozó és az általa bevont alvállalkozók mindegyike a munkaterületet elhagyta, a maradék anyagokat, eszközöket a területről elszállították.
2. Vállalkozó az általa elvégzett munkák szakszerű elvégzéséért, a kivitelezés hibáitól való mentességéért 12 hónap időtartamú jótállást vállal.

3. Amennyiben a Vállalkozó által elkészített munka nem felel meg a szabványokban, illetve a Szerződésben meghatározott követelményeknek, úgy Megrendelő jogosult a Ptk. szerinti jótállási, illetve szavatossági jogait gyakorolni Vállalkozóval szemben.
4. Jótállási, illetve szavatossági körbe tartozó munkák felmerülése esetén Megrendelő írásban értesíti Vállalkozót, aki köteles a felmerülő munkákat haladéktalanul, a Megrendelő által meghatározott ésszerű határidőn belül saját költségére elvégezni.

VIII. Szerződés megszüntetése, módosítása

1. A jelen szerződés az I/3. pont szerint lép hatályba és a teljesítéssel megszűnik.
2. Felek közös megegyezéssel bármikor jogosultak, írásban megszüntetni vagy írásban módosítani a szerződést.
3. A Fél jogosult a Szerződéstől elállni, illetve azt azonnali hatállyal felmondani és a meghiúsulás jogkövetkezményeit alkalmazni a másik Fél súlyos szerződésszegése esetén, feltéve, hogy a szerződésszegő felet 15 napos póthatáridő kitűzésével, igazolható módon, írásban felszólította a jogsértő állapot megszüntetésére, és a határidő eredménytelenül eltelt.
4. Felek a szerződés megszüntetése esetén kötelesek egymással elszámolni, felmondás esetén a Vállalkozó kizárólag az addig szerződésszerűen teljesített munkákra eső arányos vállalkozói díjra tarthat igényt. Felek ez esetben is kötelesek a szerződésszegéssel okozott kár megtérítésére.

VIII. Vis Maior

1. A vis maior olyan eseményeket jelent, amelyek mindkét fél fennhatóságán kívül esik, és amely bármely fél szerződéses kötelezettségén túlmutató teljesíthetetlen vagy kereskedelmileg kivitelezhetetlen jövőbeni cselekvését követeli meg, beleértve korlátozás nélkül a járványokat, gazdasági és kereskedelmi embargókat, szabályváltozásokat, földrengést, időjárási katasztrófa, háborús cselekmények, kormány cselekmények, blokádnak, forradalom, sztrájkok, bojkott, embargó, népfelkelés, terrorizmus, viszályok és bármely hasonló esemény.
2. Egyik fél sem tekinthető úgy, hogy elmulasztotta a szerződéses kötelezettségeit, amíg a vis maior esemény bekövetkeztének megelőzése vagy megakadályozása érdekében cselekszik, és ezen, a jelen Megállapodásban a vis maior eseményhez kapcsolódó kötelezettségek teljesítésére lefektetett időbeli korlátozás azon időtartamig terjed, amíg a vis maior esemény fennáll.
3. Az ilyen vis maior esemény bekövetkezte vagy megszűnése esetén, az a fél, akit az ilyen esemény súlyt, köteles tájékoztatni a másik felet annak bekövetkezéséről, illetőleg megszűnéséről.
4. Abban az esetben, amennyiben a vis maior események egyfolytában legalább 90 (kilencven) napig tartanak, akkor bármelyik Fél e jogosult a jelen szerződést 30 napos felmondási idővel felmondani, a felmondást megelőzően keletkezett jogok és kötelezettségek sérelme nélkül, elszámolási kötelezettséggel a megszűnés időpontjáig.

