



Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat

Előterjesztés
a Képviselő-testület
2022. szeptember 29-i rendes ülésére
a 1015 Budapest, Batthyány utca 2. szám alatti Társasház osztatlan közös tulajdonban álló
Padlásterének értékesítése tárgyában

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 aljegyző	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 1015 Budapest, Batthyány utca 2. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 14126/3 helyrajzi számú, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű, 1086 m² földterületű vegyes tulajdonú Társasházban 1 db öröklakás és 1 db nem lakás céljára szolgáló helyiség (üzlethelyiség) – a Budapest I. kerület, belterület 14126/3/A/1 és 14126/3/A/20 hrsz-ú albetétek –, valamint a közös tulajdonból az azokhoz tartozó mindösszesen 831/10.000 (8,31%) eszmei tulajdoni hányad.

A 1015 Budapest, Batthyány utca 2. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 14126/3 helyrajzi számú épület városképi, építészeti, iparművészeti értékeit tekintve és a Miniszterelnökség Építészeti, Építésügyi és Örökségvédelmi Helyettes Államtitkárság által vezetett nyilvántartás szerint műemléki jelentőségű terület, műemléki környezet, kiemelten védett régészeti lelőhely, régészeti lelőhely, valamint világörökség jogi jellegű terület.

A Társasház osztatlan közös tulajdonában áll az Alapító Okirat II. fejezetében XIII. számmal jelölt, mindösszesen 485 m² alapterületű, használaton kívüli Padlástér.

A Padlástér tényleges alapterülete földmérő által készített változási vázrajz (1. számú melléklet) szerint az Alapító Okiratban szereplő területnagyságnak megfelelő 485 m², ezt megerősíti az IR-000111176/2019 iratazonosítószámon, 2019. március 21-én a Budapest Főváros I. Kerület Budavári

Önkormányzat Jegyzője által kiadott Hatósági bizonyítvány (2. számú melléklet), a Padlástér tulajdonjoga ennek megfelelően kerül átruházásra.

A Társasház épülete az 1890-es évek végén épült, majd a II. világháború során komoly károsodásokat szenvedett (tetőszerkezet és Batthyány utca - Gyorskocsi utca sarokra eső épületrész). A károsodások helyreállítása során mind a tetőszerkezet vonatkozásában, mind a 3. emeleti felső földem (padlásföldem) vonatkozásában szükségmegoldásokat is alkalmaztak, a létrehozott (javított) tető és padlásföldem szerkezet műszaki állapota egyrésztől vegyes, másrésztől leromlott, elhasználódott állapotú.

A Társasház épületén az elmúlt évtizedek során felújítás nem valósult meg, az 1990-es éveket megelőzően az elvárható állagmegóvás is részlegesen, elhanyagoltan valósult meg.

A Társasháznak felújításra fordítható pénzeszköze nincs, az elmúlt évtizedek során a tulajdonosi közösség által fizetett közös költség a részleges állag fenntartást sem igazán fedezte.

A fentiek okán a Társasház közgyűlése határozatot hozott és megbízta a Közös képviselőt, illetve a társasházi tulajdonosokból szerveződött Eseti bizottságot, hogy keressen módot a Társasház Padlásterének értékesítésére és az értékesítésből származó bevételből szervezze meg a Társasház épületének osztatlan közös tulajdonát képező épületrészek felújítását.

Az előkészítő munkálatok eredményesek voltak és több éves egyeztetés, versenyztetés és műszaki előkészítést követően előzetes megállapodás jött létre a TECTUM Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság Vevővel, mint ingatlan fejlesztésben érdekelt és jártas Beruházóval.

A Vevő ajánlata az alábbi volt:

- megvásárolja a Társasház Padlásterét abból a célból, hogy
- saját érdekkörében 7 darab új társasházi lakást építsen a Padlástér alapterületének felhasználásával,
- egyúttal vállalta, hogy elvégzi a Társasház osztatlan közös tulajdonát képező épületrészek Társasház által előzetesen egyeztetett és ismertetett műszaki tartalom szerinti felújítását.

A Társasház Közös képviselője, illetve az előkészítést végző társasházi tulajdonosokból álló bizottság mindezt előnyösnek, a Társasház érdekei szerint valónak ítélte meg, ezért társasházi közgyűlésen az alábbi határozatokat terjesztette elő, mely határozatokat a Társasház közgyűlése támogatólag megszavazott:

- Budapest, I. kerület 14126/3 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest, I. kerület Batthyány utca 2. szám alatti Társasház Padlásteré, mely az Alapító Okiratban a II. fejezet XIII. szám alatt jelölt 485 m² alapterületű társasházi osztatlan közös tulajdonában álló Padlástér ingatlan, kerüljön önálló tulajdoni lapra;
- az immár önálló tulajdoni egységként értelmezett Padlástér területet a Társasház, formailag az Eladók értékesítsék a Vevő részére, amennyiben a Vevő a vételár megfizetésén túl vállalja a korábban egyeztetett, Társasház osztatlan közös tulajdonú épületrészeinek felújítását célzó építészeti program megvalósítását;
- egyúttal a Társasház közgyűlése határozatot hozott, melyet a Társasház tulajdonosai magukra nézve kötelezőnek fogadtak el, hogy a Padlástér értékesítésének ellenértékét a Vevő a Társasház részére fizesse meg, azzal a kitételrel, hogy a Társasház az így befolyt pénzből köteles a Társasházi osztatlan közös tulajdonú épületrészeket felújítani és ezen felújítás (építészeti program) megvalósítására a Társasház köteles a jelen szerződésben Vevőként szereplő gazdasági társasággal Vállalkozási szerződést kötni.

A Társasház, mint Megrendelő és a Vevő mint, Vállalkozó között megkötendő építés kivitelezési Vállalkozási szerződés előfeltétele az Ingatlan adásvételi szerződés létrejötte, azonban a Társasház, az Eladók és a Vevő kölcsönös érdeke, hogy az említett Vállalkozási szerződés létrejöjjön, ezért a Vevő, az Adásvételi szerződés létrejöttét megelőzően már, mint Vállalkozó a kivitelezési Vállalkozási szerződést aláírta.

Az Eladók részére megküldésre került a Padlástér értékesítéséről szóló Ingatlan adásvételi szerződés és a Társasház osztatlan közös tulajdoni részeinek felújítását célzó Vállalkozási szerződés.

A Társasház közgyűlésén ismertetésre került, hogy a Társasház az osztatlan közös tulajdonú részek felújítását bizonyos munkanemek esetében a Társasház önmaga célszerűbben, hatékonyabban tudja szervezni, mint a Vevő gazdasági társaság, mint építési vállalkozó, ezért ezen munkanemek nem a Vevővel, mint vállalkozóval lesznek leszerződve, hanem a Társasház Közös képviselője szervezi a munkákat, melyek vonatkozásában önálló társasházi közgyűlési határozatok születnek az Adásvételi szerződés létrejöttét követően, tekintve, hogy az Adásvételi szerződésből eredeztethető vételár tud fedezetül szolgálni az amúgy kisebb volumenű építési, szerelési és szakértői feladatokhoz.

A Vevő, mint ingatlanfejlesztési vállalkozó 2019. február 13. napján a meglévő földszint + 3 emeletes társasház tetőterének beépítésével 7 db új lakás kialakítására építési engedélyt kapott, mely engedély 2019 május 31-én véglegessé vált (3. számú melléklet).

A Padlástér várhatóan a 14126/3/A/31 helyrajzi szám alatti tulajdoni külön lapon kerül felvételre, a közös tulajdonból hozzá tartozó 1939/10000 közös tulajdoni hányaddal együtt.

A Társasház képviseletében dr. Perczel Márta ügyvéd előzetes állásfoglalást kért az Önkormányzattól az eladásra vonatkozóan, illetve tájékoztatást adott a projekt tervezett lépéseivel kapcsolatban.

2022. június. 29. napján megtartott társasházi közgyűlésen - a Közgyűlési jegyzőkönyv (4. számú melléklet) értelmében - jóváhagyásra és elfogadásra kerültek a Padlástér értékesítésére, a társasházi felújításra vonatkozó adásvételi és vállalkozási szerződések tervezetei, valamint a Padlástér albetétesítésére vonatkozó Alapító okirat módosítás tervezete. Az Alapító Okirat módosításában a Padlástér eladása mellett korábbi - az Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanokat nem érintő, tulajdonostársak egymás közötti - adásvétel- és annak következtében módosuló lakás-alapterület változás okán (14126/3/A/24 és 14126/3/A/25 helyrajzi számok) bekövetkező változások is átvezetésre kerülnek. Javításra kerül továbbá az Alapító Okirat II. fejezetében a közös tulajdonú ingatlanrészek I. pontja, tekintettel arra, hogy a Budapest I. kerület, belterület 14126/3 helyrajzi számú, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű ingatlan ingatlan-nyilvántartás szerinti területe 1086 m², az Alapító Okiratban a telek mérete tévesen szerepel. 5 fő meghatalmazott kijelölésére és megválasztására került sor a Padlástér értékesítésével és a társasházi felújítással kapcsolatos valamennyi szükséges jognyilatkozat aláírása és megtétele érdekében.

A Társasház a Padlástér forgalmi értékének meghatározására ingatlanforgalmi szakértőt kért fel. Tóth Irén ingatlanvagyon értékelő szakértő a 2022. május 10. napján készített - és 2022. szeptember 7. napján aktualizált - szakvéleményében (5. számú melléklet) a Padlástér értékét bruttó 123.400.000.- Ft összegben állapította meg.

A felek a Padlástér vételárát bruttó 150.000.000,- Ft (továbbiakban: Vételár) összegben határozták meg. A Padlástér megvásárlásával a Vevő vállalja a megvásárlásra kerülő Padlástér beépítését, továbbá azt, hogy az építési munkák befejezését követően használatbavételi engedélyt szerez.

A Vételár összegéből a Vevő 100.000.000,- Ft összeget teljesít ügyvédi letéti számlára, 12.465.000,- Ft összeget teljesít az Önkormányzat számlaszámára és 37.535.000,- Ft összeget a Társasház számlaszámára banki átutalással. Az Önkormányzatot a 831/10.000 eszmei tulajdoni hányada alapján megillető vételár-részeket a Vevő közvetlenül az Önkormányzat részére vételár jogcímen fizeti meg azt követően 6 (hat) hónapon belül, hogy a földhivatali változásbejegyzéshez szükséges valamennyi aláírás megvalósult és rendelkezésre állnak azon iratok, amelyek a Földhivatalhoz benyújthatók és lehetővé teszik a Vevő tulajdonszerzését.

A Társasház 2022/6. (06.29.) számú közgyűlési határozatban rendelkezett arról, hogy a társasházi közös területek értékesítése kapcsán a tulajdonostársak nem mint társasházközösség adóznak, az egyes tulajdonosok a befolyt vételár alapján számított és fizetendő adó összegét önálló adóalanyként teljesítik. Az Önkormányzat részére kifizetésre kerülő vételárrész, mindösszesen 12.465.000,- Ft összeg után az Önkormányzat által befizetendő adó összege 467.437,- Ft.

A közös tulajdonú Padlástér értékesítésével az Önkormányzat tulajdonrész a társasházi közös tulajdonból 831/10.000 (8,31%) eszmei tulajdoni hányadról 671/10.000 (6,71%) eszmei tulajdoni hányadra módosul.

A Társasház az osztatlan közös tulajdonban álló Padlástér értékesítéséből befolyt vételárát az alábbi felújítási munkálatok elvégzésére kívánja fordítani:

- padlásfödém megerősítése (vendégfödém elkészítése);
- tetőszerkezet felújítása, beleértve új héjalás kialakítását, műszaki okokból egy vasbeton tartószerkezet készül;
- épület homlokzatainak (utcai, udvari, tűzfal, stb.) felújítása;
- főlépcsőház felújítása, továbbépítése a 4. szintig, továbbá egy személyfelvonó létesítése;
- épületgépészeti fő- és alapvezetékek felújítása, pince és földszinti részeken, az egyeztetett épületgépészeti tervek szerint új felszálló ágak kialakítása;
- amennyiben szükséges, akkor közterületek, szomszédos épületek ideiglenes fedése, dúcolása, megtámasztása, megerősítése, megbontása és visszaépítése, szennyeződés elleni védelme, elkerítése, közmű áthidalások, közmű kiváltások és bármilyen olyan feladat elvégzése, amely jelen szerződés teljesítéséhez szükséges;
- esetlegesen jelentkező állagmegóvási feladatok;
- valamennyi tervezési, engedélyeztetési dokumentáció elkészítése és folyamatok bonyolítása, engedélyek, jóváhagyások megszerzése beleértve, de nem kizárólagosan bármely jogszabály, hatósági vagy bírósági határozat, előírás által a Vállalkozási szerződés teljesítésével kapcsolatban megállapított, vagy a későbbiekben megállapításra kerülő bármely kötelezettség, feltétel teljesítése, amely ahhoz szükséges, hogy a Vállalkozási szerződés jogszerűen teljesítésre kerüljön, függetlenül attól, hogy a jogszabály, hatósági vagy bírósági határozat a Társasház vagy a Vállalkozót nevezi meg a kötelezettség címzettjeként;
- valamennyi, a szerződéses kötelezettségek teljesítésével kapcsolatos összes organizációs feladat, így különösen a szükséges hatósági engedély beszerzése, jogszabályi feltételek megteremtése, a közterület foglalással kapcsolatos engedély megszerzése, esetlegesen az organizáció végrehajtásához szükséges forgalomtechnikai terv elkészítése és

engedélyeztetése, amennyiben a teljesítéshez szükséges, a zajkibocsátási határérték alóli felmentés kérelmezése és megszerzése.

A Társasház a Vállalkozóval a jelen előterjesztéshez mellékelt tartalommal Vállalkozási szerződést köt, amely szerződés alapján a Felek egyösszegű átalány árban állapodnak meg, melynek mértéke bruttó 100.000.000,- Ft. A megjelölt díj az anyag és munkadíjat is magában foglalja, a Vállalkozó további díj-, költség vagy egyéb igényeket semmilyen jogcímen a megrendelő Társasházzal szemben nem érvényesíthet. A költségek magukban foglalják a Vállalkozó által esetlegesen igénybe vett alvállalkozók szerződésükben meghatározott (az alvállalkozók minden költségét magába foglaló) vállalkozói díját.

A Vállalkozási szerződés értelmében a Felek 2025. június 30. napját jelölték meg általános véghatáridőként, mely véghatáridőre a létrehozott új tetőtéri lakások használatbavételi engedélyezési kérelme legalább benyújtásra kerül, továbbá valamennyi építési, szerelési, végtakarítási, területrendezési stb. tevékenység elkészül és a társasház-épület, udvari területeken, a társasház körüli közterületen építési, szerelési tevékenység már nem folyik, oda nem illő anyagok nincsenek tárolva, a területek tiszták, rendezettek.

Tekintettel arra, hogy az Önkormányzatra jutó vételár-rész az értékesítés 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.

Az előterjesztés 6. számú melléklete az Adásvételi szerződés, 7. számú melléklete a Vállalkozási szerződés, 8. számú melléklete az Alapító Okiratot Módosító Okiratot és 9. számú melléklete az egységes szerkezetbe foglalt Alapító Okirat módosítás.

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 16/1995. (XI. 30.) önkormányzati rendelete 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 van, a célbefizetések fedezete a vételár Önkormányzatra eső része.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 46. § (1) bekezdése alapján az ülés nyilvános. Az Mötv. 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-testületének

___/2022. (___) önkormányzati határozata

a 1015 Budapest, Batthyány utca 2. szám alatti Társasház közös tulajdonban álló Padlásterének értékesítéséről

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 831/10.000 tulajdoni hányada arányában hozzájárul a 1015 Budapest, Batthyány utca 2. szám alatti Társasház osztatlan közös tulajdonát képező, a Társasházi az Alapító Okirat II. fejezetében XIII. számmal jelölt, mindösszesen 485 m² alapterületű, használaton kívüli Padlástér TECTUM Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1136 Budapest, Hollán Ernő u. 9. 5. em. 6., Cg.01-09-304515, képviseli: dr. Hajósovics Krisztián ügyvezető) vevő részére bruttó 150.000.000,- Ft, azaz bruttó százötvenmillió forint összegű vételár mellett történő értékesítéséhez, az értékesítés tárgyában kötetendő adásvételi szerződéshez 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, annak 831/10.000 tulajdoni hányada arányában az Adásvételi szerződést, a Vállalkozási szerződést, az Alapító Okiratot Módosító Okiratot és az egységes szerkezetbe foglalt Alapító Okirat módosítást, a jelen előterjesztéshez mellékelte tartalommal az Önkormányzat képviseletében aláírja.

Határidő: 2022. október 31.

Felelős: polgármester

Végrehajtásért felelős: Vagyonhasznosítási Iroda

Budapest, 2022. szeptember

3. MELLÉKLETEKI

1. számú melléklet – Változási vázrajz
2. számú melléklet – Hatósági bizonyítvány
3. melléklet – Építési engedély
4. melléklet – Közgyűlési jegyzőkönyv
5. melléklet – Értékbecslői szakvélemény és annak aktualizálása
6. melléklet – Adásvételi szerződés (tervezet)
7. melléklet – Vállalkozási szerződés (tervezet)
8. melléklet – Alapító Okiratot Módosító Okirat (tervezet)
9. melléklet – Egységes szerkezetbe foglalt Alapító Okirat (tervezet)

Dobosy Gábor
2831 Tarján, Cserkész utca 27.
Tel.: (20) 9176 480
Munka száma: 2018-51

Budapest I. ker.
belterület
Adatszolg. ikt.sz.: 7206/2136/2020

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 14126/3 helyrajzi számú földrészleten lévő épület társasház alapító okirat
módosításához

Budapest, I. ker. Batthyány utca 2.

M=1:100

14126/3/A/31 Padlástér: OTÉK: 485.00 m² (kerékítve: 485 m²), 8/2018 AMr: 552 m²

BFKH Földhivatali Főosztály
Budapest XI. Budafoki út 59.
Dátum: 2020. Június 16.



1038623010002020

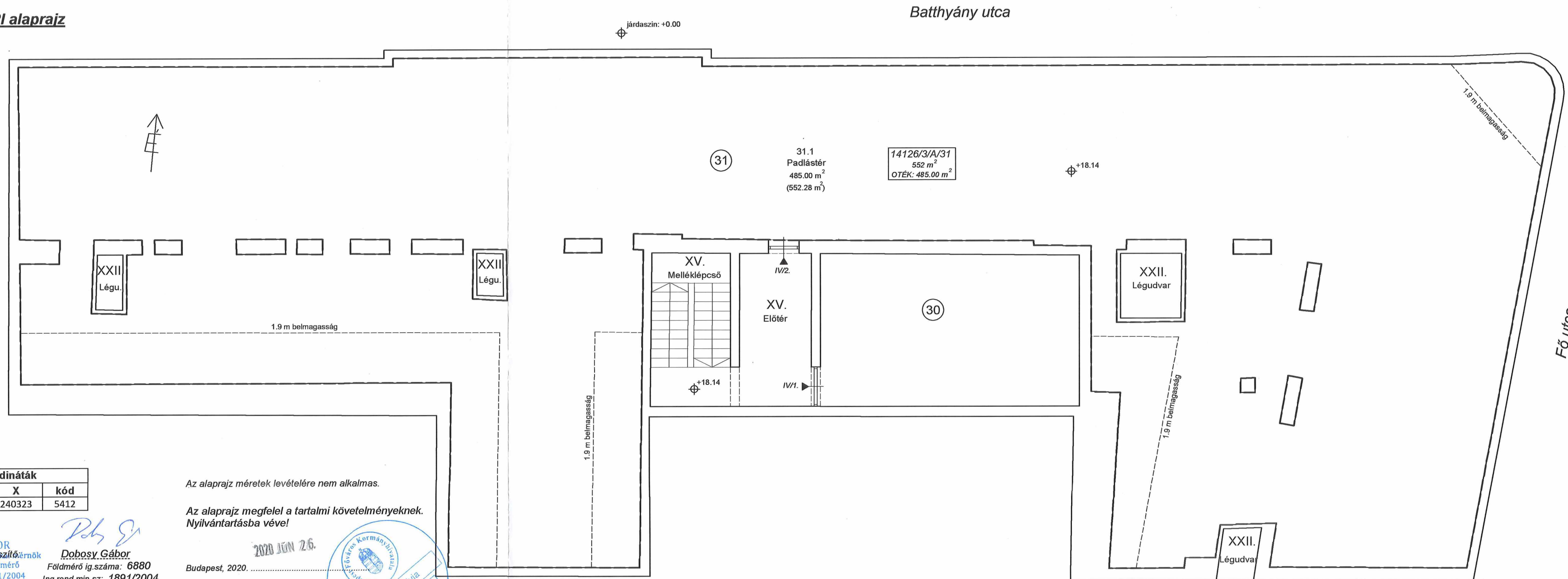
Ikt.szám: 601848/1

Mellékletek (db):

Alíírás:



PADLÁSTÉRI alaprajz



Címkoordináták			
Psz	Y	X	kód
1	649261	240323	5412

Az alaprajz méretek levételére nem alkalmas.

Az alaprajz megfelel a tartalmi követelményeknek.
Nyilvántartásba véve!

2020 JÚN 26.
Budapest, 2020.

Budapest, 2020. 06. 15.

DOBOSY GÁBOR
okl. földmérő-térinformatika szakmérnök
Készítő: Dobosy Gábor
ingatlanrendező földmérő
Földmérő íg.sz. száma: 6880
Minősítés száma: 1891/2004
Ing.rend.min.sz.: 1891/2004
Tel.: 0620-9176 480

Fejes István
okl. földmérő-térinformatika szakmérnök
Készítő: Fejes István
ingatlanrendező földmérő
Földmérő íg.sz. száma: 8086
Minősítés száma: 0968/1990
Ing.rend.min.sz.: 0968/1990

Vizsgáló: **D. Szilvia**
Ing.rend.min.sz.: 2274/2015
2020 JÚN 26.



BUDAPEST FŐVÁROS I. KERÜLET
BUDAVÁRI ÖNKORMÁNYZAT JEGYZŐJE

1014 Budapest I. kerület, Kapisztrántér1. • telefon +3614583000
e-mail:epites@budavar.hu • webcím:www.budavar.hu

Tárgy: 1015 Budapest I. kerület, Batthyány utca 2.
hrs.: 14126/3
Hatósági bizonyítvány
Hatósági bizonyítvány (általános)

Ügyiratszám (ÉTDR azonosító): 201900016422
Iratazonosító: IR-000111176/2019
Iktatószám: BDV/8515-3/2019
Ügyintéző: Madari Zsuzsanna
Elérhetősége: +3614583069, madari.zsuzsanna@budavar.hu

HATÓSÁGI BIZONYÍTVÁNY

Dr. Hajósovics Krisztián (1136 Budapest, Hollán Ernő u. 9.) kérelme alapján - az ügyben benyújtott iratok és Dobosy Gábor földmérő mérnök (ig.szám: 6880) által készített 2018-51. munkaszámú változási vázrajz figyelembevételével - **igazolom, hogy a Budapest I. kerület Batthyány u. 2. szám, 14126/3 hrsz. alatti ingatlanon** álló társasházban, a változási vázrajz szerint **új albetét keletkezik**, ami a következő: **Padlástér, 14123/3/A/31 sz. albetét, hasznos alapterülete: 485,00 m² (552,28 m²).**

Ezen igazolást a fent nevezett kérelmére, az *általános közigazgatási rendtartásról* szóló 2016. évi CL. törvény (Ákr.) 95. §-a alapján az adott épület Alapító okirat módosításának ügyében, földhivatali ügyintézéshez adtam ki.
Kérelmező az illetéket leróta.

Az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló 343/2006.(XII. 23.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdésében biztosított építésügyi hatósági jogkörben jártam el.

Budapest, 2019. március 21.

dr. Herpai-Nagy Teodóra
jegyző megbízásából

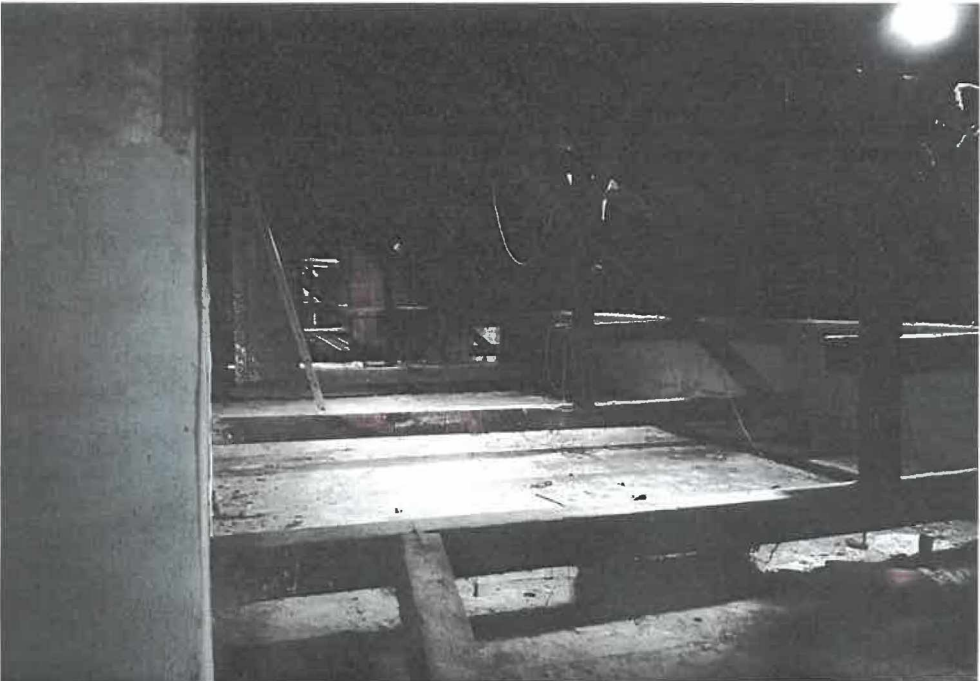
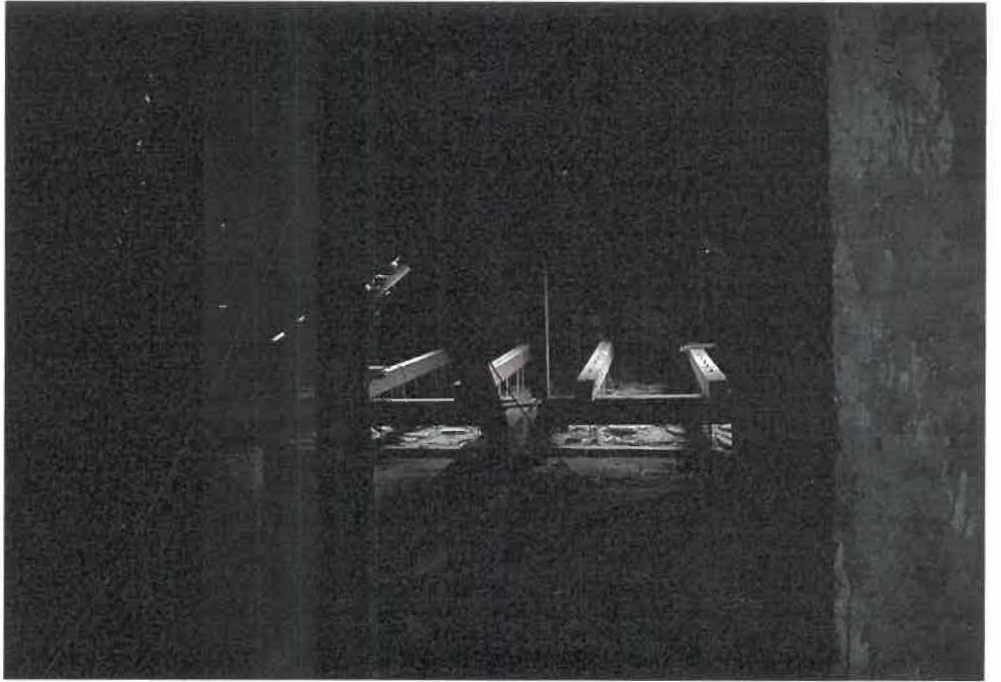
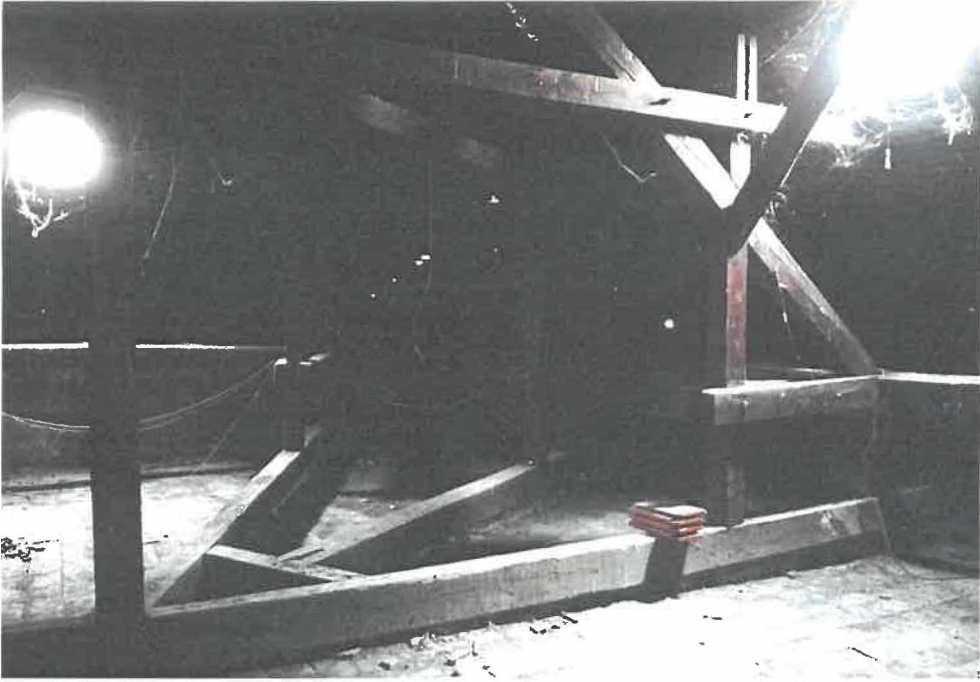
A kiadmány hitelül:

Szeleczy Szilvia
irodavezető

Kapja:

1. dr. Hajósovics Krisztián – 1136 Budapest, Hollán Ernő u. 9.
2. alapirat

2019.03.19





BDV3476474

BUDAPEST I. KERÜLET BUDAVÁRI POLGÁRMESTERI HIVATAL

Műszaki Iroda

1014 Budapest, Kapisztrán tér 1.* Levélcím: 1250 Budapest, Pf.: 35.

Internet-cím: www.budavar.hu

Szám.: BDV/ 2515-2 /2019

Ügyintéző: Madari Zsuzsanna

Telefon: 458-3069

Tárgy: haldobai kézoanyag

Ingatlan címe: 1015 Bp. Batthyány u.2. 14126/3 km.

Ügyfél neve: dr. Hajdusovic Kintia

JEGYZŐKÖNYV

Készült: Budapest, 2019. ...3... hó ...19... nap,

Jelen vannak:

A hatóság részéről:

MADARI ZSUZSANNA

.....

.....

Az ügyfelek neve, lakcíme:

dr. Hajdusovic Kintia

.....

.....

Az eljáró hatóság ügyintézője a meghallgatott személyeket előzetesen figyelmeztette jogaira és kötelezettségeire az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 5. § - 6. § alapján.

5. § (1) Az ügyfél az eljárás során bármikor nyilatkozatot, észrevételt tehet.

(2) A hatóság biztosítja az ügyfél, ...az ügyfél képviselője számára, hogy jogait és kötelezettségeiket megismerhessék, és előmozdítja az ügyféli jogok gyakorlását.

6. § (1) Az eljárás valamennyi résztvevője köteles jóhiszeműen eljárni és a többi résztvevővel együttműködni.

(2) Senkinek a magatartása nem irányulhat a hatóság megfélemlítésére vagy a döntéshozatal, illetve a végrehajtás indokolatlan késleltetésére.

Megállapítottam, hogy a fenti ingatlanon lévő padlókészítési a szabványos
munkagépűk Dobony Galina földmunkát alkalmal felment változatban van közölve.
Többi kériinté.

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Madari Z.

km.f.

[Signature]



BDV4153387

BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

I. KERÜLETI HIVATALA

Ügyiratszám (ÉTDR azonosító): 201800078934
Irázazonosító: IR-000061274/2019
Iktatószám: BP-01/007/00115-11/2019
Ügyintéző: Melisné Gergely Livia
Elérhetősége: +3617959016,
melisne.gergely.livia@01kh.bfkh.gov.hu

Tárgy:

Építési engedély

Bp., I. kerület, Batthyány u. 2. sz. 14126/3 hrsz.
alatt ingatlanon meglévő földszint +3 emeletes
társasház tetőterének beépítésével 7 db új lakás
kialakításával kapcsolatos építési engedély
kérelmében

A Budapest Főváros Kormányhivatala I. Kerületi Hivatalának (a továbbiakban: BFKH I. Kerületi Hivatala) hatáskörében eljárva a tárgyi ingatlanra vonatkozó közigazgatási hatósági ügyben eljárva az alábbi döntést hozom.

H A T Á R O Z A T

A Tectum Ingatlanfejlesztő Kft. (1136 Budapest, Hollán Ernő utca 9. szám 5. em. 6., képviseli: dr. Hajósovics Krisztián, a továbbiakban Építető) által a Budapest I. kerület, Batthyány utca 2. sz. 14126/3 hrsz. alatt ingatlanon tervezett Rohoska Csaba (jogosultsági szám: É/1 01-6468) által 2018. decemberében keltezett tervdokumentáció alapján a meglévő földszint+ 3 emeletes társasház tetőterének beépítésével 7 db új lakás kialakítására

az építési engedélyt m e g a d o m.

A Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Észak-budai Katasztrófavédelmi Kirendeltség 2019. február 5-én kelt, 35110/261-1/2019. ált számú szakhatósági állásfoglalásában az építési engedély kiadásához kikötéssel hozzájárult, amely állásfoglalás rendelkező része szerint:

„A Budapest Főváros Kormányhivatala I. Kerületi Hivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály (1012 Budapest, Logodi u. 38-40.) megkeresése, valamint a Tectum Ingatlanfejlesztő Kft. (1136 Budapest, Hollán Ernő u. 9. szám. 5. em. 6., továbbiakban: Ügyfél) építető kérelme alapján a 1015 Budapest, Batthyány u. 2. szám, hrsz.: 14126/3 alatti ingatlanon meglévő földszint +3 emeletes társasház tetőterének beépítésével 7 db új lakás kialakításával kapcsolatos építési engedély megadásához tűzvédelmi szempontból az alábbi

feltételekkel járulok hozzá:

Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály
Cím: 1012 Bp. Logodi u. 38-40., 1536 Bp. Pf.: 256.
Honlap: www.kormanyhivatal.hu

ELEKTRONIKUSAN HITELESÍTVE
ZÁRADÉKOLVA - ÉTDR

1. A használatbavételi kérelemhez mellékelni kell a kivitelezői nyilatkozatokat, benne a beépítésre került építési célú anyagok, késztermékek és berendezések terméktípusainak felsorolásával és beépítési helyének megnevezésével.
2. A betervezett építményszerkezetek tűzvédelmi osztályának és tűzállósági teljesítményének teljesítenie kell a mértékadó kockázati osztályra meghatározott minimális követelményeket.
3. A használatbavételi kérelemhez mellékelni kell az építési termékek teljesítményét, az építményszerkezetek tűzvédelmi követelményeknek való megfelelését igazoló dokumentációkat.
4. A használatbavételi kérelemhez mellékelni kell a vonatkozó rendeletben meghatározott kivitelezési tűzvédelmi dokumentáció munkarészét. A tervezett építési tevékenység szempontjából érdemi adatot, tényt, körülményt nem tartalmazó tervdokumentáció részek elhagyhatóak.
5. A használatbavételi eljárás előtt a villamos berendezéseket megtekintéssel és vizsgálattal ellenőrizni kell a létesítéskor hatályban lévő szabvány alapján. A használatbavételi kérelemhez mellékelni kell felülvizsgálatról készült dokumentációt.
6. A tűzvédelmi szakvizsgához kötött kivitelezési tevékenységeket végző személyeknek tűzvédelmi szakvizsga bizonyítvánnyal kell rendelkeznie. A használatbavételi kérelemhez mellékelni kell a tűzvédelmi szakvizsga bizonyítványokat, valamint a szakági tevékenységekhez kapcsolódó kivitelezői nyilatkozatokat.
7. Az építmény villámcsapások hatásaival szembeni védelmét az emberi élet elvesztésének kockázata szempontjából kell biztosítani, amely megfelelését igazoló dokumentációkat a használatbavételi kérelemhez mellékelni kell.
8. A használatbavételi kérelemhez mellékelni kell a kérelem benyújtása előtt legfeljebb fél évvel készült, a legkedvezőtlenebb fogyasztási időszakban végzett mérésről felvett – 3000 l/min - vízhozam mérési jegyzőkönyvet. A mérést az épület 100 m-es körzetén belüli tűzcsapok egyidejű működésével kell elvégezni.
9. A fali tűzcsapok telepítési helyét a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Észak-budai Katasztrófavédelmi Kirendeltséggel, a kiviteli tervek készítése során egyeztetni kell.
10. A fali tűzcsapok használatbavétele előtt a kivitelező köteles nyomáspróbát és teljesítménymérést – az egyidejűség figyelembevételével – végezni vagy végeztetni és annak eredményét a tűzvédelmi szakhatóság részére igazolni.
11. A lépcsőházba tervezett hő- és füstelvezetés kialakításának meg kell felelnie a vonatkozó jogszabályi előírásoknak és műszaki követelményeknek.
12. A használatbavételi kérelemhez mellékelni kell a hő- és füstelvezetés megfelelését igazoló dokumentációkat, kivitelezői nyilatkozatokat.
13. Biztonsági világítást kell létesíteni az épület menekülési útvonalán (lépcsőház).
14. A használatbavételi kérelemhez mellékelni kell a biztonsági világításra vonatkozó szabványban foglalt értékek megfelelésségét igazoló mérési jegyzőkönyvet.
15. Az épület menekülési útvonalán menekülési jeleket kell létesíteni.
16. A szintszámot jelölni kell lépcsőház csatlakozó szintjén. A lépcsőház kijárat! szintjén lévő ajtónál jelölni kell, hogy az adott lépcsőn az épület mely szintjei érhetőek el.
17. A tűzszakaszhatáron lévő tűzgátló ajtó(ka)t „*Tűzszakaszhatár! Az ajtó önműködő csukódását biztosítani kell.*” felirattal vagy jelzéssel kell ellátni, tartós, jól észlelhető és olvasható méretű kivitelben.
18. A közművek főelzáró szerelvényeinek helyét az építmény főbejáratánál jelezni kell.
19. Az E és I tűzállósági teljesítménnyel rendelkező, helyiségek közötti építményszerkezetek átvezetéseknel, tűzgátló lezárás alkalmazása esetén a tűzgátló lezárást tartós jelöléssel kell ellátni az átvezetéssel érintett építményszerkezet mindkét oldalán, a villamos és gépészeti aknák belső felületének kivételével. A jelölésnek magyar nyelven tartalmaznia kell az alkalmazott lezárás:
 - megnevezését,
 - tűzvédelmi jellemzőit,
 - megfelelési igazolásának vagy teljesítménynyilatkozatának azonosítóját,
 - kivitelezését végző vállalkozás nevét,

- kivitelezésének dátumát és
- megbontása esetére figyelemztetést a helyreállítás szükségességéről.

A szakhatósági állásfoglalás önálló jogorvoslatnak helye nincs, az csak az eljárást befejező döntés elleni jogorvoslat keretében támadható meg."

Budapest Főváros I. Kerület Budavári Önkormányzatának Polgármestere által 2017. augusztus 30-án kiadott BDV/15788-5/2017. számú településképi véleményezési eljárásában az alábbiakról rendelkezik:

„Dr. Hajósovics Krisztián (1136 Budapest, Hollán Ernő u. 9.) építető kérelmére a benyújtott - dr. Rohoska Csaba építész tervező (jogosultság száma: É1-02-0621) által - 2017. júniusában készített tervek és 2017. augusztusában kelt műszaki leírás alapján a 1015 Budapest, Batthyány utca 2. sz. 14126/3 hrsz. alatti lakóépület tetőszinti átépítését és bővítését 7 db új lakással, az épület tetőzetének és homlokzatának felújításával az alábbiak szerint településképi szempontból engedélyezésre

javasolom:

A 7db új lakáshoz szükséges parkolóhelyek megváltásáról legkésőbb a használatbevételig gondoskodni kell.

Ezen vélemény ellen önálló jogorvoslatnak nincs helye, csak az építésügyi hatósági ügyben hozott döntés keretében vitatható, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet) 22. § (8) bekezdése értelmében.

Az engedélynek a következő feltételei vannak:

- o **Műszaki biztonsági szempontból**
 - Főosztályomat a létesítmény használatbavételi engedélyezési eljárása során műszaki biztonsági szakkérdésben meg kell keresni.
 - Az új felvonó berendezés használatbavételi dokumentációjához csatolni kell a Felvonó rendelet szerinti használatbavételi alkalmassági nyilatkozatot.
 - A felvonó használatbavételi dokumentációjához csatolni kell a berendezés karbantartására kötött érvényes karbantartási-, javítási szerződés másolatát.
- o **Kulturális örökségvédelmi (régészeti) szempontból:**
 - Az épület homlokzatának színezését (fal, tagozatok, nyílászárók, fémszerkezetek) felhordott színminták alapján, az örökségvédelmi hatóság bevonásával kell véglegesíteni.

A használatbavételi engedély megkéréséig a 7 db parkoló megváltásának megtörténtét igazolni kell

Az építési engedély a jogerőssé és végrehajthatóvá válásának napjától számított **három évig hatályos.**

Ha az engedély hatályossága alatt, ha az építési tevékenységet - az építési napló megnyitásával igazoltan - megkezdték, akkor az építési tevékenység megkezdésétől számított öt éven belül az építménynek használatbavételi engedély megadására vagy használatbavétel tudomásulvételére alkalmassá kell válnia. Az építési engedély hatályát az építető kérelmére az építésügyi hatóság jogszabályban meghatározott feltételek teljesülése esetén hosszabbítja meg.

Az engedély meghosszabbításával kapcsolatban az építésügyi és építési felügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásokról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 312/2012. R.) 52. §. (4), (6) és (8) bekezdései az alábbiakról rendelkeznek:

„(4) Az építésügyi hatóság az építési engedély hatályát annak lejártá előtt kérelemre, a (6) bekezdésben foglalt feltételek mellett legfeljebb két alkalommal, egy-egy évvel hosszabbíthatja meg

- a) az építési tevékenység megkezdése előtt, valamint
- b) megkezdett építési tevékenység esetén.

(6) Az építésügyi hatóság az engedély hatályát annak lejártá előtt

- a) a (4) bekezdés a) pontja, és az (5) bekezdés szerinti esetben akkor hosszabbítja meg, ha az engedélyezett építési tevékenységre vonatkozó, az engedély megadásakor hatályos jogszabályok
 - aa) nem változtak meg, vagy
 - ab) megváltoztak, de a jogszabályváltozás az engedélyezett tevékenységet nem érinti, vagy ha érinti, akkor a jogszabályváltozásból eredő újabb követelmények - kivéve, ha azok tartalma építési engedélyhez kötött építési tevékenységet érint - az engedély feltételeként előírva teljesíthetők,
- b) a (4) bekezdés b) pontja szerinti esetben akkor is meghosszabbítja, ha az építési tevékenységre vonatkozó, az engedély megadásakor hatályos jogszabályok időközben megváltoztak, feltéve, ha
 - ba) az engedélyezett építési tevékenység - a bontás kivételével - legalább tartószerkezet kész, vagy azt meghaladó állapotban van, és
 - bb) az elkészült építmény, építményrész, az elvégzett építési tevékenység szabályos, és
 - bc) az engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentáció, valamint a kivitelezési dokumentáció legfeljebb tíz éven belül készült, és
 - bd) a 2016. január 1-jét megelőzően benyújtott kérelem alapján engedélyezett, az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról szóló miniszteri rendelet hatálya alá eső új, nem közel nulla vagy annál kedvezőbb energiaigényű épület esetén a meghosszabbított hatály hatámapja nem haladja meg a 19. § (4) bekezdés i) pontjában meghatározott hatámapot, vagy
 - be) az engedélyezett bontási tevékenység végzésének készültségi foka meghaladja az 50%-ot.

(8) Ha az építető az építési engedély hatályának meghosszabbítását nem kérelmezte, vagy az engedély hatálya jogszerűen nem hosszabbítható meg, és az építmény használatbavétel megadására, illetve használatbavétel tudomásulvételére nem alkalmas, a fennmaradó - engedélyhez kötött - építési tevékenységre ismételt építési engedélyt kell kémi. A fennmaradó munkálatokra vonatkozó ismételt engedélykérelmet a benyújtásakor hatályos jogszabályok alapján kell elbírálni.”

Az építető az építésügyi hatósági engedély hatályának lejártá előtt előterjesztett kérelmében a jogerős építési engedély hatályának meghosszabbítását kéheti.

Építető az eljárási illetéket megfizette, az eljárás olyan (egyéb) költség nem merült fel, melynek viseléséről jelen döntésben rendelkezni kellene.

Az engedélyezett tervdokumentáció a BFKH I. Kerületi Hivatalában, címe: 1012 Budapest, Logodi u. 38-40. sz. alatt, előre egyeztetett időpontban megtekinthető, illetve az ÉTDR-ben megtekinthető az érintettek részére.

Határozatom ellen - a közléstől számított 15 napon belül - 30.000,- Ft-os eljárási illeték megfizetésének ellenében a Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály Építésügyi Osztálynak (1056 Budapest Váci u. 62-64., 1364 Budapest, Pf. 234.) címzett, postai úton a BFKH I. Kerületi Hivatala címére feladva, papír alapon a BFKH I. Kerületi Hivatalának ügyfélfogadásán (1012 Budapest, Logodi u. 38-40.), integrált ügyfélszolgálaton, vagy Építésügyi

Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály
Cím: 1012 Bp. Logodi u. 38-40., 1536 Bp. Pf.: 256.
Honlap: www.kormanyhivatal.hu

Szolgáltatási Pontnál előterjesztett, amennyiben jelen döntés számára elektronikusan került kézbesítésre, úgy elektronikus úton az építésügyi hatósági engedélyezési eljárást támogató elektronikus dokumentációs rendszeren (a továbbiakban ÉTDR) keresztül fellebbezéssel lehet élni.

Az ÉTDR rendszerben a fellebbezést az Ügyfél közvetlenül töltheti fel az ÉTDR rendszerbe, vagy BFKH I. Kerületi Hivatala ügyfélszolgálati irodáján, vagy integrált ügyfélszolgálatokon személyesen megjelenve teheti meg.

Az ügyfél a fellebbezését indokolni köteles, a fellebbezésnek a megtámadott döntéssel tartalmilag összefüggőnek kell lennie, és a fellebbezésben csak a döntésből közvetlenül adódó jog- vagy érdeksérelemre lehet hivatkozni.

Az elektronikus úton kezdeményezett építésügyi hatósági eljárások tekintetében az eljárási illetékeket készpénz átutalási megbízással, bankkártyás átutalással vagy átutalási megbízással Budapest Főváros Kormányhivatala előirányzat-felhasználási keret számlájára 10023002-00299592, vagy - ha erre lehetőség van - az elektronikus fizetési és elszámolási rendszeren keresztül (az ÉTDR rendszeren keresztül ÉFP) kell a Magyar Államkincstár illetékességi számlájára 10032000-01012107 befizetni. Az befizetett illeték megfizetését az átutalási megbízás elfogadásáról szóló nyilatkozat másolatával kell igazolni.

A jogorvoslati kérelem előterjesztésére nyitva álló idő alatt az ügyfél a vonatkozó iratanyag az ÉTDR rendszerben megtekinthető.

A jogorvoslati kérelmet elbíráló másodfokú hatóság a sérelmezett döntést, valamint az azt megelőző eljárást vizsgálja, aminek során nincs kötve a fellebbezésben foglaltakhoz.

A fellebbezés elektronikus úton benyújtható.

INDOKOLÁS

Építető tárgyi ügyben ÉTDR felületén 2018. december 6-án kérelmet terjesztett elő Budapest Főváros I. Kerület Budavári Önkormányzat Jegyzőjéhez.

Budapest Főváros I. Kerület Budavári Önkormányzat Jegyzője 2018. december 13-án kelt BDV/23811-3/2018. számú végzésével a 343/2006. (XII.23.) Korm. rendelet 1. §. (2) bekezdés f) pontja alapján további ügyintézés céljából a kérelmet és annak mellékleteit áttette a BFKH I. Kerületi Hivatalához.

A BFKH I. Kerületi Hivatala 2018. december 12-én kelt BP-01/007/03035-2/2018. számú végzésével a benyújtott kérelmet miután az eljárás megindításának jogszabályban meghatározott feltétele hiányzott az Ákr. 46. § (1) bekezdés a) pontja alapján visszautasította.

Építető meghatalmazottja 2019. január 9-én a kérelmét ismételt előterjesztette a korábbi tartalmi hiány (eljárási illeték befizetésének igazolása) pótlása mellett.