IX. Vegyes rendelkezések

1. A szerződés és annak mellékletei (pénzügyi, műszaki, ütemtervek, stb.) együttesen tartalmazzák felek megállapodását.
2. Felek nem jogosultak a jelen Szerződés előkészítése, illetve teljesítése során, továbbá a szerződés megszűnését követően sem az általuk megismert bizalmas információkat, üzleti titkot harmadik személy tudomására hozni. Az előbbi megállapodás megsértője a másik fél irányában kártérítési kötelezettséggel tartozik.
3. Amennyiben a felek között a teljesítést megelőzően, akár azt követően felmerült vitában a felek törvényes képviselői nem tudnak megállapodni, úgy Felek a jelen szerződéssel kapcsolatos esetleges jogvitájuk rendezésére, a Vállalkozó székhelye szerinti bíróság illetékességét kötik ki.
4. Ha jelen Szerződés bármely rendelkezése érvénytelen vagy érvénytelenné válik, az nem érinti a Szerződés egészének érvényességét. Az érvénytelen rendelkezést a Felek lehetőleg olyan rendelkezéssel váltják ki, amely a lehető legközelebb áll a felek eredeti szándékához, kivéve, ha az érvénytelen rész a Szerződés egészét teszi érvénytelenné.
5. A jelen szerződés, ide értve annak mellékletét, a szerződés tárgyára nézve a Felek között a teljes megállapodást jelenti. Minden megelőző írásbeli, vagy szóbeli megállapodás, ajánlat, valamint a jelen Szerződésben tárgyaltakra vonatkozóan bármi fajta más közlés a jelen szerződés aláírásával hatályát veszti.
6. Jelen Szerződésben nem vagy nem kimerítően szabályozott kérdésekben a magyar jog, különösen a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény irányadó.

Jelen szerződést a Felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Kelt: Budapest, 2022.

.....
Szilágyi Dezső tér 1. sz. Társasház
képviseli: Faragó Virág közös képviselő
Megrendelő

.....
Szerwood FM Kft.
képviseli: Lattmann Gábor ügyvezető
Vállalkozó

Mellékletek:

1. Műszaki tartalom
2. Pénzügyi, műszaki ütemterv
3. Engedélyezési és kiviteli tervek
4. Építési engedély másolata
5. Felelősség biztosítás igazolása
6. Átadás-átvételi jegyzőkönyv (minta)
7. Teljesítés igazolás (minta)

NYILATKOZAT

Alulírott Erdei Bálint (anyja neve: Homoródi Zsuzsanna Márta; lakcím: 1026 Budapest, Törökvész út 147/D.), mint a **City Properties Ingatlanforgalmazó és Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1.; Cg. 01-09-863463; adószám: 13596174-2-41; statisztikai számjel: 13596174-6810-113-01, a továbbiakban: Társaság) ügyvezetője, ezúton az alábbi nyilatkozatot teszem:

A Társaság ezúton feltétel nélkül és visszavonhatatlanul kötelezettséget vállal arra, hogy a **Szerwood FM Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1.; Cg. 01-09-346287, képviseli: Lattmann Gábor ügyvezető), mint vállalkozó és a **Budapest I. Kerület, Szilágyi Dezső tér 1. sz. Társasház** (a továbbiakban: Társasház), mint megrendelő között napján, a Budapest I. kerület, Szilágyi Dezső tér 1. sz. alatti ingatlan tárgyában létrejött vállalkozási szerződés (a továbbiakban: **Vállalkozási szerződés**) alapján – a vállalkozó által a teljesítéshez szükséges jogerős hatósági engedélyek megszerzését követően – meghatározott munkákat és abban foglalt műszaki tartalmat a Vállalkozási szerződésnek megfelelően elvégezteti, abban az esetben, ha a Vállalkozó a Vállalkozási szerződésben foglalt valamely kötelezettségét nem, vagy nem szerződésszerűen teljesíti.

Társaságunk – a Vállalkozó nem vagy nem megfelelő teljesítése esetére – ezúton nyilatkozik, hogy ha a Vállalkozási szerződés teljesítésével, vagy a megrendelt pótmunkákkal járó költségek meghaladják a Vállalkozási szerződésben rögzített Vállalkozási díj összegét, ezen többletköltségek megfizetésére vonatkozóan igényt a Megrendelő felé nem érvényesít.

Társaságunk nyilatkozik, hogy a Vállalkozási szerződés feltételeit és az abban foglalt jogok és kötelezettségek tartalmát teljes körűen megismerte, nyilatkozatát ezek tudatában tette és a fentiek fennállása esetére szolgáltatását a Vállalkozási szerződésnek megfelelő tartalommal nyújtja, magára nézve a Vállalkozási szerződést kötelezőnek tekinti.

Kelt: Budapest,

.....
City Properties Kft.
képviselet: Erdei Bálint ügyvezető

Az okiratot készítettem és ellenjegyzem: Budapesten,napján:

.....
Dr. Muszka Sándor
ügyvéd
KASZ: 36065769