Az Ákr. 46. §. (2) bekezdése alapján ha a kérelmező a kérelmét öt napon belül az előírt formában ismételt előterjeszti, a hatóság az eljárást teljes eljárásban folytatja le, azzal, hogy a kérelmet az eredeti benyújtáskor előterjesztettnek kell tekinteni, de az ügyintézési határidőt az ismételt benyújtást követő naptól kell számítani.

Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 62. § a hatóság köteles a döntéshozatalhoz szükséges tényállást tisztázni.

A kérelmet és mellékleteit megvizsgálva az alábbiakat állapítottam meg:

A tárgyi építési területet magába foglaló területen a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzatról szóló 47/1998. (X.15.) Budapest Főváros Közgyűlésének Önkormányzati rendelete (a továbbiakban BVKSZ), a Fővárosi Szabályozási Kerettervről szóló 46/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. Rendeletének 1. § (1) bekezdésének a) pontjában meghatározott keretszabályozási övezeteket és egyéb szabályozási elemeket tartalmazó 1:4000 méretarányú térképe (a továbbiakban FSZKT), valamint, a Budavári Önkormányzat Képviselő Testülete által Budapest I. Kerület Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 16/2000. (VIII.15.) Kt. sz. rendelet (a továbbiakban KVÉSZ) a hatályos.

A KVÉSZ övezeti tervlapja szerint VK-V1-Z városközponti terület építési övezetbe tartozik. Az ingatlan 36. tömbben található. Az KVÉSZ 63 §-ban lévő 1. számú táblázat tartalmazza az övezet területén a telekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket. Az ingatlan világörökség területén, műemléki jelentőségű területen, műemléki környezetben és kiemelten védett régészeti lelőhelyen helyezkedik el.

A tárgyi ingatlant az az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv) 20. – 22. §-ában szabályozott változtatási, telekalakítási, illetőleg építési tilalom nem terheli.

Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Kom. rendelet (továbbiakban 312/2012. R.) 18. §. (1) bekezdései szerint az engedélykérelem elbírálása során az építésügyi hatóság köteles **helyszíni szemlét tartani**, valamint az építésügyi hatósági döntés meghozatalához szükséges tényállás tisztázásának keretében az építési tevékenység helyszínén, annak környezetében **vizsgálja a döntés meghozatalának feltételeit**.

A 2019. február 12-én megtartott helyszíni szemle alapján megállapítottam, hogy az ingatlanon található épületek megegyeznek a tervdokumentációban ábrázoltakkal. Az ingatlanon jelenleg semmilyen építési és bontási engedélyköteles tevékenységet nem végeznek.

A beadott dokumentumokat megvizsgálva megállapítottam, hogy kérelmező az építési kérelméhez a szükséges **312/2012. R. 17. §-ban** előírt tartalmú mellékleteket (a hiánypótlást követően) teljes körűen benyújtotta.

Az építésügyi hatóság az építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokban szakhatósági állásfoglalást igénylő kérdésekben csak az érdekelt szakhatóság hozzájárulásának figyelembevételével rendelkezhet.

A szakhatóságok állásfoglalását megkeresés útján az építésügyi hatóság szerzi be.

Az Ákr. 55. § (1) bekezdése az alábbiakról rendelkezik:

„55. § (1) Törvény vagy a szakhatóságok kijelöléséről szóló kormányrendelet közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján az ügyben érdemi döntésre jogosult hatóság számára előírhatja, hogy az ott meghatározott szakkérdésben és határidőben más hatóság (a továbbiakban: szakhatóság) kötelező állásfoglalását kell beszereznie.”

Az Ákr. 81. § (1) bekezdésének figyelembevételével a használatbavételi engedélyezési eljárásba bevont szakhatóságok állásfoglalásának indokolása a következő:

A Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Észak-budai Katasztrófavédelmi Kirendeltség 2019. február 5-én kelt, 35110/261-1/2019.ált számú szakhatósági állásfoglalásában az építési engedély kiadásához kikötéssel hozzájárult, amely állásfoglalás indokolási része szerint:

„Az Ügyfél kérelme alapján a 1015 Budapest, Batthyány u. 2. szám, hrsz.: 14126/3 alatti ingatlanon meglévő földszint +3 emeletes társasház tetőterének beépítésével 7 db új lakás kialakításával kapcsolatos építési engedélyezési ügyben a Budapest Főváros Kormányhivatala I. Kerületi Hivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály (1012 Budapest, Logodi u. 38-40.), mint engedélyező hatóság megkereste a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Észak-budai Katasztrófavédelmi Kirendeltséget, mint első fokú tűzvédelmi szakhatóságot szakhatósági állásfoglalás kiadása céljából.

A feltételeket az alábbi jogszabályi rendelkezések alapján állapítottam meg.

ad./1. Az 1996. évi XXXI. törvény a tűz elleni védekezésről, a műszaki mentésről és a tűzoltóságról és a tűzoltóságról (továbbiakban: törvény) 21. § (6) bekezdése alapján.

ad./2. Az Országos Tűzvédelmi Szabályzatról szóló 54/2014. (XII. 5.) BM rendelet (továbbiakban: OTSZ) 2. melléklet 1. táblázata alapján.

ad./3. A törvény 13. § (1) és (4) bekezdései szerint, valamint az építési termék építménybe történő betervezésének és beépítésének, ennek során a teljesítmény igazolásának részletes szabályairól szóló 275/2013. (VII. 16.) Korm. rendelet 5. § (1) bekezdése értelmében.

ad./4. Az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 7. § (2) bekezdés c) pont 1. melléklet I. rész és II. rész 5 pont szerint.

ad./5. A törvény 3/A. § (3) bekezdés a) pontja alapján az Országos Tűzvédelmi Szabályzatban meghatározott biztonsági szint elérhető tűzvédelmet érintő nemzeti szabvány betartásával. Az OTSZ I. fejezet 1. § (2) bekezdése szerint. Az MSZ HD 60364-6:2007 Kisfeszültségű villamos berendezések. 6. rész: Ellenőrzés (IEC 60364-6:2006, módosítva) című szabvány 6.1 pontja alapján.

ad./6. A tűzvédelmi szakvizsgára kötelezett foglalkozási ágakról, munkakörökről, a tűzvédelmi szakvizsgával összefüggő oktatásszervezésről és a tűzvédelmi szakvizsga részletes szabályairól szóló 45/2011. (XII. 7.) BM rendelet 1. melléklete értelmében.

ad./7. Az OTSZ 139. § (2) bekezdése, valamint a 140. § bekezdései alapján.

ad./8. Az OTSZ 270. § (1) bekezdése szerint.

ad./9. Az OTSZ 71. § szerint.

ad./10. Az OTSZ 80. § (3) bekezdés meghatározza.

ad./11-12. Az OTSZ X. fejezet alapján, valamint az OTSZ I. fejezet 1. § (2) bekezdése szerint.

ad./13. Az OTSZ 146. § (1) bekezdés f) pontja meghatározza.

ad./14. A törvény 3/A. § (3) bekezdés a) pontja alapján, az OTSZ-ben meghatározott biztonsági szint elérhető tűzvédelmet érintő nemzeti szabvány betartásával. Az OTSZ I. fejezet 1. § (2) bekezdése szerint. A

mérésre vonatkozó követelményeket az MSZ EN 1838:2014 Alkalmazott világítástechnika. Tartalékvilágítás című szabvány határozza meg.

ad./15. Az OTSZ 146. § (2) bekezdés a) pontja alapján.

ad./16. Az OTSZ 150. § meghatározza.

ad./17. Az OTSZ 151. § (2) bekezdése értelmében.

ad./18. Az OTSZ 148. § (4) bekezdése szerint.

ad./19. Az OTSZ 27. § (1) és (2) bekezdései meghatározzák.

Döntésem a fenti jogszabályi rendelkezések alapján hoztam.

Szakhatósági állásfoglalásom az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 55. § (1) bekezdésén alapul. Hatáskörömet az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 1. melléklet 4. táblázat 16. sora, illetékességemet a katasztrófavédelmi kirendeltségek illetékességi területéről szóló 43/2011. (XI. 30.) BM rendelet 1. §-a, valamint ugyanezen rendelet 1. melléklete határozza meg.

Az önálló jogorvoslat lehetőségét az Ákr. 55. § (4) bekezdése alapján zártam ki.”

Budapest Főváros I. Kerület Budavári Önkormányzatának Polgármestere által 2017. augusztus 30-án kiadott BDV/15788-5/2017. számú településképi véleményét az alábbiakkal indokolta:

„Dr. Hajósovics Krisztián (1136 Budapest, Hollán Ernő u. 9.) építető a tárgyi, 1015 Budapest, Batthyány utca 2. sz. 14126/3 hrsz. alatti lakóépület tetőszintű bővítése, átépítése, felújítása ügyében településképi vélemény iránti kérelmet nyújtott be Budapest Főváros I. kerület Budavári Önkormányzat Polgármesteréhez.

A településképi véleményezési eljárásról szóló 27/2012. (XII. 13.) Önkormányzati rendelet alapján a kérelmezett építési munka előzetesen településképi véleményhez is kötött.

Véleményem meghozatalánál a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 22. § (4) a) bekezdésben foglaltak alapján a Budavári Önkormányzat Tervtanácsának (a továbbiakban: Tervtanács) 2/2017. számú alábbi állásfoglalását is figyelembe vettem:

„A Tervtanács előtt második alkalommal mutatták mbe a tervet. Először ismét Vadász Bence mondta el, hogy milyen alapos munka eredménye a jelen terv és variációk. Okrutay Miklós, mint a tervező műemléki szakértője ecsetelte az építéstörténeti kutatás folyamatát, mely során a megsemmisült saroktoronyról nem találtak korabeli terveket, csak két elmosódott fénykép örökölte meg. A tervezett állapotot műemlékes szemmel korrekt munkának ítéli, mivel az épület egyes megsemmisült elemeit (saroktorony, középrizalit) letisztult, minőségi megjelenésben hozta vissza a tervező.

A tervezői ismertetésben elhangzott, hogy a tűzfalak látványa a korábbi Tervtanács ajánlásai szerint megváltozott és így sikerült a kémények látványát elrejtetni, valamint a saroktorony kialakítására készült három variáció.

A Tervtanács lényegében pozitívan fogadta az új tervet, különösen a végfalak igényes és egyedi kialakítása aratott osztatlan sikert, mivel a szomszédos műemléképület miatt (ráépítés nem valószínű) nem várható a végfalak takarása, pedig a mostani elhanyagolt állapot az egész budai látképet rontja.

Abban is egységes vélemény alakult ki, hogy a Batthyány utca felőli középrizalit ablaka aranytalanul nagy, és esetleg több kisebb, az alsó homlokzatok nyílásméretéhez igazodó ablak tervezése javasolt.

Felmerült az is, hogy kedvezőbb megjelenést eredményezne, ha a Batthyány utca felőli tetősíkú nyílások inkább függőleges karakterűek lennének.

Néhány zsűntag szerint az alaprajzok még nem kellően kiértelmeztek.

A bemutatott saroktorony variációk közül a többség az 1. jelű, a korabeli torony látványát visszaadó, archaizáló megoldást támogatta, esetleg annak megfontolásával, hogy a torony kis mértékű magassági megnyújtásával a tetőidom-torony metszés kedvezőbben alakulna, hiszen az eredeti vízcsendesítő törés a mostani tetőn már nem látható, illetve kissé az új tetőidom geometriája átalakult.

Összefoglalás: A Tervtanács a bemutatott tervet – az elhangzott javaslatok átvezetésével – engedélyezésre javasolta.”

A településképi véleményezésre benyújtott tervet a tervező a Tervtanácsi véleményben javasoltakat is figyelembe véve dolgozta ki. A beruházással az épület homlokzatai és tetőzete is megújul, az épület háborúban elpusztult saroktornya visszaállításra kerül, ezért a Tervtanácsi állásfoglalással egyetértve a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem és a tervet engedélyezésre javasoltam.

Az önálló jogorvoslatot a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 22. § (8) bekezdése alapján zártam ki, e jogszabályi helyre hivatkozással adtam tájékoztatást a jogorvoslat lehetőségéről.

Döntésemet az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. § (2) A) pontja, továbbá a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 21. § (1) bekezdése alapján alkotott 27/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet által biztosított jogkörömben hoztam.”

Az engedély megadásánál a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Főépítésze által 2019. február 6-án kiadott BDV/3302-2/2019. számú az alábbi tartalmú nyilatkozatot figyelembe vettem:

„Köszönettel vettem a tárgyi épület tetőtérbeépítésére vonatkozó 2018. decemberi terveket. a korábban kiadott (BDV/15788-5/2017) településképi véleményhez tartozó tervekkel összevetve a mostaniakat, kedvezőbbé vált az épület megjelenése, a Batthyány utca felőli keskenyebb ablakok és a rizalit feletti mellvéd – ablak megoldás kifejezetten jó irányba változtatta meg az utcai homlokzatot. Ezek a változások kis mértékűek, összhangban állnak a korábbi Tervtanácsokon elhangzott állásfoglalások szellemiségével, így nem tartom szükségesnek, hogy új településképi véleményezési eljárást folytassunk le a módosított tervek tekintetében.”

A 312/2012. Korm. rendelet 11/A. § (2) bekezdése szerint a kiemelt építésügyi hatóság az engedélyezési eljárásban - az adott eljárásra vonatkozó különös szabályokban meghatározott szempontok mellett - a 6. melléklet III. táblázatában meghatározott feltételek esetén vizsgálni kell az ott megjelölt szakkérdést.

Az engedély feltételeibe foglalt - a homlokzat színezés egyeztetésére vonatkozó - kulturális örökségvédelmi szempontból kikötésemet a *kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról* szóló 68/2018. (IV.9.) Korm. rendelet 56. §-a és 71. § (3) bekezdése alapján írtam elő.

Műszaki biztonsági szempontból felhívom Építető figyelmét az alábbiakra:

Az elkészült felvonó berendezést használatba venni csak az engedélyező hatósághoz benyújtott kérelem alapján megszerzett használatbavételi engedély birtokában lehet.

Az engedélyezési záradékkal ellátott tervől eltérni csak előzetes engedélyem alapján szabad.

A létesítmény használatba vételekor a vonatkozó jogszabályok és szabványok előírásain kívül a külön rendeletben előírt műszaki biztonsági engedélyezési és vizsgálati eljárások lefolytatását kell Hatóságomtól kérelmezni!

Műszaki biztonsági szempontból kikötéseimet a felvonókról, mozgólépcsőkről és mozgójárdákról szóló 146/2014. (V. 5.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Fmr.) 2. § 10. pontja alapján tettem. Figyelemfelhívásomat

Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály
Cím: 1012 Bp. Logodi u. 38-40., 1536 Bp. Pf.: 256.
Honlap: www.kormanyhivatal.hu

az Fmr., a 2. melléklet II. pontja valamint az Fmr. 3 melléklete szerint, a 365/2016. (XI.29.) Korm. rendelet, valamint a 312/2012. R. 22. § (1) bekezdése alapján foglaltam döntésembe.

A 365/2016. (XI.29.) Korm. rendelet jelöli ki műszaki biztonsági hatóságként mely 14.§ (3) bekezdés a) pontja szerint:

„a) engedélyezési és hatósági ellenőrzési jogkört gyakorol, a villamos összekötő vagy felhasználói berendezés üzembe helyezése esetén a balesetelhárítási, illetve az élet-, testi épség-, egészség-és vagyonvédelmet, valamint az üzembiztonságot szolgáló jogszabályi rendelkezések megtartásának vizsgálata céljából villamos biztonságtechnikai ellenőrzést folytat le igazgatási szolgáltatási díj ellenében,”

A 312/2012. (IX. 8.) Korm. rendelet 5. mellékletének IV. 2. pontja az alábbiakban határozza meg a használatbavételi szakhatósági állásfoglalás, illetve szakkérdés iránti kérelem mellékleteit.

2. A használatbavételi és a fennmaradási engedélyezési eljárás esetén

2.1. Az építmény, létesítmény, villamos berendezés helyének meghatározása [cím, helyrajzi szám, egyéb azonosító (üzem, csanak, stb.)].

2.2. A beépített összes villamos berendezés teljesítménye [kVA] és a névleges villamos feszültség szint [V].

2.3. A közcélú villamos hálózat és a villamos felhasználói berendezés csatlakozási pontja.

2.4. A villámvédelmi és érintésvédelmi dokumentáció másolata.

2.5. A műszaki-biztonsági hatósági felügyelet alá tartozó berendezések alengedélyeinek száma.

2.6. Nyilatkozat az építetötől a nem megvalósított berendezésekről (más berendezések beépítéséről).

A beadott dokumentumokat megvizsgálva megállapítottam, hogy kérelmező az építési kérelméhez a szükséges **312/2012. R. 17. §-ban** előírt tartalmú mellékleteket (a hiánypótlást követően) teljes körűen benyújtotta.

Az Étv. 37. §. (1) bekezdése alapján az építésügyi hatóság engedélye nem mentesíti az Építetöt az építési tevékenység megkezdéséhez szükséges más hatósági engedélyek, nyilatkozatok vagy hozzájárulások megszerzésének kötelezettsége alól. Tájékoztatom Építetöt, hogy az Étv. 37. (2) bekezdése alapján az építésügyi hatóság engedélye az építési munkával kapcsolatos polgári jogi igényt nem dönt el.

A benyújtott kérelem megfelel az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban 312/2012. R.) 18. § (1) bek. foglaltaknak, azaz:

- az Étv. 18-22 §, 31 § (1), 36. § (1) bekezdésében foglaltak biztosítottak
- a tervezett építési tevékenység és az építészeti-műszaki dokumentáció megfelel az építésügyi jogszabályokban előírt szakmai és tartalmi követelményeknek
- az építési tevékenységgel érintett telek kialakítása a helyi építési szabályzatban, szabályozási tervben, illetőleg a jogszabályokban meghatározottak szerint megtörtént, az építési tevékenységgel érintett telek rendezett
- a tervezőként megjelölt személy Rohoska Csaba (jogosultsági szám: É/1 01-6468) jogosult a kérelemben megjelölt építési tevékenységgel kapcsolatos építészeti-műszaki tervezésre

Az Étv. 31.§ (2) bekezdése értelmében az építmények és azok részeinek építése során érvényre kell juttatni az országos építési szakmai követelményeket.

Az országos építési szakmai követelményeket az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XI. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban OTÉK) rögzíti.

A tervezett építmény és építési munka az Étv. 31. §-ában és az OTÉK vonatkozó jogszabályhelyein rögzített

feltételeknek megfelel.

A KVÉSZ előírásaival nem ellentétes, ezért az engedély kiadásának akadálya nem volt és a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem, az építési engedélyt jelen határozatban megadom.

A 312/2012. R. 19. § (6) bekezdése alapján külön felhívom Építtető figyelmét, hogy:

Építési tevékenységet csak a jogerős és végrehajtható építési engedély és az ahhoz tartozó - engedélyezési záradékkal ellátott - építészeti-műszaki dokumentáció alapján, az engedély hatályának időtartama alatt, továbbá a saját felelősségére és veszélyére végezhet.

Felhívom építtető figyelmét, hogy az elkészült épületre a 312/2012. R 39. § (1) b) pontja alapján használatbavételi engedély kérelmet kell előterjesztenie.

Felhívom Építtető figyelmét, hogy

- Az építési munkaterületen az építési-szerelési munkát felelős műszaki vezető irányításával lehet végezni.
- Az MSZ-04-140-2:91. szabványban rögzített hőtechnikai követelményeket be kell tartani.
- A 7/2006. (V. 24.) TNM rendeletben rögzített energetikai követelményeket be kell tartani.
- Az építésügyi szabályok rendelkezéseit, tűzrendészeti előírásokat be kell tartani.
- Az építési engedélyt az építtető jogutódja is felhasználhatja, köteles azonban a jogutódlást - annak megfelelő igazolása mellett engedélyezés céljából - az építésügyi hatóságnak - az építkezés megkezdésének, vagy folytatásának megkezdése előtt - írásban előzetesen bejelenteni.
- Az építőipari kivitelezési tevékenység végzéséről **építési naplót** kell vezetni.
- A csapadékvíz megfelelő elvezetéséről a használatbavételig gondoskodni kell.
- A kivitelezés során olyan építési célú anyagok, késztermékek és berendezések építhetők be, amelyek külön jogszabályban meghatározott megfelelésig igazolással rendelkeznek.
- **Közterületen építési anyag csak közterület használati megállapodás alapján** tárolható.
- Az építési termékek teljesítményállandóságának értékelésére és ellenőrzésére, valamint a műszaki értékelő szervezetek kijelölésére, bejelentésére és tevékenységére a megfelelésig értékelő szervezetek tevékenységéről szóló törvény előírásait kell alkalmazni a 305/2011/EU rendeletben foglalt előírásokkal együtt.
- Az építési területet a kivitelezés idejére **biztonsági okokból körbe kell keríteni.**
- **Építési tevékenységet végezni csak a jogerős építésügyi hatósági engedélynek, továbbá a hozzájuk tartozó, jóváhagyott engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentációnak, valamint az ezek alapján készített meghatározott tartalmú és részletezettségű kivitelezési dokumentációnak** megfelelően szabad.
- Az építésügyi hatósági engedély nem mentesít az egyéb jogszabályokban előírt engedélyek, hozzájárulások megszerzése alól, polgárjogi igényt nem dönt el.
- A közút mellett fekvő ingatlan tulajdonosa köteles gondoskodni arról, hogy az ingatlanról a közútra föld, iszap, kő vagy egyéb anyag ne kerülhessen.
- A terület rendezését a használatbavételi engedély megkéréséig el kell végezni.
- A kivitelezés során a kivitelező köteles betartani a zaj- és rezgésvédelmi követelményeket! A zajterhelési határértékek betartása alól csak a környezetvédelmi hatóság adhat felmentést.
- Jelen engedély a közterületen való építési tevékenység végzésére, építmény elhelyezésére nem jogosít. Építtető köteles az építési tevékenységgel érintett ingatlan előtti közút, ill. az ingatlan körüli járdák, járdaszegélyek, lépcsők, korlátok stb. helyreállításáról gondoskodni - amennyiben az építkezés alatt károsodott.

Felhívom a figyelmet a következőkre:

Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály
Cím: 1012 Bp. Logodí u. 38-40., 1536 Bp. Pf.: 256.
Honlap: www.kormanyhivatal.hu

- az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX.15.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet] 13. § (3) bekezdésének j) pontja alapján, a felelős műszaki vezetőnek az építmény használatbavételi engedélyezéséhez a 14. § szerinti tartalmú nyilatkozatot kell tennie.
- a felelős műszaki vezetőnek a 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 13. § (3) bekezdés n) pontja alapján értesítenie kell a Járási Hivatalt arról, hogy az építési munkaterületen keletkezett építési és bontási hulladék mennyisége eléri-e az *építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól* szóló 45/2004. (VII. 26.) BM-KvM együttes rendelet [a továbbiakban: 45/2004. (VII. 26.) BM-KvM együttes rendelet] 1. sz. mellékletében előírt mennyiségi küszöbértéket.
- amennyiben az építőipari kivitelezési tevékenység befejezését követően az építkezés során keletkezett hulladék mennyisége egyik csoportban sem éri el a 45/2004. (VII. 26.) BM-KvM együttes rendelet 1. sz. mellékletében előírt mennyiségi küszöbértéket, a felelős műszaki vezető használatbavételi engedélyezéshez megtett nyilatkozatának erre is ki kell térnie.
- amennyiben a keletkezett hulladék mennyisége elérte a 45/2004. (VII. 26.) BM-KvM rendelet 1. számú mellékletében meghatározott küszöbértékeket, akkor a 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 5. számú melléklete alapján elkészített építési/bontási hulladék nyilvántartó lapot, valamint a hulladék kezelését igazoló dokumentumokat is be kell nyújtani a Járási Hivatal részére.

Az Étv. 43. §. (1) és (2) bekezdése alapján foglaltam határozatomba az építtető és kivitelezőt felelősségére vonatkozó tájékoztatást.

Az engedély érvényességének időtartamát és meghosszabbításának feltételeit 312/2012. R. 21. § (1)- (2) bekezdésen és az 51. §. (1) bekezdése és az 52. § (4) és (6) bekezdései szabályozzák.

A kivitelezés során az építési engedélytől való eltérésre vonatkozó előírásokat a 312/2012. R. 22. § (1)-(2) bekezdése szabályozza.

A csapadékvízre vonatkozó kikötést az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XI.20.) Korm. rendelet 47. § előírásait figyelembe véve írtam elő.

Az építési napló vezetésének kötelezettségét az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 24. § (1) alapján rendeltem el.

Az Étv. 37. §. (1) bekezdése alapján az építésügyi hatóság engedélye nem mentesíti az Építtetőt az építési tevékenység megkezdéséhez szükséges más hatósági engedélyek, nyilatkozatok vagy hozzájárulások megszerzésének kötelezettsége alól.

Tájékoztatom Építtetőket, hogy az Étv. 37. (2) bekezdése alapján az építésügyi hatóság engedélye az építési munkával kapcsolatos polgári jogi igényt nem dönt el.

Az Építtető felel azért, hogy az építési, illetve bontási tevékenység befejezését követően, a használatbavételi bejelentést követő harminc napon belül - a külön jogszabályban meghatározott minőségű és mennyiségű hulladék keletkezése esetén - köteles elkészíteni az építési tevékenység során ténylegesen keletkezett hulladékról az előírt építési hulladék nyilvántartó lapot, illetve a bontási tevékenység során ténylegesen keletkezett hulladékról az előírt bontási hulladék nyilvántartó lapot, melyet a környezetvédelmi hatósághoz (Közép-Duna-völgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség, címe: 1072 Budapest, Nagydíófa u. 10-12. szám) kell benyújtania.

Az engedélyezett építmény kivitelezése meghatározott tartalmú és részletezettségű kivitelezési dokumentáció alapján végezhető. A kivitelezési dokumentáció tartalma nem térhet el a jogerős építésügyi hatósági engedélyben és a hozzá tartozó, jóváhagyott és engedélyezési záradékkal ellátott építésügyi-műszaki dokumentációban foglaltaktól. A kivitelezési dokumentáció minden munkarészét olyan léptékben és kidolgozottsági szinten kell elkészíteni, amilyen mértékben az a megértéséhez, a kivitelezéshez, az építési-szerelési munka szakszerű elvégzéséhez, és az építőipari kivitelezés ellenőrzéséhez szükséges.

Felhívom építtető figyelmét, hogy az Építtető felel

- a) az építési beruházás teljes fedezetének biztosításáért,
- b)
- c) az engedélyezési és kivitelezési terv tervezőjének, az építési műszaki ellenőr, valamint a kivitelező kiválasztásáért,
- d) az építésügyi hatósági engedély, építésügyi tudomásulvétel megszerzéséért,
- e) a jogerős és végrehajtható építésügyi hatósági engedélyben és a hozzá tartozó, jóváhagyott, engedélyezési záradékkal ellátott tervdokumentációban, valamint a kivitelezési tervekben foglalt betartásáért,
- f) az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdéséhez szükséges jogszabályban előírt dokumentumok (tervek) meglétéért, az elektronikus építési napló vezetése esetén az építési napló készenléte helyezéséért,
- g) az építési munkaterület átadásáért,
- h) az építőipari kivitelezési tevékenység végzésének ellenőrzéséért,
- i) azért, hogy az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatához szükséges járulékos építmények, tereprendezési, fásítási, parkosítási munkálatok az építménnyel együtt valósuljanak meg,
- j) azért, hogy az építési napló a hatósági ellenőrzések és eljárások során az építésügyi és építésfelügyeleti hatóság rendelkezésére álljon, valamint
- k) az e törvényben meghatározott esetekben személyes adatok közléséért és jogszabályban meghatározott esetekben a megjelölt adatok bejelentéséért.

Az építtető és kivitelező együttesen felel, hogy a környezet és a terep felszínét az eredeti, illetve az engedélyezett állapotában átadja, a környezetben okozott károkat megszüntesse.

Az építtetőnek minden olyan építményről, építményrészről, amelyre építési engedélyt kellett kérnie annak használatbavétele előtt - a törvény végrehajtására kiadott jogszabály eltérő rendelkezése hiányában - az építmény elkészültét be kell jelentenie.

A jogerős és végrehajtható építési engedélytől és a hozzá tartozó engedélyezési záradékkal ellátott építésügyi-műszaki dokumentációban foglaltaktól a kivitelezés során **eltérni csak az építésügyi hatóság újabb előzetes engedélyével, módosított építési engedéllyel lehet, kivéve, ha**

- a) az eltérés építési engedélyhez kötött, a jogszabályi előírásoknak megfelel, és nem változtatja meg az építmény
 - aa) tömegét, befoglaló méreteit, magasságát, alaprajzi kontúrját,
 - ab) helyét, telepítési paramétereit, és a telek beépítési paramétereit,
 - ac)
- ad) - helyi építésügyi örökségvédelem alatt álló épület esetén - településképet meghatározó homlokzati elemeit,
- b) az eltérés építési engedélyhez kötött, a jogszabályoknak megfelel és nem változtatja meg az építmény a) pontban foglalt jellemzőit, elemeit, de az építmény teherviselési tulajdonságait, képességét érinti, de az építési naplóval igazoltan az építmény teherviselési tulajdonságai továbbra is megfelelőek, vagy
- c) az eltérés tartalma önmagában nem építési engedélyhez kötött építési tevékenység.

Az engedélyezett helyszínrajztól és műszaki tervektől való eltéréshez - jogszabályban meghatározott kivétellel - külön előzetes engedélyezés szükséges. Az engedélytől és a tervtől eltérő építés az engedély nélküli építés jogkövetkezményeit vonja maga után.

A tárgyi ügyben érintett ügyféli kört az eljárás során megvizsgáltam. A 312/2012. R. 48. § (2) figyelembevételével döntésemet - ügyféli minőségben, az értesítettek körének feltüntetése mellett az Építetővel, az építési tevékenységgel érintett telek, építmény, építményrész tulajdonosaival, tájékoztatásul azzal, akinek az építési tevékenységgel érintett telekre, építményre vonatkozó jogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték és ügyféli jogállással nem rendelkezik- közlöm.

A döntésem az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 34. § (2) bek. a) pont és 38. § (1) bek.-e, 43. § (1) bek.-e, valamint az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 7. §, 8. §, 9. §, 10. §, 11. §, 17. §, 18. §, 19. §, 20. §, 21. §, 22. § - ain, továbbá az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 24. § (1) bekezdésén, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeleteken, valamint mindezek, a KVÉSZ vonatkozó részein alapul.

Építető illetéket megfizette, az eljárási cselekmények kapcsán más eljárási költség nem merült fel, ezért annak megállapításáról és viseléséről nem rendelkezem.

A határozat elleni fellebbezés lehetőségét az Ákr. 116. § (2) a) pontja biztosítja. A fellebbezés előterjesztéséről az Ákr. 118. (1), (2), (3) bekezdései, és a 312/2012. Korm. rendelet 70. § (2) bekezdése szerint adtam tájékoztatást.

A fellebbezési illeték mértékét az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban Itv.) alábbiakban megjelölt jogszabályhelyei alapján állapítottam meg:

„28. § (1) A közigazgatási hatósági eljárásért e törvényben megállapított illetéket kell fizetni.”

Az Itv. melléklet XV. fejezet III. szakasza szerint:

„III. Az építésügyi vagy építésfelügyeleti hatósági eljárásban hozott döntés elleni fellebbezés illetéke 30 000 forint.”

Az illeték megfizetésének módjáról az eljárási illeték megfizetésének és a megfizetés ellenőrzésének részletes szabályairól szóló 44/2004 PM rendelet 2. § (6) bekezdése és 4/A. § alapján rendelkeztem.

A 312/2012. R. 70. § (3) bekezdése szerint ha a fellebbező fellebbezése benyújtásakor már rendelkezik az ÉTDR rendszerben elektronikus tárhellyel, akkor

- a) fellebbezésében meg kell jelölnie, hogy az elektronikus tárhelyén tárolt dokumentumok közül melyeket mellékeli fellebbezéséhez,
- b) hozzáférést kell biztosítani az első- és másodfokon eljáró hatóságnak az a) pontban megjelölt dokumentumokhoz.

Az Ákr. 117. § (1) bekezdése értelmében ha a hatóság a döntést nem nyilvánította azonnal végrehajthatónak, a fellebbezésnek – a (2) bekezdésben foglalt kivételekkel – a döntés végrehajtására halasztó hatálya van.

A BFKH I. Kerületi Hivatala döntési hatásköre és illetékessége az Ákr. 16. § (1) bekezdés a) pontján, az *építésügyi és építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről* szóló 343/2006. (XII.23.) Korm. rendelet 1. § (2) bekezdés f) pontján, valamint az 1. melléklet II. rész 20. pontján, illetve a *fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a fővárosi és megyei kormányhivatalok kialakításával és a területi*

integrációval összefüggő törvénymódosításokról szóló 2010. évi CXXVI. törvény 20/A. § (2) és (3) bekezdéseiben, továbbá a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 66/2015. (III.30.) Korm. rendelet 2. § (4) bekezdésén alapul.

Budapest, 2019. február 13.

Az ÉTDR felületén meg-
adott elektronikus aláírásunkkal az
igazlatlaktól elválasztott területi hivatalok által

Al



dr. Csötönyi Tünde
Hivatalvezető megbízásából

Tóth Emese
osztályvezető

Erről értesül:

1	Tectum Ingatlanfejlesztő Kft.	1136	Budapest	Hollán Ernő utca 9. szám 5. em. 6.,
2	dr. Hajósóvics Krisztián	ÉTDR	felületén	
3	Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat	1014	Budapest	Kapisztrán tér 1.
4	Hoang és Társai Kereskedelmi Kft.	1131	Budapest	Szent László utca 152.
5	„Déri-Gravitás” Kereskedelmi Kft.	1137	Budapest	Pozsonyi út 43. III. em. 1.
6	Torma Attila Ferenc	2943	Báboina	Mérleg utca 20.
7	Bíró Andrea	5700	Gyula	Budapest krt. 37. IV/6.
8	Skáfárné Simay Gabriella	1035	Budapest	Raktár utca 13.
9	Nagy Andrea Katalin	1015	Budapest	Batthyány utca 2. I. 5.
10	Maslenka Fanni	1010	Budapest	Batthyány utca 2.
11	Dr. Maslenkáné Kocsán Gyöngyi	1010	Budapest	Batthyány utca 2.
12	Hajduné Kardos Ildikó	1015	Budapest	Batthyány utca 2. I.6.
13	Hajdu Tibor	1015	Budapest	Batthyány utca 2. I.6.
14	Demeter Gábor	1118	Budapest	Radvány utca 2/b.
15	Kiss Zoltán Imre	1222	Budapest	Csaba u. 7/a. fsz. 3/a.
16	Melior Mundus Kft.	1015	Budapest	Batthyány utca 2.
17	Fábián Aliz	8000	Székesfehérvár	Puskin utca 29.
18	Fábiánné Makrai Edit	8000	Székesfehérvár	Puskin utca 29.
19	Fábián Ferenc Imre	8000	Székesfehérvár	Puskin utca 29.
20	Bodó Barnabás	1015	Budapest	Batthyány utca 2. II. 14.
21	Bodó Barnabásné	1015	Budapest	Batthyány utca 2. II. 14.
22	Hidvégi Iván	1015	Budapest	Batthyány utca 2. II. 15.
23	Veres Szabolcs	1134	Budapest	Dózsa György utca 126. 1. em. 5/a
24	Kalmár János	1037	Budapest	Solymárvölgyi út 132.
25	Pfeninberger András	1053	Budapest	Magyar utca 25. fszt. 1.
26	Koltai András Ottó	1013	Budapest	Krisztina tér 10.
27	Koltai András Ottóné	1013	Budapest	Krisztina tér 10.
28	Bodó Balázs Péter	1014	Budapest	Országház utca 6.
30	Vérné Bóna Emese	1037	Budapest	Kisdomb utca 5/3.
31	Pintye Ágnes Márta	1161	Budapest	Cica utca 9/b.
32	Hornyák Antal	1033	Budapest	Szérűskert utca 23.
33	Rubik Stúdió Műszaki Fejlesztő Kft.	1026	Budapest	Páfrány út 5/a.
34	Elmő Hálózati Kft.	1132	Budapest	Váci út 72-74.
35	Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.	1133	Budapest	Pozsonyi út 56.
36	FKI Észak-budai Katasztrófavédelmi Igazgatósága	ÉTDR	felületén	
37	Iráttár	helyben		

JEGYZŐKÖNYV

Felvéve: 2022. június 29. napján a **Budapest, I. ker. Batthyány u. 2. szám alatti Társasház** rendkívüli Közgyűlésén 18:00 órakor.

Közgyűlés helye: 1015 Budapest, Batthyány u. 2. III.em. 23-24 Lakás.

Jelen vannak: a jegyzőkönyv mellékletét képező jelenléti ív szerint a tulajdonosok 10.000/10.000

Közös képviselő részéről: PORT FM Kft. (1085 Budapest, József körút 41. üzleth 5., képv.: Pap Dénes ügyvezető) közös képviselő

Vevő részéről: TECTUM Ingatlanfejlesztő Kft. (székhely: 1136 Budapest, Hollán Ernő utca 9. V/6., képv.: dr. Hajósovics Krisztián ügyvezető)

dr. Perczel Márta ügyvéd

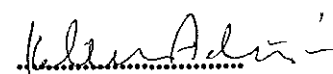
Tulajdonosok a jelenléti ív szerint.

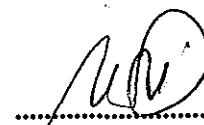
A közös képviselő üdvözlí a megjelent tulajdonosokat, megállapítja, hogy a közgyűlés 10.000/10.000-ed jelenlétével **határozatképes**. A közös képviselő megállapította, hogy a meghívót minden tulajdonos megkapta, a jelenlét rögzítése szabályszerűen megtörtént.

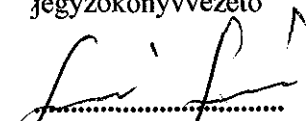
Napirendi pontok:

1. A közgyűlésen elnöklő személy, a közgyűlési jegyzőkönyv vezetője és a jegyzőkönyvet hitelesítő két tulajdonostárs megválasztása. **Határozathozatal.**
2. **Napirendi pontok elfogadása. Határozathozatal.**
3. **Döntés a közös tulajdonban álló, jelenleg az Alapító okirat szerint a XIII. pontban feltüntetett 485 m3 padlástér külön tulajdoni külön lapra történő bevonásával kapcsolatos Alapító Okirat módosításról, és ez által a tulajdoni hányadok változásáról. Az Alapító okirat módosítás és az Egységes szerkezetbe foglalt Alapító Okirat elfogadása. Határozathozatal.**
4. **Döntés a közös tulajdonból külön tulajdonba kerülő (14126/3/A/31 hrsz.) jelenleg az Alapító okirat szerint XIII. sorszámmal jelölt 485 m2 alapterületű padlástér értékesítéséről, és az értékesítésre vonatkozó Adásvételi szerződés elfogadásáról, valamint a külön lapra vett padlástér 1/1 arányú tulajdonjogának bejegyzéséről a Vevő TECTUM Ingatlanfejlesztő Kft. (székhely: 1136 Budapest, Hollán Ernő utca 9. V/6., Képvisele: dr. Hajósovics Krisztián ügyvezető, cégjegyzékszám: Cg.01-09-304515, statisztikai számjel: 26149404-7111-113-01., adószám: 26149404-2-41) javára. Határozathozatal.**


.....
Pap Dénes
ügyvezető elnök


.....
dr. Koltai András Ottóné Haluska Emese
jegyzőkönyv hitelesítő


.....
Pap Dénes
jegyzőkönyv vezető


.....
Bodó Barnabás
jegyzőkönyv hitelesítő

5. Döntés az Alapító okirat szerint XIII. sorszámmal jelölt 485 m² alapterületű közös tulajdonú padlástér ingatlan ellenértékeként meghatározott felújítási munkákra vonatkozó Vállalkozási szerződés elfogadásáról.
6. Döntés az aláírásra feljogosított, meghatalmazott személyek megválasztásáról, akik az előző pontokban meghatározott adásvételi szerződést, az Alapító okirat módosítását, az Egységes szerkezetbe foglalt Alapító Okiratot, és Vállalkozási szerződést, az ahhoz kapcsolódó nyilatkozatokat, illetve annak mellékleteit, esetleges kiegészítéseit, hiánypótlásait, módosításait aláírhatják. Határozathozatal.
7. Döntés a társasház alapító okiratának módosításáról. A 1051 Budapest, Batthyány utca 2. III. emelet ^{19A} 22. és III. emelet ²⁰ 23. számú, 14126/3/A/27²¹ és 14126/3/A/28²² hrsz. alatti lakás megnevezésű ingatlanok alapterület változásáról. Határozathozatal.
8. Egyebek

A javítás
tekintetében
ellenjegyzem
KASZ: 36067055

Bp, 2022. 06. 26.

Dr. Perczel Márta
1013 Budapest, Várallya u. 15. IV/A
T.: +36 30 2223-328, +36 1 3202-889
drperczel@drperczel.hu

I. Napirendi pont: A közgyűlésen elnöklő személy, a közgyűlési jegyzőkönyv vezetője és a jegyzőkönyvet hitelesítő két tulajdonostárs megválasztása.

levezető elnök: Pap Dénes közös képviselő

jegyzőkönyv vezető: Pap Dénes közös képviselő

jegyzőkönyv hitelesítő: dr. Koltai András Ottóné Haluska Emese és Bodó Barnabás

Levezető elnök előadta a közgyűlés összehívásának indokait, körülményeit. Javasolta, hogy a Közgyűlés elsődlegesen döntsön a levezető elnök, a jegyzőkönyvvezető, valamint a jelen jegyzőkönyvet hitelesítő két tulajdonostárs személyéről.

Levezető elnök és a jegyzőkönyvvezető megállapítja, hogy határozathozatalakor a jelenlévők tulajdoni hányada 10.000/10.000.

Ezt követően a Közgyűlés meghozta és kihirdette az alábbi

2022.(06.29.) /1 számú H A T Á R O Z A T O T

A Közgyűlés egyhangúlag, ellenszavazat és tartózkodás nélkül a Közgyűlés levezető elnöknek és jegyzőkönyvvezetőnek Pap Dénes közös képviselő, jegyzőkönyv hitelesítőnek pedig dr. Koltai András Ottóné Haluska Emesét és Bodó Barnabást választotta.

.....
Pap Dénes
levezető elnök

.....
dr. Koltai András Ottóné Haluska Emese
jegyzőkönyv hitelesítő

.....
Pap Dénes
jegyzőkönyvvezető

.....
Bodó Barnabás
jegyzőkönyv hitelesítő

2. Napirendi pont: Napirendi pontok elfogadása

A levezető elnök ismertette a közgyűlés meghívóban kiküldött napirendjét, mely napirendi pontokhoz fűzött némi jogi magyarázat után javasolta az előzetesen megküldött napirendi pontok elfogadását.

Levezető elnök és a jegyzőkönyvvezető megállapítja, hogy határozathozatalkor a jelenlévők tulajdoni hányada 10.000/10.000.

Ezt követően a Közgyűlés meghozta és kihirdette az alábbi

2022.(06.29.) /2 számú H A T Á R O Z A T O T

A Közgyűlés a jegyzőkönyvben szereplő napirendi pontokat egyhangúan, ellenszavazat és tartózkodás nélkül jóváhagyta, és azokat a meghívóban megjelölt sorrendben tárgyalják.

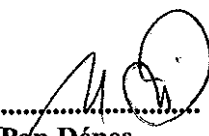

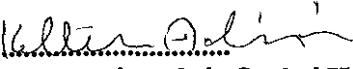
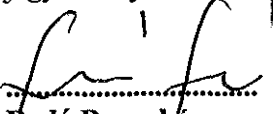
3. Napirendi pont: Döntés a közös tulajdonban álló jelenleg az Alapító okirat (továbbiakban: Alapító Okirat) szerint a XIII. pontban feltüntetett 485 m² padlástér külön tulajdoni különlapra történő bevonásával kapcsolatos Alapító Okirat módosításáról és ezáltal a tulajdoni hányadok változásáról. Az Alapító okirat módosítás és az Egységes szerkezetbe foglalt Alapító Okirat elfogadása.

Tájékoztatja a tulajdonostársakat, hogy a korábbi döntések értelmében szükséges a Budapest I. kerület belterület, 14126/3 hrsz. alatt nyilvántartott természetben Budapest, I. ker. Batthyány u. 2. szám alatti Társasházban (1015 Budapest, Batthyány u. 2.) (továbbiakban: Társasház) található, az Alapító okirat szerint XIII. sorszámú jelölt közös tulajdonban álló, 485 m² alapterületű padlástér ingatlan külön tulajdoni különlapra helyezése.

Levezető elnök ismerteti, hogy a korábban a tulajdonostársak részére a teljes dokumentáció véleményezésre ki lett küldve, azt áttanulmányozhatták és javaslatokat tehetek.


Az Egységes Szerkezetbe foglalt Alapító Okiratban és a mellékletét képező tervdokumentációban foglalt módosítással a fentebb említett ingatlan külön tulajdoni különlapra, 14126/3/A/31 helyrajzi szám alá kerülne.

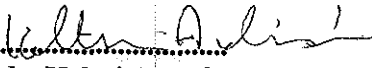
Levezető elnök előadja, hogy ezen a közös tulajdont csökkentő albetétesítés folytán a közös tulajdonból az egyes tulajdonostársakat megillető eszmei tulajdoni hányad módosul az alábbiak szerint:

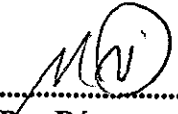
Helyrajzi szám	földhivatali adatok idemésolva		Terület (m ²)	Eszmei hányad	javasolt
	ajtó	Megnevezés			
					
Pap Dénes					Pap Dénes
levezető elnök					jegyzőkönyvvezető
					
dr. Koltai András Ottóné Haluska Emese					Bodó Barnabás
jegyzőkönyv hitelesítő					jegyzőkönyv hitelesítő

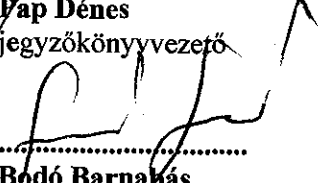
		2501	10000	10000
14126/3/A/1	üzlethelyiség	125	617	499
14126/3/A/2	üzlethelyiség	29	146	116
14126/3/A/3	üzlethelyiség	102	504	408
14126/3/A/4	üzlethelyiség	64	315	256
14126/3/A/5	iroda	25	122	100
14126/3/A/6	4A. lakás	37	185	148
14126/3/A/7	4. lakás	36	178	144
14126/3/A/8	2. lakás	34	168	136
14126/3/A/9	5. lakás	83	413	332
14126/3/A/10	6A. lakás	81	401	324
14126/3/A/11	6. lakás	69	344	276
14126/3/A/12	7. lakás	75	372	300
14126/3/A/13	8. lakás	116	572	463
14126/3/A/14	9. lakás	53	265	212
14126/3/A/15	10. lakás	28	140	112
14126/3/A/16	12. lakás	168	834	671
14126/3/A/17	13. lakás	71	353	284
14126/3/A/18	14. lakás	84	416	336
14126/3/A/19	15. lakás	71	362	284
	15			
14126/3/A/20	A. lakás	43	214	172
14126/3/A/21	16. lakás	53	265	212
14126/3/A/22	17. lakás	28	138	112
14126/3/A/23	19. lakás	88	434	352
	19			
14126/3/A/24	A. lakás	80	394	320
14126/3/A/25	20. lakás	69	344	276
14126/3/A/26	21. lakás	75	372	300
14126/3/A/27	22. lakás	116	572	464
14126/3/A/28	23. lakás	53	265	212
14126/3/A/29	24. lakás	28	139	112
14126/3/A/30	1. lakás	32	156	128
	padlástér	485		1939
			10000	10000

Hoang Kft. javaslatára előzetes döntés az üzlethelyiségek és földszinti lakások LIFT költség alóli tehermentesítéséről.


 Pap Dénes
 levezető elnök


 dr. Koltai András Ottóné Haluska Emese
 jegyzőkönyv hitelesítő


 Pap Dénes
 jegyzőkönyvvezető


 Bodó Barnabás
 jegyzőkönyv hitelesítő

Levezető elnök és a jegyzőkönyvvezető megállapítja, hogy határozathozatalkor a jelenlévők tulajdoni hányada 10.000/10.000.

Ezt követően a Közgyűlés meghozta és kihirdette az alábbi

2022.(06.29.) /3 számú H A T Á R O Z A T O T

A Közgyűlés elfogadta, hogy a földszinti albetétek a felvonó telepítési és fenntartási költségei alól mentességet kapjanak – 7.531/10.000-ed igen szavazattal, 1.297/10.000 ellenszavazattal, 1.172/10.000 tartózkodás mellett, összességében tehát valamennyi tulajdonostárs 86,85%-os arányában.

Levezető elnök és a jegyzőkönyvvezető megállapítja, hogy határozathozatalkor a jelenlévők tulajdoni hányada 10.000/10.000.

Ezt követően a Közgyűlés meghozta és kihirdette az alábbi

2022.(06.29.) /4 számú H A T Á R O Z A T O T

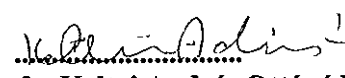
A Közgyűlés hozzájárul a Budapest I. kerület belterület, 14126/3 hrsz. alatt nyilvántartott természetben Budapest, I. ker. Batthyány u. 2. szám alatti Társasházban (továbbiakban: Társasház) található, 1990. december 18-án a földhivatalhoz érkeztetett Alapító Okiratban XIII. sorszámmal jelölt közös tulajdonban álló, Alapító Okirat szerint 485 m² alapterületű korábban padlástér külön albetétbe, várhatóan a 14126/3/A/31 helyrajzi szám alá helyezéséhez feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul, azt elfogadja, valamint elfogadja ezáltal a közös tulajdonból az egyes tulajdonostársakat megillető tulajdoni hányad változást-8685/10.000-ed igen szavazattal, 362/10.000 ellenszavazattal, 953/10.000 tartózkodás mellett, összességében tehát valamennyi tulajdonostárs 86,85%-os arányában. **A közgyűlés egyben felhívja a kisebbségben maradt tulajdonostársakat, hogy a jelen határozat meghozatalától számított 60 napon belül írásban nyilatkozzanak a közös képviselő részére arról, hogy élnek-e a Társasházi tv. 42.§ (1) bekezdésében foglalt keresetindítási jogukkal.**


Ezt követően a Közgyűlés meghozta és kihirdette az alábbi

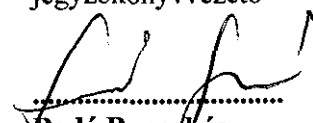
2022.(06.29.) /5 számú H A T Á R O Z A T O T

A Közgyűlés hozzájárul feltétlenül és visszavonhatatlanul a korábbi Alapító Okirat módosításához és elfogadja az Alapító Okirat módosítását tartalmazó okiratot és az új Egységes Szerkezetbe foglalt Alapító Okiratot, melyben a közös tulajdont csökkentő albetétesítés folytán a közös tulajdonból az egyes tulajdonostársakat megillető eszmei tulajdoni hányad módosult és egyben a társasház Szervezeti – működési szabályzatának (SZMSZ) elfogadása miatt az alapító okirat vonatkozó rendelkezéseinek hatálytalanítása is megtörtént – 8685/10.000-ed igen szavazattal, 362/10.000 ellenszavazattal, 953/10.000 tartózkodás mellett, összességében tehát valamennyi tulajdonostárs 86,85%-os arányban és


.....
Pap Dénes
levezető elnök


.....
dr. Koltai András Ottóné Haluska Emese
jegyzőkönyv hitelesítő


.....
Pap Dénes
jegyzőkönyvvezető


.....
Bodó Barnabás
jegyzőkönyv hitelesítő

megbízta dr. Perczel Márta ügyvédet (1036 Budapest, Lajos utca 74-76., azonban 2022. július 1.-től 1013 Budapest, Váralja utca 15. IV/4.) az Alapító Okiratot módosító okirat és az Egységes Szerkezetbe foglalt Alapító Okirat ellenjegyzésével és a szükséges eljárás lefolytatásával, egyidejűleg a jelen jegyzőkönyvet és a közgyűlés határozataival mellékleteiként rendelt okiratokat felek kérték ügyvédi tényvázlatként is kezelni. **A közgyűlés egyben felhívja a kisebbségben maradt tulajdonostársakat, hogy a jelen határozat meghozatalától számított 60 napon belül írásban nyilatkozzanak a közös képviselő részére arról, hogy élnek-e a Társasházi tv. 42.§ (1) bekezdésében foglalt keresetindítási jogokkal.**

4. Napirendi pont: **Döntés a közös tulajdonból külön tulajdonba kerülő (14126/3/A/31 hrsz.) jelenleg az Alapító okirat szerint XIII. sorszámmal jelölt 485 m2 alapterületű padlástér értékesítéséről, és az értékesítésre vonatkozó Adásvételi szerződés elfogadásáról, valamint a külön lapra vett padlástér 1/1 arányú tulajdonjogának bejegyzéséről a Vevő TECTUM Ingatlanfejlesztő Kft. (székhely: 1136 Budapest, Hollán Ernő utca 9. V/6., Képviseli: dr. Hajócsovics Krisztián ügyvezető, cégjegyzékszám: Cg. 01-09-304515, statisztikai számjel: 26149404-7111-113-01, adószám: 26149404-2-41) javára.**

Levezető elnök előadja, hogy a Társasház közgyűlése több esetben is, jóváhagyóan döntött a közös tulajdonban álló Ingatlan értékesítésével kapcsolatosan.

Közös képviselő ragaszkodik hozzá, hogy határozatban rögzítse a Közgyűlés, hogy az értékesítés kapcsán az adózás külön, minden tulajdonostárs vagy a Társasház mint jogi személyként tegye. Tájékoztatja a Közgyűlés résztvevőit, hogy amennyiben a Társasházként történik az adózás, úgy az közel 6 millió forintot jelentene. Amennyiben egyéni adózás mellett dönt a közgyűlés, úgy az ingatlan adás-vétel utáni általános adózási szabályok az irányadók, ami azt jelent, hogy a legtöbb Tulajdonosnak nem kell adót fizetnie. A közgyűlés tudomásul vette a tájékoztatást.

Levezető elnök és a jegyzőkönyvvezető megállapítja, hogy határozathozatalkor a jelenlévők tulajdoni hányada 10.000/10.000.

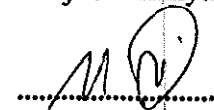
Ezt követően a Közgyűlés meghozta és kihirdette az alábbi

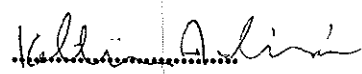
2022.(06.29.)/6 számú H A T Á R O Z A T O T

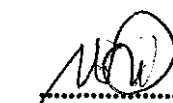
A Közgyűlés elfogadta, hogy a közös területek értékesítése kapcsán a Tulajdonosok egyénileg adózzák le – 6.217/10.000-ed igen szavazattal, 2.830/10.000 ellenszavazattal, 953/10.000 tartózkodás mellett, összességében tehát valamennyi tulajdonostárs 62,17%-os arányában.

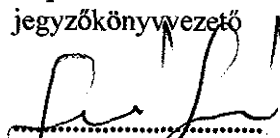
Levezető elnök javaslatot tesz, hogy a Közgyűlés döntsön a közös tulajdonú ingatlan értékesítéséről és az Adásvételi szerződés elfogadásáról.

Levezető elnök és a jegyzőkönyvvezető megállapítja, hogy határozathozatalkor a jelenlévők tulajdoni hányada 10.000/10.000.


.....
Pap Dénes
Levezető elnök


.....
dr. Koltai András Ottóné Haluska Emese
jegyzőkönyv hitelesítő


.....
Pap Dénes
jegyzőkönyvvezető


.....
Bodó Barnabás
jegyzőkönyv hitelesítő

Ezt követően a Közgyűlés meghozta és kihirdette az alábbi

2022.(06.29.) /7 számú H A T Á R O Z A T O T

A Közgyűlés hozzájárul a Budapest I. kerület belterület, 14126/3 hrsz. alatt nyilvántartott természetben Budapest, I. ker. Batthyány u. 2. szám alatti Társasházban (továbbiakban: Társasház) található, 1990. december 18-án a földhivatalhoz érkeztetett Alapító Okiratban XIII. számmal jelölt közös tulajdonban álló, Alapító Okirat szerint 485 m² az Alapító Okirat módosítás alapján **14126/3/A/31 helyrajzi szám alatt kialakításra kerülő, külön lapra vett ingatlan tulajdonjogának elidegenítéséhez a TECTUM Ingatlanfejlesztő Kft. (székhely: 1136 Budapest, Hollán Ernő utca 9. V/6., Képviseli: dr Hajócsovics Krisztián ügyvezető, cégjegyzékszám: Cg. 01-09-304515, statisztikai számjel: 26149404-7111-113-01., adószám: 26149404-2-41) Vevő javára 1/1-ed arányban bruttó 150.000.000,- Ft, azaz Egyszázötvenmillió forint vételáron** a mellékelt Adásvételi szerződésben foglaltak alapján az egyes tulajdonostársak ott megjelölt tulajdoni hányadának értékesítésével azzal, hogy a vételárból 37. 535 000,- Ft azaz harminchétmillió-ötszázharmincötezer forint vételárelőlegként a Társasház OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11701004-20158947-00000000 számú bankszámlájára, valamint a Budavári Önkormányzat tulajdonostárs tulajdoni hányada (831/10000) szerint kiszámolt mindösszesen 12.465.000, - Ft, azaz tizenkétfélmillió-négyszázhatvanötezer forint vételárrészletként a Budavári Önkormányzat tulajdonostárs részére az Önkormányzat Raiffeisen Bank Zrt.-nél vezetett 12010154-00379543-00100000 számú bankszámlájára (azzal, hogy majd külön közgyűlési döntés alapján az Önkormányzat célbefizetésként fogja ezen összeg a Társasház felújítására befizetni), kerül átutalásra, míg 100.000.000,- Ft ügyvédi letétbe kerül helyezésre azzal, hogy ezen összegbe a Vevő és a Társasház által kötendő Vállalkozási szerződés szerint a Vevő mint Beruházó által elvégzendő felújítási munkákra vonatkozó vállalkozói díj követelés beszámításra kerül – **8685/10.000 igen szavazattal, 362/10.000 ellenszavazattal 953/10.000 tartózkodás mellett, összességében tehát valamennyi tulajdonostárs 86,85%-os arányban és megbizzza dr. Perczel Márta ügyvédet (1036 Budapest, Lajos utca 74-76., azonban 2022. július 1.-től 1013 Budapest, Váralja utca 15. IV/4.) az adásvételi szerződés ellenjegyzésével és a szükséges eljárás lefolytatásával. A közgyűlés egyben felhívja a kisebbségben maradt tulajdonostársakat, hogy a jelen határozat meghozatalától számított 60 napon belül írásban nyilatkozzanak a közös képviselő részére arról, hogy élnek-e a Társasházi tv. 42.§ (1) bekezdésében foglalt keresetindítási jogukkal.**

5. Napirendi pont: Döntés az Alapító okirat szerint XV. sorszámmal jelölt 485 m² alapterületű közös tulajdonú ingatlan ellenértékeként meghatározott felújítási munkákra vonatkozó Vállalkozási szerződés elfogadásáról.

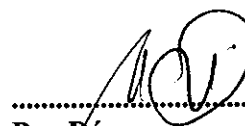
Levezető elnök előadja, hogy a Társasház közgyűlése több esetben is jóváhagyóan döntött a közös tulajdonban álló Ingatlan értékesítésével kapcsolatosan, továbbá a padlástér vételárának ellenértékeként meghatározott felújítási munkálatok megrendeléséről. Levezető elnök javaslatot tesz, hogy a Közgyűlés döntsön a Társasházi Alapító Okiratban megjelölt osztatlan



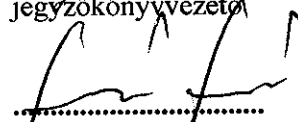
Pap Dénes
levezető elnök



dr. Koltai András Ottóné Haluska Emese
jegyzőkönyv hitelesítő



Pap Dénes
jegyzőkönyv vezető



Bodó Barnabás
jegyzőkönyv hitelesítő

közös tulajdont képező részeknek a Vállalkozási szerződés mellékletében (Műszaki leírás, ütemezéssel) felsorolt felújítási munkálatainak elvégzésére vonatkozó Vállalkozási szerződés elfogadásáról.

Levezető elnök javaslatot tesz, hogy a Közgyűlés döntsön a közös tulajdonú ingatlan értékesítéséről és a Vállalkozási Szerződés elfogadásáról.

Levezető elnök és a jegyzőkönyvvezető megállapítja, hogy határozathozatalkor a jelenlévők tulajdoni hányada 10.000/10.000.

Ezt követően a Közgyűlés meghozta és kihirdette az alábbi

2022.(06.29.)/8 számú H A T Á R O Z A T O T

A Közgyűlés elfogadja a közös tulajdonú padlástér ellenértékeként meghatározott a 2022.(06.29.) /5 számú határozattal elfogadott a módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt Alapító Okiratban szereplő és a Vállalkozási szerződés mellékletében megjelölt osztatlan közös tulajdont képező részek felújítási munkálatainak elvégzésére vonatkozó Vállalkozási szerződést - 8685/10.000 igen szavazattal, 362/10.000 ellenszavazattal 953/10.000 tartózkodás mellett, összességében tehát valamennyi tulajdonostárs 86,85% - os arányban.


6. Napirendi pont: Döntés az aláírásra feljogosított, meghatalmazott személyek megválasztásáról, akik az előző pontokban meghatározott adásvételi szerződést, az Alapító okirat módosítását, az Egységes szerkezetbe foglalt Alapító Okiratot, és Vállalkozási szerződést, az ahhoz kapcsolódó nyilatkozatokat, illetve annak mellékleteit, esetleges kiegészítéseit, hiánypótlásait, módosításait aláírhatják.

Ezt követően a Közgyűlés meghozta és kihirdette az alábbi

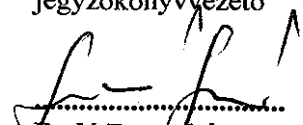
2022.(06.29.)/9 számú H A T Á R O Z A T O T

A közgyűlés 8685/10.000-ed igen szavazattal, 362/10.000 ellenszavazattal 953/10.000 tartózkodás mellett, összességében tehát valamennyi tulajdonostárs 86,85 %-os arányban (8685/10.000-ed tulajdoni hányad) a közgyűlésen jelen lévő tulajdonostársak meghatalmazzák az alábbi tulajdonostársakat: **Hornyák Antal Alex** (szül.név: Hornyák Antal Alex, születési hely, idő: Budapest, 1975.08.02. anyja neve: Dobos Éva, személyi azonosító: 1-750802-3733, lakcím: 2133 Szódliget, Fecske utca 11.), **Pfeningberger András** (szül. név: Pfeningberger András, szül. hely, idő: 1970.04.13. Budapest, anyja neve: Sükösd Judit, személyi azonosító: 1-700413-3958, lakcím: 1015 Budapest, Batthyány utca 2 3em 19) **dr. Koltai András Ottóné Haluska Emese** (szül.név: Haluska Emese, szül.hely,idő: Budapest 1970. 06. 10., anyja neve: Simon Magdolna, személyi azonosító: 2-700610-4876, lakcím: 1015 Budapest Batthyány u. 2) **Némethy László András** (szül.név: Némethy László András, szül.hely, idő: Welland (Kanada), 1957.05.05., anyja neve: Németh Magdolna Gabriella,


.....
Pap Dénes
Levezető elnök


.....
dr. Koltai András Ottóné Haluska Emese
jegyzőkönyv hitelesítő


.....
Pap Dénes
jegyzőkönyvvezető


.....
Bodó Barnabás
jegyzőkönyv hitelesítő

Lakcím: külföldi cím Tart.hely: 1021 Budapest, Budakeszi út 77. B. ép. 7. em. 2., személyi azonosító: 1-570505-0149) és dr. Hanák András István szül.név: Hanák András István, szül.hely, idő: Budapest 1951.08.30., anyja neve: Diamant Katalin, Lakcím: 1025 Budapest, Mandula u. 20., személyi azonosító: 1-510830-0051) személyeket, hogy a 4., 5. és 6. pontban meghatározott határozatban megjelölt Társasház Alapító Okirat módosítását, Egységes szerkezetbe foglalt Alapító Okiratot, az adásvételi szerződést, vállalkozási szerződést és az azokhoz kapcsolódó nyilatkozatokat, illetve azok mellékleteit, esetleges kiegészítéseit, hiánypótlásait, módosításait aláírják akként, hogy a megnevezett 5 (öt) fő meghatalmazott közül bármelyik 3 (három) fő együttesen ír alá.

4 javított bejegyzés ellenjegyzés. KASZ: 3606205 3p, 2022.08.26. 7. napirendi pont: **Döntés a társasház alapító okiratának módosításáról. A 1051 Budapest, Batthyány utca 2. III. emelet 22.^{19A} és III. emelet 23.²⁰ számú, 14126/3/A/27 és 14126/3/A/28 hrsz. alatti lakás megnevezésű ingatlanok alapterület változásáról.**

Közös képviselő előadja, a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Thtv.) 21. § (2) és (3). pontja alapján *lakásmegosztás esetében, amelynek alapján a többi tulajdonostárs alapító okiratban meghatározott tulajdoni hányada változatlan marad, a közgyűlés az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbségű határozatával az alapító okiratot módosíthatja.*

1992. szeptember 14. napján a Batthyány utca 2. III. emelet 19A. (Haluska András) és 20. (Burdján Ferencné) lakások korábbi tulajdonosai egymással adásvételi szerződést kötöttek, mellyel a 14126/3/A/24 hrsz. alatti ingatlan jelenleg a 3. emelet 19A. ajtószámú albetét tulajdonosa megvásárolta a közvetlen mellette lévő 14126/3/A/25 hrsz. alatti jelenleg 3. emelet 20. ajtószámú albetét tulajdonosától a közvetlen szomszédos 18 m² nagyságú szobát, mely szoba ezt követően a 14126/3/A/25 hrsz. alatti jelenleg 3. emelet 20. ajtószámú albetétéhez került csatolásra.

1997. július 18.-án kelt lakáscsere-szerződéssel a Batthyány utca 2. III. emelet 19A. (Haluska András) tulajdonosai elcserélték ezen ingatlant, melyre tekintettel az ingatlan tulajdonosai Koltai András Ottó és Koltai András Ottóné Haluska Emese lettek. A szomszédos Batthyány utca 2. III. emelet 20. tulajdonosa jelenleg Bodó Balázs Péter a szerződések létrejöttét és teljesedésbe menését nem vitatja.


A felkért geodéta elkészítette –melynek földhivatali záradékolása folyamatban van- a fenti változásokat tartalmazó vázrajzot.

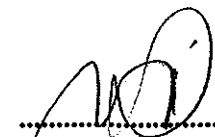
A Batthyány utca 2. III. emelet 19A. tulajdonosai, Koltai András Ottó és Koltai András Ottóné Haluska Emese ezúton is kérik a társasházi közgyűlés hozzájárulását ahhoz, hogy a Társasház Alapító Okirata módosításra kerüljön a III. emelet 19A. és 20. lakások alapterületének változása (szoba átcsatolás) tekintetében.

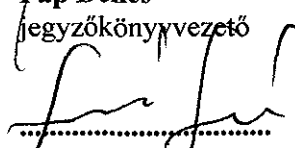
Tulajdonosok hangsúlyozzák, hogy az adott módosítás a két érintett lakás összesített alapterületét és összesített tulajdoni hányadát nem változtatja, tehát a tulajdonostársak tulajdoni hányadait jelen változás nem érinti.

A módosítások a következőképpen alakulnak:


.....
Pap Dénes
levezető elnök


.....
dr. Koltai András Ottóné Haluska Emese
jegyzőkönyv hitelesítő


.....
Pap Dénes
jegyzőkönyv vezető


.....
Bodó Barnabás
jegyzőkönyv hitelesítő

A 14126/3/A/24 hrsz. alatti ingatlan jelenleg a 3. emelet 19A. ajtószámú albetét módosuljon úgy, hogy az ingatlan tulajdoni lapján nyilvántartott 80 m² területből 98 m² legyen úgy, hogy a közvetlen mellette lévő 14126/3/A/25 hrsz. alatti jelenleg 3. emelet 20. ajtószámú albetét tulajdoni lapon jegyzett 69 m² területnagysága 50 m²-re módosuljon. Az 1 m² különbség a felkerekítésekéből adódik.

Levezető elnök és a jegyzőkönyvvezető megállapítja, hogy határozathozatalkor a jelenlévők tulajdoni hányada 10.000/10.000.

Ezt követően a Közgyűlés meghozta és kihirdette az alábbi

2022.(06.29.)/10 számú H A T Á R O Z A T O T

A közgyűlés egyhangú igen szavazattal hozzájárul ahhoz, hogy a 14126/3/A/24., illetve a 14126/3/A/25. hrsz. alatt felvett, 3. emelet 19A. és 20. számú lakások vonatkozásában a következő változások lépjenek életbe a társasházi alapító okiratban. A 14126/3/A/25. hrsz. alatti ingatlan jelenleg a 3. emelet 20. ajtószámú albetét módosuljon úgy, hogy az ingatlan tulajdoni lapján nyilvántartott 68 m² területből 18 m² legyen átcsatolva a közvetlen mellette lévő 14126/3/A/24 hrsz. alatti jelenleg 3. emelet 19A. ajtószámú albetét tulajdoni lapon jegyzett 80 m² területnagysága, 98 m²-re módosuljon.

Az Alapító okirat 24-25. pontos módosított szövegei az alábbiak:


24. A terveken 24. sorszámmal jelölt III. em. 19A. ajtószámú előszoba, wc, konyha, közlekedő, egy szoba helyiségekből álló öröklakás 98 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból jelenleg 485/10.000 hányad, míg a 4., 5. és 6. határozatok szerinti alapító okirat módosítás során 396/10.000 hányad.

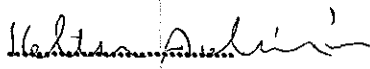
25. A terveken 25. számmal jelült III. em. 20. ajtószámú, előszoba, fürdő, konyha, wc, három szoba helyiségekből álló öröklakás 50 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból jelenleg 245/10.000 hányad, míg a 4., 5. és 6. határozatok szerinti alapító okirat módosítás során 200/10.000 hányad.


A Közgyűlés az alapító okirat módosítását ezen tartalommal elfogadja, az alapító okirat egyéb rendelkezéseinek változatlanul hagyása mellett, valamint elfogadják azzal, hogy az alapító okirat módosítása a jelen határozatot tartalmazó jegyzőkönyvvel történik.

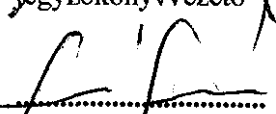
A fentiek alapján a Közgyűlés kéri, hogy a határozatban foglaltaknak megfelelően az illetékes Földhivatal az albetétekkel kapcsolatos módosításokat jegyezze be.

A fentiek alapján a Közgyűlés meghatalmazza dr. Perczel Márta ügyvédet (1036 Budapest, Lajos utca 74-76., azonban 2022. július 1.-től 1013 Budapest, Váralja utca 15. IV/4.), hogy a 14126/3/A/24., illetve a 14126/3/A/25 hrsz. alatti albetétekkel kapcsolatos módosítások,


Pap Dénes
levezető elnök


dr. Koltai András Ottóné Haluska Emese
jegyzőkönyv hitelesítő


Pap Dénes
jegyzőkönyvvezető


Bodó Barnabás
jegyzőkönyv hitelesítő

illetve az azzal kapcsolatos alapító okirat módosítása tárgyában teljes körűen eljárjon.

8. Egyebek

Ebben a napirendi pontban határozat nem hozható

20:10 órakor a levezető elnök a közgyűlést berekeszti, megköszöni a tulajdonosok részvételét.

k.m.f

Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43.§ (1)-(3) bekezdéseire, valamint az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. tv. 32. § (4) bekezdésének rendelkezéseire tekintettel tanúsítom, hogy jelen okirat nyilatkozó személyek kinyilvánított akaratának, valamint a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel, az okiratot a nyilatkozók előttem, saját kezűleg írták alá, ezért az okiratot

ellenjegyzem:

dr. Perczel Márta

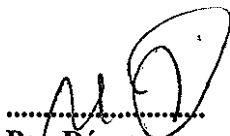
ügyvéd

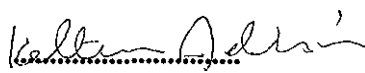
KASZ: 36067055


Budapest, 2022. *augusztus 26.*

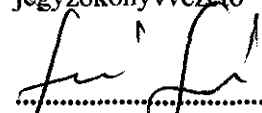


Dr. Perczel Márta
ügyvéd
1013 Budapest, Városliget u. 15. IV/4.
T: +36 30 2228-328, +36 1 3202-889
drpercel@drpercel.hu


.....
Pap Dénes
levezető elnök


.....
dr. Koltai András Ottóné Haluska Emese
jegyzőkönyv hitelesítő


.....
Pap Dénes
jegyzőkönyvvezető


.....
Bodó Barnabás
jegyzőkönyv hitelesítő

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELŐ



Értékbecslés



1015 Budapest Batthyányi u. 2. szám alatti

14126 hrsz.-ú társasházhoz tartozó 485 m² közös tulajdont képező padlástér

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉSE

„Zártan kezelendő!”

Készítette:

Név: Tóth Irén 

Ingyatlanvagyon értékkelő szakértő

Tel.: +36-70-2242601

Értékelés kelte: Budapest, 2022 05. 10.

Tartalomjegyzék

Cimoldal

1. Értéktanúsítvány
2. A megrendelő adatai, utasításai
3. Az értékelés céljának meghatározása
4. Az értékelendő ingatlan környezetének bemutatása
5. Az ingatlan leírása
- 5.1 Az ingatlan jogi helyzetének bemutatása
 - Az ingatlan természetbeni leírása
 - Az értékelt ingatlan leírása
 - Az értékelt ingatlanról készített fényképek
 - Alaprajz
6. Az értékelési módszerek rövid áttekintése
 - 1 Piaci összehasonlító értékelés ismertetése és használata:
7. A felhasznált értékelési módszer(ek) kiválasztása, a választás indoklása
8. Értékelés levezetése
 - 1 Érték levezetése piaci összehasonlító módszerrel
 - 2 Az ingatlan bérleti díjának megállapítása piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelési móddal
 - 3 Az ingatlan forgalmi értékének levezetése hozamelvű (DFC) módszerrel
 - Végső érték meghatározás
- 9 Alapfeltevések, korlátozások, szabályozások
10. Mellékletek

1. 1. Értéktanúsítvány

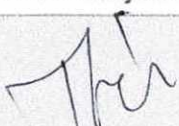
Megbízás:

Az értékelő neve:	Tóth Irén
Az értékelés célja:	Az ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározása befektetési célból
Az értékelés módszere:	Fő módszertan: Hozamelvű (DFC) értékelési módszer Ellenőrző módszertan: Piaci páros összehasonlító értékelési módszer
Az értékelés fordulónapja:	2022. 05. 10.
A helyszíni szemle időpontja:	2022. 05. 10.
Az értékelés érvényessége	Fordulónaptól számított 90 nap

Az ingatlan adatai:

Az ingatlan megnevezése:	Tetőtér / társasházi közös tulajdon
Az ingatlan címe:	1015 Budapest Batthyányi utca 2
Az ingatlan helyrajzi száma:	14126- társasház
Az ingatlan alapterülete:	Az 1990 dec 18 -án készült alapító okirat szerint a padlás tér 485 m ²

Tulajdonviszonyok:

Ingatlan tulajdonosai, tulajdonrész:	Társasházi közös tulajdon
Tulajdoni helyzet:	forgalomképes, 100%-os hozzájárulással az összes tulajdonos részéről
	

Az ingatlan forgalmi értéke piaci páros összehasonlító adatok elemzése alapján (ellenőrző módszer) kerekítve:

**123.400.000- Ft, azaz egyszázhuszonhárommilliónégyszázezer cvenhárom-
millió-kilencszázezer forint.**

Fajlagos számított ár: 254.493 Ft/m².

Az ingatlan végső forgalmi (piaci) értéke:

—123.400.000,- Ft, azaz —egyszázhuszonhárommilliónégyszázezer forint

Lényeges korlátozások:

A megállapított érték per-, teher-, és igénymentes állapotra vonatkozik.

Jelen szakvélemény elkészítésekor semmilyen kötődés vagy érdek nem áll fenn sem a megrendelő, sem a tulajdonos felől. Részrehajlást nem tanúsítottam munkám során. A megállapított érték az ingatlan per-, teher- és igénymentes 1/1 arányú tulajdoni hányadára vonatkozik. (A közös tulajdonban lévő ingatlan külön értékesítésére)

A szakvélemény elkészítésénél a szemrevételezéssel módszerrel vizsgáltuk az épület, tetőtér állapotát, valamint a kapott papírok és adatok alapján készült, azok hitelességét nem vizsgáltam.

Korlátozásról, tiltásról információt nem kaptam.

A helyszíni szemle után semmilyen kérdés nem maradt tisztázatlanul.

Budapest, 2022. május 10.



Tóth Irén

Ingyanvagyon-értékelő szakértő

2. A megrendelő adatai, utasításai

A megrendelő neve: Tectum Tetőtér Kft

Címe: 1136 Budapest Hollán Ernő utca 9

Képviseli : Hajosovics Krisztián

Kapcsolata az értékelt ingatlannal: nincs

Megrendelő utasítása: A megrendelő ügyfél az értékelés során nem adott olyan utasítást, ill. nem állt elő olyan kéréssel, amely bármilyen formában befolyásolta volna a szakértő munkáját a forgalmi (piaci) értékmeghatározás során.

3. Az értékelés céljának meghatározása

Jelen értékelés célja a vizsgált ingatlan aktuális forgalmi értékének, azaz piaci értékének meghatározása.

Az értékelési szakvéleményt megrendelő ügyfél befektetési célból keres ingatlant.

Tervei alapján a megvásárolt ingatlan beépíti és új építésű lakásoként értékesíti.

A befektetési döntését objektív tények alapján kívánja meghozni.

A szakvélemény birtokában valós képet kap az ingatlanpiac aktuális piaci értékéről ezzel jelentősen csökkentve a kockázatát, valamint vételi ajánlatához hivatalos független szakvéleménnyel is tudja támogatni az alkupozíciója erősítése érdekében.

4. Az értékelendő ingatlan környezetének bemutatása

4.1. Regionális elemzés

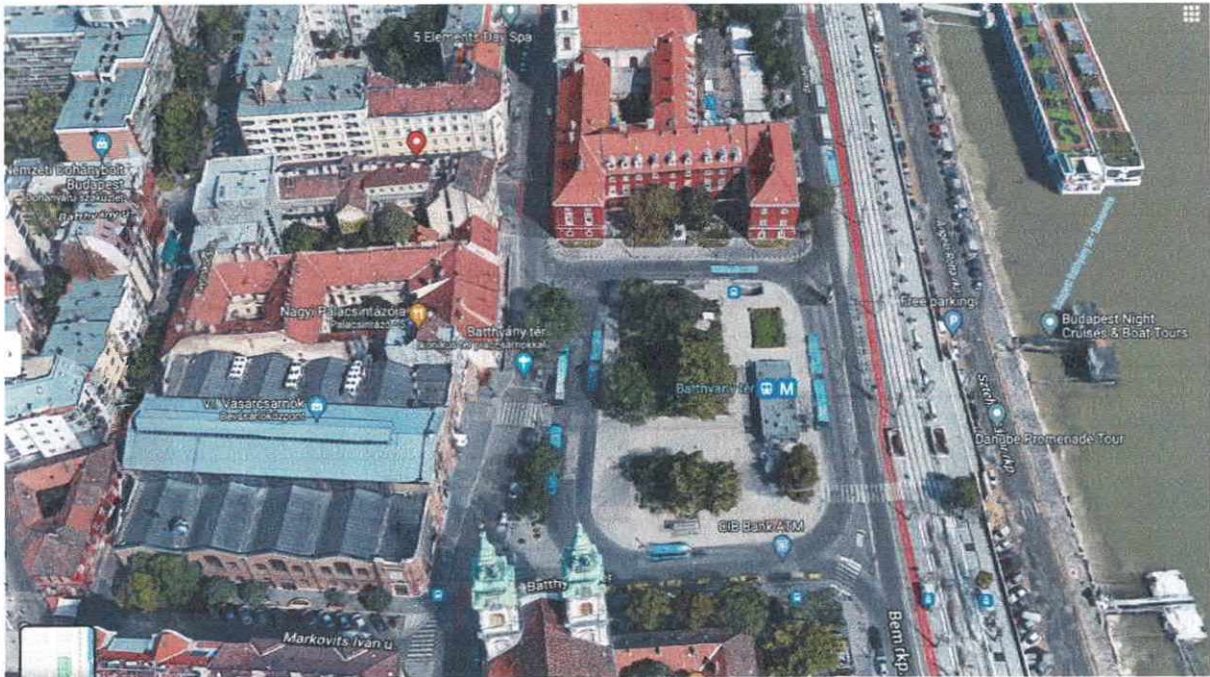
Az értékelendő ingatlan Budapesten, Magyarország fővárosában található, mely az ország politikai, művelődési, ipari, kereskedelmi és közlekedési központja, valamint nevezetes gyógyfürdőváros.

Természetföldrajzi adottságainak köszönhetően a világ egyik legszebb fekvésű fővárosának tartják.

Az értékelt ingatlant Budapesten belül a Budai városrészben az I kerületben található.

4.2.

Földrajzi környezet



Az értékelt ingatlan Budapest I kerület Vízi város részében található (Budavár) , a Duna jobb oldalán fekvő kerület.
 Alapítási ideje : 1873 novemnóber 17.
 Az utca névadója Batthyányi Lajos.

A **Batthyány utca Budapest I. Kerületében** található. Az utca a Batthyányi tértől indul; a Budai nyár tövében fut egészen a Szél Kálmán térig. A Vízivárosban 1879-ben jött létre három korábbi utca összevonásával. Ezek: 1. Drei Mohren Gasse 1858 (Fő utcától a Gyorskocsi utcáig) 2. Schwanen Gasse 1791 (Gyorskocsi utcától a Kapás utcáig) 3. Wiener Tor Gasse 1830 (Hattyú utcától a Várfook utcáig).

Leírás

Eladásra kínált tetőtér (padlás), a Batthyányi utcából nyíló bejáraton keresztül közelíthető meg, ahol egy tágas előtér ezt követően egy tágas lépcsőház fogad. a lépcsőházból egy keskenyebb lépcsőházon keresztül jutunk fel a padlástérben.

A lépcsőházban lift nem található, de a kényelmes, tágas lépcsőházban van lehetőség a kialakításra, szemrevételezés alapján. (a megvalósítási lehetőség építészeti, szakhatósági hatáskör).

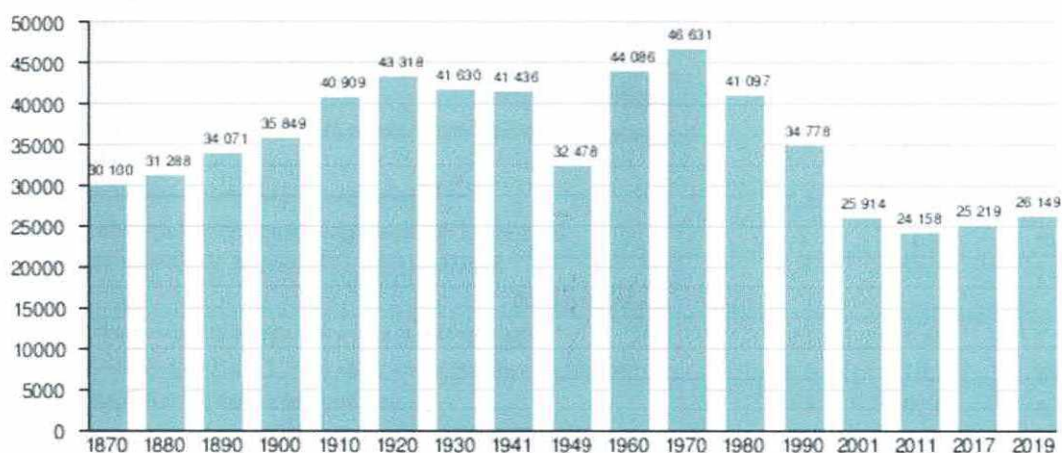
A ház jelenleg háromemeletes.

A tetőtérben (a negyedik emeleten) belső kétszintes ingatlanok is kialakíthatók.

A beépítési paraméterek szabályait ebben a szakvéleményben nem vizsgáljuk, az az építészeti feladat körében tartozik.

4.3. Társadalmi környezet

Budapest I kerület utolsó becslült népessége **25 172 fő** (2019 évben) Népsűrűsége 7 381,82 fő/km². Területe:3,41 km². A lakosság 3,62%-a nem magyar állampolgár.



I. kerület lakosságának alakulása (fő)

A főváros kerületei között nem véletlenül az első, itt született meg a hajdani város, évszázadokon át a budai Várhegyen volt az ország központja. Az önkormányzat a Várkerület elnevezést használja.

A budai Vár mellett a kerület része a Víziváros és a Krisztinaváros, valamint a Tabán és a Gellért-hegy északi része is.

Legfontosabb látnivalói: a Batthyány tér, Bécsi kapu, Budavári Evangélikus templom, Halászbástya, Mátyás-templom, Nemzeti Táncszínház, Országos Levéltár, Szentháromság-szobor, Sándor-palota, Sikló, Budavári Palota, Várszínház, Pince és barlangrendszer, Citadella.

A kerület múzeumai: Aranyas Patikamúzeum, Budapest Történeti Múzeum, Hadtörténeti Múzeum, Kereskedelmi és Vendéglátóipari Múzeum, Magyar Nemzeti Galéria, Országos Színház-történeti Múzeum és Intézet, Semmelweis Orvostörténeti Múzeum, Tabán Emlékiállítás és Dokumentációs Központ, Zenetörténeti múzeum, Mátyás templom gyűjteménye.

4.4 Gazdasági környezet

Jelemzően a kerületnek a vizsgát ingatlan környezetében: társasházak irodák, bevásárló központ, templomok, Hotelek találhatóak.

Az épület földszinti részén kereskedelmi és vendéglátási egységek vannak.

1. táblázat: Egyes versenyképességi mutatók alakulása

Mutató	2010	2019	2020
Makrogazdaság			
GDP éves növekedési ütem (százalék)	1,1	4,6	-4,7
Beruházási ráta (GDP százalék)	20,1	27,1	26,8
Nettó külső adósság (GDP százalék)	53,7	7,0	7,3
Háztartások nettó pénzügyi vagyona (GDP százalék)	70,0	106,6	115,7
Háztartások állampapír-állománya (milliárd forint)	727	8 043	9 132
Pénzügyi rendszer			
Vállalati szektor hiteldinamikája (százalék)	-2,5	14,0	8,7
Nettó nemteljesítő hitelállomány a tőke arányában (százalék)	49,7	2,2	1,4
Bankrendszer sajáttőke-arányos jövedelmezősége (százalék)	12,6	15,0	7,9
Vásárlások elektronikus fizetésének aránya (százalék)	10,1	32,2	37,8
Vállalati szektor			
Kkv-k nagyvállalatokhoz mért relatív munkatermelékenysége (százalék)*	46,6	58,7	n. a.
Vállalatok teljes adórátája (százalék)*	52,4	37,9	n. a.
K+F kiadások a teljes gazdaságban (GDP százalék)	1,1	1,5	n. a.
Termékinnovációt folytató kkv-k (százalék)**	9,7	13,5	19,5
Humán tőke			
Termékenységi ráta (egy nőre jutó gyermekszám)	1,25	1,49	1,55
Foglalkoztatási ráta a 15–64 éves korosztályban (százalék)	54,9	70,1	69,7
Egészségesen várható életevek (év)	57,5	61,8	n. a.
Élethosszig tartó tanulásban való részvétel (százalék)	3,0	5,8	5,1
Szegénység vagy társadalmi kirekesztődés kockázatának kitett népesség aránya (százalék)	29,9	18,9	17,8
Környezet, infrastruktúra, közigazgatás			
A be nem fizetett áfa aránya (százalék)	21,7	6,6	n. a.
Interneten történő közigazgatási ügyintézés (százalék)	17,0	39,0	37,0
Települési hulladék újrahasznosítási aránya (százalék)	19,6	35,9	n. a.
5G mobilinternet készültség (százalék)	0,0	7,5	61,1

Megjegyzés: *2019 helyett 2018-as adat. **2010 helyett 2013-as adat.

Forrás: EKB, Európai Bizottság, Eurostat, IMF, KSH, MNB, PwC, Világbank

Az ingatlan gazdasági környezete:

Fontos turisztikai látványosság a Budai vár közelében helyezkedik el.

A Pesti oldalon lévő látványosságok után egy metro állomásra lévő a Batthyányi tér kiváló kiinduló pont a Budai vár meglátogatására.

A batthyányi térről egy lenyűgöző látvány tárul elénk a Parlament a teljes pompájában.

A budai Duna parton végig éttermek és szállodák fogadják a turistákat, és a piheni, kikapcsolódásra vágyókat.

Egyre népszerűbbek az ingatlan közelében épült és korszerűsített irodák.

Iskola-óvoda, élelmiszer- és kereskedelmi üzletek, köz- és szociális intézmények akár gyalogosan is megközelíthetőek.

Turistákat, piheni vágyókat vonzza a Budai oldalon lévő termálfürdők, gyógyfürdők.

4. Ingatlan környéke

Az értékelt ingatlan Budapest I. kerületében található a Batthyányi utca 2 szám alatt, amely egy sarok épület Battányi és Fő utca sarkán található.

Hagyományos szerkezetben épült társasházakkal, valamint középületekkel beépített utca.

A szomszédságában helyezkedik el Szent Ferenc Sebei templom és a világszinten ismert, 1600 -as évek végén épült Kapucnos templom Árpádházi Szent Erzsébet.

4. Az épület múltja:

Batthyány utca 2.). Háromemeletes lakóház, amely Mandl Fülöp bérházaként épült 1897/1898-ban, eklektikus neobarokk stílusban.

Tervezője Höfler Lajos építész, kivitelezője Hauszmann Sándor építőmester volt. Bejárata a Batthyány utcáról nyílt, három homlokzata a Gyorskocsi utcára, a Batthyány utcára és a Batthyány térre nézett.

A ház a következő 3. sz. ház jobb oldalán látszik. Négy évszázak ház (3. szám). Hikisch Kristóf építőmester építette saját maga számára, miután 1793-ban megvásárolta a Jakosevics családtól.

Forrás:<https://mek.oszk.hu/11200/11251/11251.pdf>

4. Az ingatlan megközelíthetősége:

Tömegközlekedéssel :

Metro, villamos, busz 2 perces sétára találhatóak.

Vonat állomás a Keleti és Nyugati pályaudvar szinte metroval megközelíthető, illetve villamossal, busszal..

Személygépkocsival az ingatlan több irányból megközelíthető.

Parkolás az utcán lehetséges, és a Duna parton ingyenes parkolási lehetőség is van.

Vonal ⇄	Állomás neve ⇄	Megnyitás időpontja ⇄	Átszállási kapcsolatok ⇄
	Batthyány tér	1972. december 22.	

5. Az ingatlan leírása

Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása a 2022. 05. 10. napján a megrendelő által küldött megküldött tulajdonlap, amely az Ügyfélkapu online rendszerén keresztül let lekérve, nem hiteles tulajdoni lap másolat alapján történik.

A tulajdonos szóban nyilatkozott arról, hogy a nyilvántartásban semmilyen feljegyzés, bejegyzés, illetve adatváltozás nem történt a dokumentum lekérdezése óta.

5.1. Az ingatlan jogi helyzetének bemutatásaa

Az értékelt ingatlan Budapest I. kerület belterületén a Batthyányi utca 2 III emelet feletti tetőtér-padlás, amely közös tulajdonban van.

Alapterülete az alapító okirat szerint amely 1990 november 18-án készült abban szereplő padlástér 485 m².

5.2. Az értékelendő ingatlan bemutatása:

Hagyományos szerkezetű, magas tetős épület tetőterében található.

5.3 Az épületre vonatkozó fontosabb adatok:

Építés éve: 1897-1898-es évekre tehető

Építési mód:	hagyományos
Alapozás:	sávalap
Falazatok:	tégla
Födémek:	fa
Tetőszerkezet:	magastető
Héjalás:	cserép fedés
Nyílászárók:	fa
Homlokzatok:	vakolt, színezett
Állaga:	felújítandó állapotú

6. Az értékelt padlás leírása:

Az értékelt padlás a társasház harmadik emelet felett található, kényelmes lépcsővel megközelíthető.

A padlás tér L alakú, a Battyányi utca felé van a hosszabik rész, a rövidebb rész a Fő utcára nyúlik.

Felül nézetből a ház alaprajzát követően F betű rajzolódik ki,

A padlás tér tájolás szerint D-ről közelíthető meg.

A tető fa szerkezetű, cseréppel fedett, nem szigetelt.

A padlás értékelésénél csak a szemrevételezés alapján értékeltük, vizsgálatokat, feltárásokat nem végeztünk és vizsgálati anyagokat sem vizsgáltunk és nem is áll rendelkezésünkre.

A tetőtér állapota felújításra szoruló, de nagy mértékű beázásokat, illetve életveszélyes helyzeteket nem látunk és a mellékelt fotók is igazolják.

7. Az értékelési módszerek rövid áttekintése

Az ingatlan értékbecslés célja a leggyakrabban a piaci, azaz a forgalmi érték meghatározása.

A TEGoVA értelmezése szerint a piaci érték fogalma:

„ A becsült összeg, amelyért az értékelés napján az ingatlan gazdát cserélhet, egy hajlandóságot mutató vevő és hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül járnak el.

Az ingatlan értékének meghatározására használt módszerek

Az ingatlan értékének meghatározása mindig a célnak legmegfelelőbb módszer kiválasztásával és alkalmazásával történik. Az ingatlan értékelési módszerek alapján véve két nagy csoportra bonthatóak. Az egyik a piaci érték alapú értékbecslés, a másik a nettó pótlási költség elvű értékbecslés. A piaci értéken alapuló értékelési módszerekben belül meghatározzuk az összehasonlító (forgalmi), illetve a hozamszámításon alapuló értékbecsléseket. Tehát az ingatlan értékbecslés elkészítéséhez használt módszerek: 1.) piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékbecslés, 2.) hozamszámításon alapuló értékelési módszer, 3.) költségalapú értékbecslés.

1. Piaci összehasonlító értékelés ismertetése és használata:

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges kiigazításokat, értékhelyesbítéseket a páros összehasonlítás vagy a csoportos összehasonlítás módszerével.

Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb az érték.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő értékmódosító tényezők szolgálnak:

- **műszaki szempontok:** károsodások, kivitelezési hibák, alapozási módok, főtéherhordó szerkezetek eltérései, közbenső és záró födémek megoldásai, tetőszerkezet kialakítása, határoló szerkezetek és nyílászárók, burkolatok minősége és értéke, szakipari munkák, épületgépészet, felszereltség, épület-tartozékok;
- **építészeti szempontok:** felépítmények célja, helyiségek száma, belső elrendezése, beosztása az ingatlannak, komfortfokozat, műemléki védettség, egyéb építészeti előírások;
- **használati szempontok:** építés vagy felújítás éve, komolyabb káresemények, karbantartás helyzete, üzemeltetés, rendszerszerű használat;
- **infrastruktúra:** közműellátottság, közlekedés, megközelíthetőség, alap- és középszintű központoktól való távolsága, oktatási intézmények, szabadidős központok, telekommunikáció,

- **környezeti szempontok** (externáliák): szomszédos létesítmények, övezet, kilátás (panoráma), környezeti ártalmak, stb.;
- **alternatív szempontok**: funkcióváltásra alkalmasság, átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség
- **jogi szempontok, hatósági szabályozás**: tulajdoni viszonyok rendezettsége, osztott tulajdon vagy résztulajdon, kapcsolódó jogok (használati jogok, zálogjog), ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, ill. széljegyen lévő egyéb jogok és tények, országos és helyi építési szabályozás

A módszer fő lépései:

- alaphalmaz kiválasztása;
- összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése;
- fajlagos alapérték meghatározása;
- értékmódosító tényezők elemzése;
- fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása;
- végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Páros összehasonlító módszer lényege, hogy a kiválasztott alaphalmazban lévő ingatlanokat külön-külön hasonlítjuk össze az értékelendő ingatlannal, azaz páronként történik az összehasonlítás és a korrekció táblázatos formában. Mindig az összehasonlító ingatlan fajlagos értékét módosítjuk a korrekciós tényezőknek megfelelően. Az adott alaphalmazban lévő ingatlanok esetében előjelesen összeadjuk az egymás alatt lévő korrekciós tényezőket, majd ennek megfelelően módosítjuk a fajlagos értéket, majd ezeket átlagoljuk és az így kapott fajlagos értéket megszorozzuk az értékelendő ingatlan alapterületével. Ez lesz az ingatlan per-, teher és igénymentes forgalmi értéke.

Csoportos összehasonlító módszerben ezzel szemben először képezzük az alaphalmaz átlagát és azt hasonlítjuk össze az értékelendő ingatlannal, mely során a korrekciós tényezők számszerűsítése a páros módszernél leírtakkal egyező elvek szerint és módon történik. Használata csak olyan esetben fogadható el, mikor az alaphalmaz nagy elemszámú és az abban szereplő ingatlanok tekintetben meglehetősen hasonlítanak egymásra, azaz közöttük nincs lényegi eltérés (pl. lakótelepeken található ingatlanok).

2. Hozam alapú értékelés ismertetése és használata:

Elsősorban befektetési célú ingatlanok értékelésénél használjuk. Alkalmazásához a befektetések viselkedésének, kockázatának, időbeli lefutásának alapos ismerete szükséges. Az ingatlan értékét – jellemzően - meghatározó tényezők: bevétel/bérleti érték, a bérlet időtartama, a bérlet feltételei, a bérleti díj felülvizsgálata és a hozam. A módszernek a lényege az, hogy bizonyos vagyontárgyak úgy is értékelhetők, mint a bérleti piacon jelen lévő ingatlanok. Ekkor az épületet, mint befektetési típusú vagyon-

tárgyat vesszük figyelembe. E módszer használhatóságának feltétele, hogy az ingatlan jelenlegi jövedelemtermelő (hozamtermelő) képessége jellemző legyen a jövőre vonatkozóan is. Más szóval azt feltételezzük, hogy komolyabb átalakítás nélkül, jelenlegi funkciójában és állapotában hasonló haszonnal működtethető tovább. A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből vezeti le az értéket, azaz azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. A módszer kiterjed az ingatlan lehetséges használati módjainak elemzésére, a jövőbeli bevételek és kiadások becslésére, a jövőbeli pénzáramok felállítására, a tőkésítési kamatláb meghatározására, a pénzfolyamok jelenértékének meghatározására, és végső soron a legmagasabb jelentéérték kiválasztására, mint hozamszámításon alapuló érték meghatározására. Ezen a fő módszeren belül az alábbi módszertanok alkalmazhatók: 1.) diszkontált cash-flow módszer (DFC), 2.) direkt tőkésítés (DC).

3. Költség alapú értékelés ismertetése és használata:

A módszer lényege, hogy az ingatlan értékét az előállítás költségeiből próbálják meg levezetni. Ugyanakkor a piaccgazdaságban az érték nincs közvetlen összefüggésben a költséggel, továbbá nehézséget okozhat az is, hogy az ingatlanok hosszú élettartama miatt azok építése és értékelése között hosszabb idő telt el. Ahhoz, hogy ez a módszer használható legyen ezen fenti tényezőket avulással, értékcsökkentéssel korrigálják a becsült költségeket. Jellemzően speciális intézmények értékelésére (pl.: iskola, óvoda, kórház, egyetemek, könyvtár, múzeumok, börtönök stb.) alkalmazzuk. Az eljárás legfontosabb lépései a következők: 1.) a telekérték meghatározása, 2.) a felépítmény újraépítési és pótlási költségének meghatározása, 3.) avulások megállapítása, 4.) a felépítmény újra-előállítási költségéből az avulások levonása és a telekértékkel való összegzése. Két fő típusát különböztetjük meg: a.) *nettó újraelőállítási költségen alapuló értékelést*, melynek lényege, hogy bruttó újraelőállítási költséget (azaz az értékbecslés időpontjában újra fel lehetne/kellene építeni az értékelendő ingatlant ugyanazokkal az anyagokkal, technológiákkal, felszerelésekkel együtt) csökkentjük a becsült avulásokkal; b.) *nettó pótlási költségen alapuló értékelés*, mely során a nettó pótlási költséget úgy kapjuk meg, hogy a bruttó pótlási költséget avultatjuk, bruttó pótlási költség pedig az értékelendő ingatlannal funkciójában és méretében megegyező olyan épület bruttó újraelőállítási költsége, mely az értékelt ingatlantól csak a gazdaságos újraelőállítás szempontjából indokolt mértékben tér el, hiszen előfordulhat hogy a korábban használt anyagok, technológiák, szerkezetek, melyek már egyáltalán nem számítanak korszerűnek, így azok használata csak jelentős többletköltséggel, vagy a hatályos előírások szerint már egyáltalán nem lenne indokolt. Az avulás során megkülönböztethetünk fizikai, erkölcsi, környezeti, piaci ill. stratégiai avulást is.

Ezt a módszert sem alkalmazzuk, hiszen nem a padlás tér újraépítése a cél, hanem egy teljesen új funkció kilakítása.

8. A felhasznált értékelési módszer(ek) kiválasztása, a választás indoklása

Az értékbecslés eredeti célkitűzése az ingatlan aktuális piaci, azaz forgalmi értékének a meghatározása volt. A vizsgált ingatlan típusa lakóingatlan. A megrendelő befektettként, üzleti felhasználás, azaz hozamtermelés céljából vásárolná meg az ingatlant.

hozam alapú számítást nem tudunk figyelembe venni. Ezt a módszert ennél az ingatlannál nem tudjuk használni, mivel a jelen állapotában az ingatlan nem alkalmas sem tárolásra, sem más hasznosításra, elsősorban a megközelíthetősége és kialakítása miatt sem. Az ingatlan korábban nem hasznosításra alakították ki, csak kimondottan a felépítmény védelmére szolgált.

Költség alapú számítást :

Ezt a módszert sem alkalmaztunk, hiszen nem a padlás tér újraépítése a cél, hanem egy teljesen új funkció kialakítása.

Ezért az alábbi módszertanok kerültek kiválasztásra az érték megállapításához:

1. módszer: piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékbecslés, azon belül páros összehasonlítást alkalmazva, mint ellenőrző módszer.

Ezen piaci alapú módszer alkalmazása a legoptimálisabb, a padlástér értékelésére.

A végső becsült piaci érték meghatározása:

1. Az ingatlan forgalmi értékének megállapítása piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelési módszerrel.
2. Végső érték kialakítása az alkalmazott módszer kapott értékből az eredeti célkitűzéseket figyelembe véve.

3.Értékelés levezetése

Az ingatlan értékelését a piaci páros összehasonlító módszertan szabályainak alkalmazásával végeztem el.

Az összehasonlító alaphalmaz kiválasztása

Az értékelendő ingatlan értékének meghatározásához először is összehasonlító ingatlanokat kerestem, melyek az alaphalmazt alkotják.

Ezen alaphalmaz összeállítása során figyelemmel voltam arra, hogy azok területi elhelyezkedése, alapterülete, gépészeti-műszaki állapota hasonló legyen az értékelendő ingatlanéhoz. Az alaphalmaz leszűkítése során 5 ingatlan maradt, amely alkalmas az érték levezetéséhez szükséges összehasonlításra.

Fajlagos ár meghatározása

Az alaphalmaz felállítását követően meghatároztam az összehasonlító ingatlanok fajlagos m² árát, mely nem más, mint az adott ingatlan egy egységre vetített értéke, azaz az egy négyzetméterre jutó értékhányada, Ezt akként kaptam meg, hogy az egyes ingatlanok értékét elosztottam azok nettó hasznos alapterületével. A számítás eredményeként a fajlagos m² árak 254.493 Ft/m² alakult. Ebből az egységből kiindulva

megfelelő értékmodosító tényezők által, korrigálással tudjuk meghatározni a vizsgált ingatlan becsült piaci értékét.

Értékmodosító tényezők vizsgálata

Majd felállítottam a korrekciós szempontokat, melyek a következők: kínálati ár vagy adásvételi szerződésen alapuló tényadat, infrastrukturális elhelyezkedés, az ingatlan épületen belüli (szintenkénti) elhelyezkedése, az épületen belüli megközelíthetősége (felvonóval rendelkezik-e a társasház), az ingatlan műszaki állapota, valamint a társasház karbantartottsága.

A fajlagos ár korrekciója

A korrekciós tényezők meghatározása után az egyes szempontokat végig vizsgálva megadtam a korrekciók százalékos mértékét. Azaz ezen korrekciós tényezők alapján az értékelendő ingatlanhoz hasonlítottam az összehasonlító ingatlanokat; amennyiben azok értékelendő ingatlan az összehasonlító ingatlanhoz képest jobb volt, úgy az összehasonlító ingatlant pozitív korrekciós értéket, amennyiben pedig rosszabb volt, úgy az összehasonlító ingatlan negatív korrekciós értéket kapott, ugyanis közelíteni kellett az értéküket a korrekciós tényezők százalékos becslésével.

Ezt követően az egyes összehasonlító ingatlanokra adott korrekciós értékeket oszloponként, előjelük fegyelembé vételével összeadtam, így az egyes összehasonlító ingatlanok vonatkozásában megkaptam az egyes összehasonlító ingatlanokra vonatkozó korrekciók összesen értékét, mely egyetlen összehasonlító ingatlan vonatkozásában sem lett nagyobb 20%-nál. Ha azonban az összegzett korrekció értéke meghaladná a 20%-ot ez a gyakorlatban azt jelentené, hogy a kiválasztott ingatlan nem eléggé hasonlít a vizsgált ingatlanhoz, azaz kieseik az alaphalmazból. Az értékmodosító tényezők összegeként kapott korrekciós értékkel módosítottam az összehasonlító ingatlanok értékét így megkaptam a korrigált fajlagos értéket.

A forgalmi érték kiszámítása

Ezen összehasonlító ingatlanok korrigált fajlagos értékét és az ingatlanok alapterületével elosztva jutottam el az egyes összehasonlító ingatlanok korrigált fajlagos m² árához, mely értékek 254.493 Ft/m². Ellenőrző számításként elvégeztem a szórás-elemzést, azaz kiszámítottam a legnagyobb fajlagos m² ár és a legkisebb fajlagos m² ár, valamint a legnagyobb korrigált fajlagos m² ár és a legkisebb korrigált fajlagos m² ár különbségét, figyelemmel arra, hogy az különbség a korrekciós értékek miatt csökkent, így megfelelően végeztem el a korrekciós tényezők számítását.

Ezt követően a korrigált fajlagos m² árak számtani közepével megszoroztam az értékelendő ingatlan alapterületét, így kaptam meg annak számított, becsült piaci értékét.

Tehát a számítás $254.493 \text{ Ft/m}^2 * 485 \text{ m}^2 = 123.429.105,- \text{ Ft}$. Ezen számított értéket kerekítettem: 123.400.000,- Ft-ra azaz egyszázhuszonhárommilliónegyszázezer forint.

A következő táblázat részletesen tartalmazza a vizsgálat adatait.

Az ingatlan értékének meghatározása piaci összehasonlító módszer alkalmazásával

Ingtalan címe	1015Budapest, Batthyányi u. 2	Hrsz.	14 126/ nincs külön
Ügyfél neve	Hajosovics Krisztián	Lakás alapterülete	485 m2
Ingtalan típusa	Társasház tetőtéri rész/ közös tulajdon	Funkció	Tetőtér
Megjegyzés	hasonló kialakítású, jellegű ingatlanok	Szemle dátuma	2022. 05. 05.12:00:00

Az összehasonlítás körébe vont ingatlanok				
No.	Összehasonlító ingatlan címe	Funkció	Leírás (kialakítás, szerekezet, állag, közművek, fekvés, szobaszám, szintszám stb.)	Adat típusa, idő
1	XI kerület Bartok Béla utca	Padlástér	Belső kétszintes lakások kilakathatóak, de akár még szint is ráépíthető	Kínálati adat 2022.05.10 ingatlan.com
2	XI ker Szent Gellért térnél	Padlástér	Kiváló lokációban Szent Gellért tér és Gárdonyi tér közötti részen tetőtér tulajdonjoga eladó, nincs a ház felé kötelezettség.	Kínálati adat 2022.05.10. ingatlan.com
3	XII ker Alkotás ut	Padlástér	XII. ker. Alkotás utcáról nyíló csendes kis utcában, 420m2, nagypolgári társasház tetőtere	kinálati adat 2022.05.10
4	V ker Szent István krt	Padlástér	Társasház padlástere eladó, nem készültek tervek	kinálati adat 2022.05.10 ingatlan.com
5	V ker Budapest Vadász utca	Padlástér	Érvényes építési engedéllyel rendelkező, 7 kétszintes luxuslakásos projekt	kinálati adat 2022.05.10 ingatlan.com

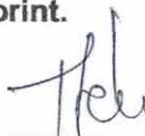
Számítási táblázat piaci forgalmi érték meghatározásához					Ár		Korrektíós tényezők (%)										Átlagár		
No.	Cím	Építés éve	Telek (m2)	Hasznos alapterület (m2)	HUF	Fajlagos ár (HUF/m2)	Kínálati adat	Adásvételi idő	Ehelyezkedés	Infrastukturális ellátottság	Szintbeli elhelyezkedés	Műszaki állapot	Alapterület	Kialakítás, alaprajzi elrendezés	Társasház állapota, "panel program"	Egyéb *	Összes korrektíó (%)	Korrigált fajlagos ár (HUF/m2)	Átlagos, korrigált fajlagos ár (HUF/m2)
1	XI kerület Bartok Béla utca	1920	-	716	214 000 000	298 883	0%	0%	5%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	5%	313 827	267 887
2	XI ker Szent Gellért térnél	1900	-	500	130 000 000	260 000	0%	0%	5%	0%	5%	0%	0%	0%	5%	0%	15%	299 000	
3	XII ker Alkotás ut	1910	-	420	44 700 000	106 429	0%	0%	0%	0%	0%	10%	0%	0%	0%	0%	10%	117 071	
4	V ker Szent István krt	1930	-	372	85 000 000	228 495	0%	0%	0%	0%	5%	0%	0%	0%	0%	0%	5%	239 919	
5	V ker Budapest Vadász utca	1930	-	604	235 000 000	389 073	-5%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-5%	369 619	
6	0					0			0%	0%	0%	0%			0%	0%	0%	0	
7	0					0	0%	0%	0%	0%	0%	0%			0%	0%	0%	0	
* Egyéb korrektíó: -					Extra korrektíó:										-5%		-13 394		

Az értékelt ingatlan alapadatai			
1015Budapest, Batthyányi u. 2	1980	485	Korrigált, végső fajlagos átlagár (Ft/m2):
			254 493

Az értékelt 1015Budapest, Batthyányi u. 2sz. alatti ingatlan becsült forgalmi (piaci) értéke:	123 428 935 Ft
Az értékelt ingatlan becsült forgalmi (piaci) értéke, kerekítve:	123 400 000 Ft

**Az ingatlan végső forgalmi (piaci) értéke:123.400.000,- Ft azaz egy-
százhuszonthárommilliónégyszázezer forint.**

Budapest, 2022. május 10



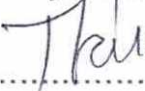
Tóth Irén

Ingyenértékelő szakértő

0. Alapfeltevések, korlátozások, szabályozások

- A megállapított értékek per-, teher-, és igénymentes tulajdoni állapotára vonatkoznak.
- Az Értékelési bizonyítvány csak a megbízásban rögzített célra használható. Egyes részeinek, illetve adatainak szöveggörnyezeten kívüli felhasználása tilos. Más célú felhasználása, ill. publikálása kizárólag a Megbízó és a Megbízott együttes hozzájárulásával megengedett.
- Az értékelés adatait és a végösszegét az értékelés fordulónapjára vonatkozóan határoztam meg és az értékelés fordulónapjától számított 90 napig érvényesek.
- Az értékelés tárgyát képező ingatlannal kapcsolatban semmilyen érdekeltségem nem volt és jelenleg sincs, továbbá semmilyen személyes érdekeltségem nem fűz egyetlen személyhez sem, amely az ingatlanhoz kapcsolódó bármely tevékenységből részesül.
- A megbízási díj nem függvénye az általam megfogalmazott forgalmi értéknek. A birtokomba kerülő iratok hitelességét nem vontam kétségbe.
- Az Értékelési bizonyítványban közölt adatok és elemzések a 26/2005 (VII.11.) PM rendelettel összhangban vannak, annak formailag és tartalmilag megfelelnek, megállapításaim és véleményem a valóságnak megfelel és korrekt.
- Az Értékelési bizonyítványban meghatározott forgalmi érték csak a mellékletben szereplő tulajdoni lapon szereplő adatokkal megegyező hiteles tulajdoni lap bemutatásával (és működési engedéllyel együtt) érvényes.
- A szakvélemény magyar nyelven íródott. Idegen nyelvre fordítása esetén, az esetleges eltéréseknél a magyar nyelv szerinti megfogalmazás a döntő.
- Felelősséget vállalom minden adatért, információért, amellyel kapcsolatba kerültem a szakvélemény elkészítése során. Amiről tudtak, tudhattak és nem közölték velem, azokért az adatokért felelősséget nem vállalom, valamint harmadik féllel szemben felelősséget nem vállalom.
- A meghatározott értékek a fentiekben vázolt feltételeken alapulnak, és csakis a Megbízó által jelen szakvélemény 3. pontjában megjelölt célra történő felhasználásban érvényesek.
- **Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.**

Budapest, 2022. május.10.



Tóth Irén

Ingyenértékelő szakértő

Mellékletek

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

Ingatlan leíró adatai

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415			
Ingatlan leíró adatai 2022.05.10			
BUDAPEST I.KER. Belterület 14126/3 helyrajzi szám		Szektor: 96 Térképszelvény:	
1015 BUDAPEST I.KER. Batthyány utca 2. "felülvizsgálat alatt"			
I. rész			
1. Az ingatlan adatai:			
alrészlet adatok terület kat.t.jöv. alosztály adatok			
művelési ág/kivett megnevezés/ min.o ha m2 k.fill. ter. kat.jöv			
ha m2 k.fill			

- Kivett lakóház, udvar 0 1086 0.00			
1. bejegyző határozat: 274008/2/2007/07.10.10 Társasház A földrészlethez tartoznak az alapító okirat szerint közös tulajdonban álló épületrészek, berendezések és helyiségek.			
2. bejegyző határozat: 275175/1/2007/07.10.11 Műemléki jelentőségű terület 7/2005. (III.1) NKÖM rend. - 291769/1/2006. sz. beadvány rangsorában.			

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Helyettes, XI. Madaróka út 59. 1519 Budapest Pf. 415

Oldal: 1 / 2

Nem hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 87821/24/2022

2022.05.10

Szektor : 96

BUDAPESZ I. KER.
Helyrajzi szám: 14126/3 helyrajzi szám

1015 BUDAPEST I. KER. Batthyány utca 2. "Földvízszámlát alatt"

I R É S Z

Földhasználati területhez valótozás előtt: 1086 (m²) terület határozat: 88561/1/2022/22.04.12

1. Az ingatlan adatai:	mér.o	terület ha m ²	kat. t. jöv. al. jog. aly. adatok k. fill. fer. kat. jöv. ha m ²	terület ha m ²	kat. t. jöv. al. jog. aly. adatok k. fill. fer. kat. jöv. ha m ²
ingatlasi aq/terulet megnevezes/					

2. Előzetes lakóház, udvar: 0 1086 0,00

3. Helyrajzi határozat: 274008/2/2007/07.10.10

Városok

A földhasználatihoz tartoznak az alábbi okirat szerint közös tulajdonban álló épületrészek, használatuk és helyiségek.

4. Helyrajzi határozat: 275175/1/2007/07.10.11

Háznyilv. jelentőségű terület 7/2005. (III.11) MKOM rend. - 1291769/1/2006. sz. beadvány megnevezésén.

I R É S Z

Helyrajzi 0/0 terület határozat: 88561/1/2022/22.04.12

Helyrajzi határozat, érkezési idő: 274008/2/2007/07.10.10 terület határozat: 88561/1/2022/22.04.12

ingatlan eredeti felvétel 119586/1991/1989/XIII.6./

ingatlan ingatlan megosztás

ingatlasi tervezési tervszáma

név: VÁRASHÁZ TULAJDON

név: 1015 BUDAPEST I. KER. Batthyány utca 2.

A tulajdonjogot a 14126/3/2/1-30 helyrajzi számú ingatlanok különlapjai tartalmazzák.

5. Helyrajzi 1/1

Helyrajzi határozat, érkezési idő: 274008/2/2022/22.04.12

ingatlasi tervszám alábbi okirat módosítása

terület: II / 1.

ingatlasi tervszáma

név: 1015 BUDAPEST I. KER. Batthyány utca 2. SZ. ALATTI TÁRSASÁG

név: 1015 BUDAPEST I. KER. Batthyány utca 2.

A tulajdonjogot a 14126/3/2/1-30 helyrajzi számú társasági különlapok tartalmazzák.

I R É S Z

6. Helyrajzi határozat, érkezési idő: 274008/2/2007/07.10.10

A 14126/3/2/1-30 helyrajzi számú társasági különlapok tartalmazzák.

Felvitel a hitelesítő lapon

BIZONYTALAN

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Helyesítéskor a Közigazgatási és Igazgatási Főosztály
Helyesítési XI. Budapesti ut 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megjelenési szám: 878212/4/2022
2022.05.10

Sektor: 96

Helyesítési I. RÉSZ,
Helyesítési 14126/3 helyrajzi szám

Felvitelre az alábbi katonák

III R E S Z

- 1. helyrajzi határozat, érkezési idő: 31932/1/2012/11.08.29
Helyesítési lap
Az ingatlan 10 m² nagyságú területére, (998-128/2011).
Jegyzék:
név: elnök OKLÓZATI KER
cím: 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74
- 2. helyrajzi határozat, érkezési idő: 148314/1/2013/13.10.02
Egyesületi és Működési Szabályzat.

TULAJDONI LAP VEGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Szolgáltatások

Keresési mód
választásKeresési feltétel
megadásaIngatlan
választásInformáció
megjelenítés

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

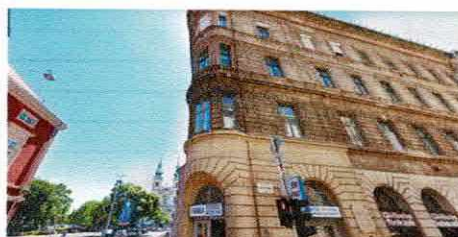
Lakásinformációk

Leírás	Cím	Megnevezés	Jogi jelleg	Szobák száma	Fél szobák száma	Eszmei hányad	Terület (m ²)
I. KER. belterület	1015 BUDAPEST I.KER. Batthyány utca 2.		Társasház				
I. KER. belterület	1015 BUDAPEST I.KER. Batthyány utca 2 fszt.	üzlethelyiség	Társasház	0	0	617/10000	125
I. KER. belterület	1015 BUDAPEST I.KER. Batthyány utca 2 fszt.	üzlethelyiség	Társasház	0	0	146/10000	29
I. KER. belterület	1015 BUDAPEST I.KER. Batthyány utca 2 fszt.	üzlethelyiség	Társasház	0	0	504/10000	102
I. KER. belterület	1015 BUDAPEST I.KER. Batthyány utca 2 fszt.	üzlethelyiség	Társasház	0	0	315/10000	64
I. KER. belterület	1015 BUDAPEST I.KER. Batthyány utca 2 fszt.	iroda	Társasház	0	0	122/10000	25
I. KER. belterület	1015 BUDAPEST I.KER. Batthyány utca 2 fszt. 4A.	lakás	Társasház	1	0	185/10000	37
I. KER. belterület	1015 BUDAPEST I.KER. Batthyány utca 2 4.	lakás	Társasház	1	0	178/10000	36
I. KER. belterület	1015 BUDAPEST I.KER. Batthyány utca 2 2.	lakás	Társasház	1	0	168/10000	34
I. KER. belterület	1015 BUDAPEST I.KER. Batthyány utca 2 I. em. 5.	lakás	Társasház	2	0	413/10000	83
I. KER. belterület	1015 BUDAPEST I.KER. Batthyány utca 2 I. em. 6A.	lakás	Társasház	2	0	401/10000	81
I. KER. belterület	1015 BUDAPEST I.KER. Batthyány utca 2 I. em. 6.	lakás	Társasház	2	0	344/10000	69
I. KER. belterület	1015 BUDAPEST I.KER. Batthyány utca 2 I. em. 7.	lakás	Társasház	2	0	372/10000	75
I. KER. belterület	1015 BUDAPEST I.KER. Batthyány utca 2 I. em. 8.	lakás	Társasház	3	0	572/10000	116
I. KER. belterület	1015 BUDAPEST I.KER. Batthyány utca 2 I. em. 9.	lakás	Társasház	1	0	265/10000	53
I. KER. belterület	1015 BUDAPEST I.KER. Batthyány utca 2 I. em. 10.	lakás	Társasház	1	0	140/10000	28
I. KER. belterület	1015 BUDAPEST I.KER. Batthyány utca 2 II. em. 12.	lakás	Társasház	4	1	834/10000	168
I. KER. belterület	1015 BUDAPEST I.KER. Batthyány utca 2 II. em. 13.	lakás	Társasház	2	0	353/10000	71
I. KER. belterület	1015 BUDAPEST I.KER. Batthyány utca 2 II. em. 14.	lakás	Társasház	2	1	416/10000	84
I. KER. belterület	1015 BUDAPEST I.KER. Batthyány utca 2 II. em. 15.	lakás	Társasház	2	1	362/10000	71
I. KER. belterület	1015 BUDAPEST I.KER. Batthyány utca 2 II. em. 15 A.	lakás	Társasház	1	0	214/10000	43
I. KER. belterület	1015 BUDAPEST I.KER. Batthyány utca 2 II. em. 16.	lakás	Társasház	1	0	265/10000	53
I. KER. belterület	1015 BUDAPEST I.KER. Batthyány utca 2 II. em. 17.	lakás	Társasház	1	0	138/10000	28
I. KER. belterület	1015 BUDAPEST I.KER. Batthyány utca 2 III. em. 19.	lakás	Társasház	2	1	434/10000	88
I. KER. belterület	1015 BUDAPEST I.KER. Batthyány utca 2 III. em. 19 A.	lakás	Társasház	2	0	394/10000	80
I. KER. belterület	1015 BUDAPEST I.KER. Batthyány utca 2 III. em. 20.	lakás	Társasház	2	0	344/10000	69
I. KER. belterület	1015 BUDAPEST I.KER. Batthyány utca 2 III. em. 21.	lakás	Társasház	2	0	372/10000	75
I. KER. belterület	1015 BUDAPEST I.KER. Batthyány utca 2 III. em. 22.	lakás	Társasház	3	0	362/10000	73
I. KER. belterület	1015 BUDAPEST I.KER. Batthyány utca	lakás	Társasház	3	0	475/10000	96

A/20	2 III. em. 23.						
I. KER. belterület A/20	1015 BUDAPEST I.KER. Batthyány utca 2 III. em. 24.	lakás	Társasház	1	0	139/10000	28
I. KER. belterület A/20	1015 BUDAPEST I.KER. Batthyány utca 2 IV. em. 1.	lakás	Társasház	1	0	156/10000	32

Fotók 1015 Budapest Batthyányi utca 2

Az épület elhelyezkedése



I ker Budapest, Batthyányi utca 2 főbejárati rész és a lépcsőház



Fotók 1015 Budapest Batthyányi utca 2

A padlás szintről a panoráma a Duna felé és a Vár felé



A padláshoz vezető feljárt



A padlástér



1610 lap

T Á R S A S H Á Z
A L A P I T Ó

FŐVÁROSI KERÜLETI... ULAJDONI	
Érkezés ideje: 1990 DEC 18	
OKIRAT	
ügyirat száma: 136553	eloirat száma:
melléklet:	előadó:

Általános rendelkezések

A Fővárosi XII-I. kerületi Ingatlankezelő Vállalat /1531 Budapest, XII., Királyhágó u. 18./ a 32/1969. (IX. 30.) Korm. sz. rendelet 2. §. (2) bekezdése alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a budapesti I. kerületi 1343 tulajdoni lap és 14126 hrsz-u; 1327 m² kiterjedésű, a Magyar Állam tulajdonában és a Fővárosi XII-I. kerületi Ingatlankezelő Vállalat kezelésében álló, természetben Budapest, I. kerület Batthyány u. 2. szám alatti ingatlant a mellékelt tervrajz alapján

t á r s a s h á z z á a l a k i t j a á t .

A társasház lakásait és helyiségeit az 1977. évi 11. számú tvr., valamint a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint önkormányzatok és helyiségeket természetben megosztva a telek és a közös tulajdonban maradó részek közös használatának jogával a kijelölt elidegenítő szerv útján értékelve a vevők személyi tulajdonába adja át azzal, hogy a mindenkori tulajdonosok egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. számú tvr. és az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák.

II.

Közös és külön tulajdon

A. Közös tulajdon


Örökösleg közös tulajdonban maradnak a mellékelt tervrajzon feltüntetett és alább felsorolt építményrészek, felszerelések és berendezések.

Fővárosi XII-I. kerületi Ingatlankezelő Vállalat

Budapest.

1990. december 18.

Ingatlankezelő Vállalat igazgatója



Közös tulajdonba kerülő vagyónrészek

- I. Telek 1327 m²
- II. Alapfalak, felmenő falak, pillérek, kémények
- III. Közbenő födécek burkolat nélkül, zárófödém burkolattal, koszorúk, kiváltók, lépcsőkarok és pihenők burkolattal, erkélylemezek burkolat nélkül
- IV. Talajnedvesség elleni szigetelés /fal- és padlószigetelések/, talajviz elleni falszigetelés
- V. Tetőszerkezet héjalás, kémény- bádogszegélyek, párkányfedések, ereszszegevények, könyöklőbádogok, függőeresz- és lefolyócsatornák
- VI. Homlokzatvakolat, lépcsőházi vakolat, közös helyiségek vakolatai
- VII. Közös helyiségek /házfelügyelői lakás, tárolók, közös WC-k, előterek, folyosók/ nyílászáró szerkezetei és biztonsági rácsai
- VIII. Vizbekötés, vízóra, víz alap- és felszálló vezetékek a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig, a közös helyiségek víz ágvezetékei és berendezési tárgyai, a kerticsap ágvezetékekkel együtt
- IX. Csatornabekötés, csatorna alap- és ejtővezetékek a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig, a közös helyiségek csatorna ágvezetékei és berendezési tárgyai
- X. Elektromos bekötés, elektromos fővezeték a külön tulajdoni illetőségek árammérő órájáig, a közös tulajdonu helyiségek elektromos vezetékéi és szerelvényei
- XI. Gázbekötés, alap- és felszálló vezetékek a külön tulajdoni illetőségek mérőjéig, a közös tulajdonu helyiségek ágvezetékei és berendezési tárgyai
- XII. Közös tárolók a pincében, összesen: 482,35 m²
- XIII. Padlástér 485,00 m²
- XIV. Kapualj a földszinten 20,05 m²
- XV. Melléklépcső, előtér 8,60 m²

XVI.	Főlépcső	33,00 m ²
XVII.	Közös WC	9,34 m ² + 1,00 m ²
XVIII.	Házfelügyelői lakás	
	Szoba	17,80 m ²
	Előszoba	1,70 m ²
	Fürdőszoba	3,40 m ²
	Konyha	8,20 m ²
	Összesen:	31,10 m ²
XIX.	Függőfolyosók, összesen:	91,38 m ²
XX.	Belső folyosók és előterek, összesen:	16,00 m ²
XXI.	Tároló az I. em-en.	8,92 m ²

B. Külön tulajdon

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasház-tulajdoni illetőségük alkotórésze - a közös tulajdonban maradó vagyonsz részek közös birtoklásának, használatának jogával - az egyes társasház-terüklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, azok tartozékaival, felszereléseivel az alábbiak szerint.

- 1./ A Magyar Államot illeti a terveken 1. számmal jelölt fszt-i eladótér, raktár, öltöző, mosdó, WC helyiségekből álló Ü Z L E T 124,59 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 617/10.000 hányad.
- 2./ A Magyar Államot illeti a terveken 2. számmal jelölt fszt-i egy helyiségből álló üzlethelyiség 29,32 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 145/10.000 hányad.
- 3./ A Magyar Államot illeti a terveken 3. számmal jelölt fszt-i eladótér négy raktárhelyiségből álló Ü Z L E T 101,72 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 504/10.000 hányad.

- 1610/41
- 14126/214/4
- 4./ A Magyar Államot illeti a terveken 4. számmal jelölt fszt-i eladótér, raktár helyiségekből álló Ü Z L E T 63,83 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 315/10.000 hányad.
- 5
- 5./ A Magyar Államot illeti a terveken 5. számmal jelölt fszt-i két helyiségből álló I R O D A 24,57 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 122/10.000 hányad.
- 6./ A Magyar Államot illeti a terveken 6. számmal jelölt fszt. 14/a. ajtószámú egy szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás 37,31 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 185/10.000 hányad. ✓
- 7./ A Magyar Államot illeti a terveken 7. számmal jelölt fszt. 4. ajtószámú egy szoba, előtér, konyha, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás 35,92 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 178/10.000 hányad. ✓
- 8./ A Magyar Államot illeti a terveken 8. számmal jelölt fszt. 2. ajtószámú egy szoba, előszoba, konyha, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás 33,83 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 168/10.000 hányad.
- 9./ A Magyar Államot illeti a terveken 9. számmal jelölt I. em. 5. ajtószámú két szoba, előszoba, hall, konyha, két kamra, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás 83,38 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 413/10.000 hányad. ✓
- 10./ A Magyar Államot illeti a terveken 10. számmal jelölt I. em. 6/a. ajtószámú két szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás 80,94 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 401/10.000 hányad. ± 10-12 m² ✓

- 11./ A Magyar Államot illeti a terveken 11. számmal jelölt I. em. 6. ajtószámu két szoba, előszoba, konyha, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás $69,48 \text{ m}^2$ alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 344/10.000 hányad. ✓
- 12./ A Magyar Államot illeti a terveken 12. számmal jelölt I. em. 7. ajtószámu két szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás $75,09 \text{ m}^2$ alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 372/10.000 hányad. ✓
- 13./ A Magyar Államot illeti a terveken 13. számmal jelölt I. em. 8. ajtószámu három szoba, előszoba, közlekedő, konyha, étkező, közlekedő, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás $115,55 \text{ m}^2$ alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 572/10.000 hányad. ✓
- 14./ A Magyar Államot illeti a terveken 14. számmal jelölt I. em. 9. ajtószámu egy szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás $53,50 \text{ m}^2$ alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 265/10.000 hányad. ✓
- 15./ A Magyar Államot illeti a terveken 15. számmal jelölt I. em. 10. ajtószámu egy szoba, konyha helyiségekből álló öröklakás $28,31 \text{ m}^2$ alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 140/10.000 hányad.
- 16./ A Magyar Államot illeti a terveken 16. számmal jelölt II. em. 12. ajtószámu négy szoba, félszoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás $168,34 \text{ m}^2$ alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 834/10.000 hányad. ✓
- 17./ A Magyar Államot illeti a terveken 17. számmal jelölt II. em. 13. ajtószámu két szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás $71,23 \text{ m}^2$ alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 353/10.000 hányad. ✓

- 18./ A Magyar Államot illeti a terveken 18. számmal jelölt II. em. 14. ajtószámu két szoba, félszoba, előszoba, közlekedő, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás $84,01 \text{ m}^2$ alapterülettel, valamint a közös tulajdonból $416/10.000$ hányad. ✓
- 19./ A Magyar Államot illeti a terveken 19. számmal jelölt II. em. 15. ajtószámu két szoba, félszoba, előszoba, előtér, két közlekedő, konyha, étkező, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás $71,05 \text{ m}^2$ alapterülettel, a hozzátartozó $4,00 \text{ m}^2$ alapterületű erkéllyel, valamint a közös tulajdonból $362/10.000$ hányad. ✓
- 20./ A Magyar Államot illeti a terveken 20. számmal jelölt II. em. 15/a. ajtószámu egy szoba, előszoba, konyha, WC helyiségekből álló öröklakás $43,28 \text{ m}^2$ alapterülettel, valamint a közös tulajdonból $214/10.000$ hányad. ✓
- 21./ A Magyar Államot illeti a terveken 21. számmal jelölt II. em. 16. ajtószámu egy szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás $53,50 \text{ m}^2$ alapterülettel, valamint a közös tulajdonból $265/10.000$ hányad. ✓
- 22./ A Magyar Államot illeti a terveken 22. számmal jelölt II. em. 17. ajtószámu egy szoba, konyha, WC helyiségekből álló öröklakás $27,91 \text{ m}^2$ alapterülettel, valamint a közös tulajdonból $138/10.000$ hányad. ✓
- 23./ A Magyar Államot illeti a terveken 23. számmal jelölt III. em. 19. ajtószámu két szoba, félszoba, előszoba-étkező, főzőfülke, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás $87,71 \text{ m}^2$ alapterülettel, valamint a közös tulajdonból $434/10.000$ hányad. ✓
- 24./ A Magyar Államot illeti a terveken 24. számmal jelölt III. em. 19/a. ajtószámu két szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás $79,61 \text{ m}^2$ alapterülettel, valamint a közös tulajdonból $394/10.000$ hányad. ✓

- 25./ A Magyar Államot illeti a terveken 25. számmal jelölt III. em. 20. ajtószámu két szoba, előszoba, konyha, WC helyiségekből álló öröklakás $69,43 \text{ m}^2$ alapterülettel, valamint a közös tulajdonból $344/10.000$ hányad. ✓
- 26./ A Magyar Államot illeti a terveken 26. számmal jelölt III. em. 21. ajtószámu két szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás $75,09 \text{ m}^2$ alapterülettel, valamint a közös tulajdonból $372/10.000$ hányad. ✓
- 27./ A Magyar Államot illeti a terveken 27. számmal jelölt III. em. 22. ajtószámu három szoba, félszoba, előszoba, közlekedő, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás $115,74 \text{ m}^2$ alapterülettel, valamint a közös tulajdonból $572/10.000$ hányad. ✓
- 28./ A Magyar Államot illeti a terveken 28. számmal jelölt III. em. 23. ajtószámu egy szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás $53,50 \text{ m}^2$ alapterülettel, valamint a közös tulajdonból $265/10.000$ hányad. ✓
- 29./ A Magyar Államot illeti a terveken 29. számmal jelölt III. em. 24. ajtószámu egy szoba, konyha, WC helyiségekből álló öröklakás $28,13 \text{ m}^2$ alapterülettel, valamint a közös tulajdonból $139/10.000$ hányad. ✓
- 30./ A Magyar Államot illeti a terveken 30. számmal jelölt IV. em. 1. ajtószámu egy szoba, konyha, WC helyiségekből álló öröklakás $31,59 \text{ m}^2$ alapterülettel, valamint a közös tulajdonból $156/10.000$ hányad. ✓

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

A tulajdonostársak abban is megállapodhatnak, illetve a közgyűlés olyan határozatot is hozhat, ha valaki tulajdoni hányadát meghaladó telek- vagy épületrészt használ kizárólagosan, a többlethasználat arányában a többi tulajdonostársnak térítést kell fizetnie.

4./ Építkezés

A tulajdonostárs az öröklakásban, helyiségben építési munkát végezhet. Ha e munka másik tulajdonostárs, vagy társak jogát érinti, sérti, ki kell kérni előzetesen az érintett tulajdonostárs vagy társak hozzájárulását.

Közös tulajdonban lévő vagyonrészben építkezni csak az összes tulajdonostárs hozzájárulásával lehet.

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

A tulajdonostársak az alapító okirat II. fejezetének A. pontjában I. - XVI. sorszám alatt felsorolt telek, építményrészek, berendezések és felszerelések fenntartásával járó költségeket tulajdoni hányaduk szerint viselik.

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

A társasházzal kapcsolatos egyéb közös kiadások /kezelési, üzemeltetési költség, közüzemi díjak/ a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában terhelik.

6./ Öröklakások /helyiségek/ költségeinek viselése

A külön tulajdonban lévő öröklakások /helyiségek/ berendezésének, felszerelésének karbantartásával, felújításával, pótlásával, fenntartásával járó költségek az öröklakás /helyiség/ mindenkori tulajdonosát terhelik.

III.

Ingatlanylevántartásra vonatkozó rendelkezések

Alulirott Fővárosi XII-I. kerületi Ingatlankezelő Vállalat /1531 Budapest, XII., Királyhágó u. 18./ a Fővárosi Kerületek Főhivatalának Ingatlanylevántartási és Földértékelési Osztályától kérni fogja, hogy az Ingatlanylevántartási Részleg a társasháztulajdon alapítását jegyezze be, ennek során a II. fejezet A. pontjában foglaltaknak megfelelően, a társasház közösségben maradó építményrészeit, felszereléseit, berendezéseit a közös telekkel egy földrészletként törzsbetétbe egyesítse, míg a II. fejezet B. pontjában foglalt, felsorolt lakásokat, helyiségeket, valamint a közösségben maradó vagyontárgyakból ugyanott feltüntetett eszmei hányadrészt egy-egy tulajdoni jogságttestként külön-külön tulajdoni lapokra jegyezze be a tulajdonjogot.

A Magyar Állam javára jegyezze be azzal, hogy az ingatlan kezelője a Fővárosi XII-I. kerületi Ingatlankezelő Vállalat /1531 Budapest, XII., Királyhágó u. 18./.

IV.

A tulajdonostársak egymás közötti jogviszonya

1./ A társasháztulajdon egysége

A társasházban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek a tulajdonostársak külön tulajdonába vannak.

Az épület azon részei, berendezések, amelyek nincsenek külön tulajdonban, a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak. A tulajdonostársak közös tulajdonában van a telek is, mint eszmei osztatlan közös tulajdon.

A társasház-öröklakás, valamint a külön tulajdonban lévő helyiségek a tulajdonostársat megillető közös tulajdoni hányadrésszel együtt önálló ingatlan.

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

2./ A birtoklás, használat, rendelkezés joga, elővásárlási jog

A tulajdonostársat a társasház-öröklakásra, helyiségre megilleti a birtoklás, használat, rendelkezés joga.

A tulajdonostárs a külön tulajdonával, a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdonra vonatkozó hányadrésszel együtt szabadon rendelkezhet. A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is fellephet.

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

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

Ha a tulajdonostárs az öröklakás /helyiség/ használatát másnak engedi át, felelős mindazokért a károkért, amelyeket a használó /bérlő, stb./ a lakás vagy a közös tulajdonban lévő vagyontételek rendellenes használatával okoz.

Ha az érdekelt tulajdonostárs a kártérítési kötelezettségét nem teljesíti, a közös képviselő a szükséges intézkedéseket az érdekelt tulajdonostárs terhére és költségére megteheti. A jogellenes állapot megszüntetésére bírósággal is kötelezhető.

7./ Közös költségek biztosítása

A közös költségek biztosításáról a tulajdonostársaknak kell gondoskodni. Ennek összegét, esedékességét a szükségletnek megfelelően a közgyűlés határozza meg.

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

8./ A társasházközösség ügyeinek intézése. A közgyűlés

A társasházközösség ügyeiben a tulajdonostársak közgyűlése, illetve a közös képviselő dönt.

A közgyűlés határoz:

- a./ a közös tulajdonban lévő épület, berendezések, felszerelések karbantartásáról, felújításáról,
- b./ az éves tervben, költségvetésben meghatározott karbantartásáról, közös kötelezettségek vállalásáról, a közös bevételek felhasználásáról, a tulajdonostársak által fizetendő hozzájárulás mértékéről, befizetésének módjáról, esedékességéről,
- c./ év közben a terven kívül felmerült 10.000,-Ft-ot meghaladó munkák elvégzéséről,

- d./ a felújítási alap képzéséről, mértékéről,
- e./ az építkezésről, ha azok közgyűlési döntést igényelnek,
- f./ az alapító okirat módosításáról,
- g./ a közös tulajdon megszüntetéséről,
- h./ az egész ingatlan elidegenítéséről,
- i./ a jogszabályok és hatósági rendelkezések keretei között a közös tulajdonban álló épületrészek hasznosításáról, használatáról, birtoklásáról, valamint a közös tulajdonban lévő telek vagy egy részének hasznosításáról,
- j./ a közös képviselő megválasztásáról, díjazásáról, visszahívásáról, tevékenységének ellenőrzéséről, a gazdálkodásával kapcsolatos felmentvény megadásáról,
- k./ a közös képviselő által előterjesztett költségvetés és elszámolás /felmentvény/ elfogadásáról,
- l./ azokról az egyéb kérdésekről, amelyeket a közgyűlés saját hatáskörében fenntart.

A tulajdonostársak minden év első hónapjában évi rendes közgyűlést tartanak. Fontos ok közlésénél legalább 3 albetét tulajdonosa kérheti rendkívüli közgyűlés összehívását. Azokban az esetekben, amikor jelen okirat valamely tulajdonostárs kérelméhez való hozzájárulás kifejezetten a közgyűlés hatáskörébe utalja, az érintett tulajdonostárs egy maga is kérheti közgyűlés összehívását. Az erre irányadó jogszabály szerint a telek-
könyvi ingatlannyilvántartási hatóság is egybehívhatja a közgyűlést. Jogosult végül a közgyűlés rendkívüli összehívására a közös képviselő is. A közgyűlés összehívását minden rendes vagy rendkívüli közgyűlés esetén egyaránt a közös képviselő intézi.

A közgyűlési meghívót, amelyben a közgyűlés időpontját és a tárgysorozatot tünteti fel, a közgyűlés napját megelőzően legalább 10 nappal ajánlott levélben kell postára adni, vagy aláírással átvetetni az egyes tulajdonostársakkal.

A tulajdonostársak lakóhelyüket, illetve lakóhelyük megváltoztatását kötelesek a közös képviselőnek bejelenteni. Amennyiben ismeretlen helyre távoznak vagy a meghívót nem vennék át, a meghívónak az utolsó címre történő feladásával kézbesítést megtörténtnek kell tekinteni.

A közgyűlés egybehívását abban az esetben, ha a közös képviselő intézkedése ellen tett panasz miatt kerül sor, vagy ha egyébként a közös képviselő az egybehívást indokolatlanul megtagadja, a tulajdonostársak 1/3-a által megbízott személy is jogosult intézkedni.

A közgyűlés összehívásának módját a közgyűlés másképp is meghatározhatja /írásbeli körözüvény, telefon, stb./.

A közgyűlés határozatképességéhez a tulajdonostársak - tulajdoni hányaduk arányában számított - 2/3-nak jelenléte szükséges. A külön tulajdoni illetőségeket tulajdoni hányaduk arányában szavazati jog illeti meg. A közgyűlésen a tulajdonostársak meghatalmazottal képviseltethetik magukat. A meghatalmazást írásba kell adni, és a közgyűlés elnökéhez kell leadni. Ha a közgyűlés határozatképtelen volt, 8 napon belül újabb közgyűlést kell egybehívni, amely a megjelentek számára való tekintet nélkül, a korábbi közgyűlés napirendjére tűzött tárgyak tekintetében határozatképes.

A közgyűlés határozatait szótöbbséggel hozza - kivéve ha a társasházakról szóló 1977. évi 11. sz. tvr., illetve a jelen alapító okirat ettől eltérően rendelkezik. A szavazati jog a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illeti meg. Szavazategyenlőség esetén a közgyűlés által a tulajdonostársak közül esetenként választott elnök szavazata dönt.

A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell vezetni. A jegyzőkönyv hitelesítésére két tulajdonostársat kell felkérni. A határozatokat írásba kell foglalni. Közzétételének módját a közgyűlés állapítja meg.

Egyhangú határozat szükséges:

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

d./ az egész ingatlan elidegenítéséhez,

e./ az egész ingatlan megterheléséhez.

Ha a közgyűlés határozata jogszabályt vagy az alapító okirat rendelkezését sérti, illetve a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, a határozat meghozatalától számított 60 napon belül - bármelyik tulajdonostárs a bírósághoz fordulhat.

A bírósági eljárás a közgyűlési határozat végrehajtására halasztó hatállyal nem bír, azonban indokolt esetben a bíróság a végrehajtást felfüggesztheti.

A határozat meghozatalakor a határozatban ki kell mondani a megtámadási idő kezdetét. A közös képviselő, illetve a közgyűlés elnöke a távollévő tulajdonostársakkal köteles közölni a közgyűlésen hozott határozatot.

10./ A közös képviselő

A közös ügyek vitelére közös képviselőt kell választani. A közös képviselőt a közgyűlés szavazattöbbséggel választja.

A közgyűlés hatáskörébe nem tartozó ügyekben a közös képviselő dönt. A közös képviselő a két közgyűlés közötti időszakról a közgyűlésnek köteles beszámolni. A közös képviselőt a közgyűlés bármikor visszahívhatja.

A közös képviselő köteles a társaság egész évi gazdálkodásáról tervet, költségvetést, illetve a gazdálkodási év végén elszámolást készíteni.

A közös képviselő részére tisztének ellátásáért a közgyűlés díjazást állapíthat meg. A közös képviselő díjazását és készkiadását a társaság költségvetésének terhére kell megtéríteni.

A közös képviselő megbízatása 3 évre szól. Hatáskörébe tartozik különösen a közös tulajdonban lévő telek, épület, berendezések, felszerelések fenntartásával, karbantartásával kapcsolatos ügyek, valamint a közösségből származó mindazon ügyek intézése, amelyeket a közgyűlés saját hatáskörében tart fenn.

A közös képviselő köteles az alapító okirat szerint a közösséget megillető költségek beszedéséről gondoskodni.

A közös képviselő köteles a számadásokat /félévenként/ évenként lezárni és az ezt igazoló okiratokkal együtt betekintés, tájékoztatás céljából a tulajdonostársaknak, illetőleg ha a közgyűlés számvizsgáló bizottságot választ, ennek rendelkezésére bocsátani.

A számadásnak az összes bevételt és kiadást tartalmaznia kell. A bevételi forrásokat, különösen a tulajdonostársak által befizetett hozzájárulás összegét, az ezekből fennálló hátralékot, továbbá a kiadások részletezését.

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

A közös képviselő képviseli a társasházközösséget harmadik személyekkel szemben, valamint a bíróság, hatóság és más szervek előtt.

A közös képviselő - a társasházközösség ügyében eljárva - a tulajdonostársak nevében jogokat szerezhet és kötelezettségeket vállalhat. A közös képviselő említett jogkörének korlátozása harmadik személyekkel szemben hatálytalan.

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

A közös képviselő a közgyűlés felhatalmazásával a képviselettel ügyvédi munkaközösséget is megbizhat.

Ha a társasház házfelügyelőt vagy fűtőt alkalmaz, ugy ezek munkáltatója a közös képviselő.

11./ Egyéb rendelkezések

A társasház- tulajdon megszüntetését be kell jelenteni az ingatlan-nyilvántartást vezető szervhez.

A társasházra az 1977. évi 11. sz. tvr-ben, valamint a Polgári Törvénykönyvben szabályozottak az irányadók az alapító okiratban nem szabályozott kérdések tekintetében.

Az alapító okirat hatálya kiterjed a társasház mindenkori tulajdonostársaira, illetve jogutódokra.

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

A tulajdonostársak ezen okiratban megállapított társasháztulajdoni viszonyból felmerült perek eldöntésére kikötik a Budai Központi Kerületi Bíróság kizárólagos illetékességét.

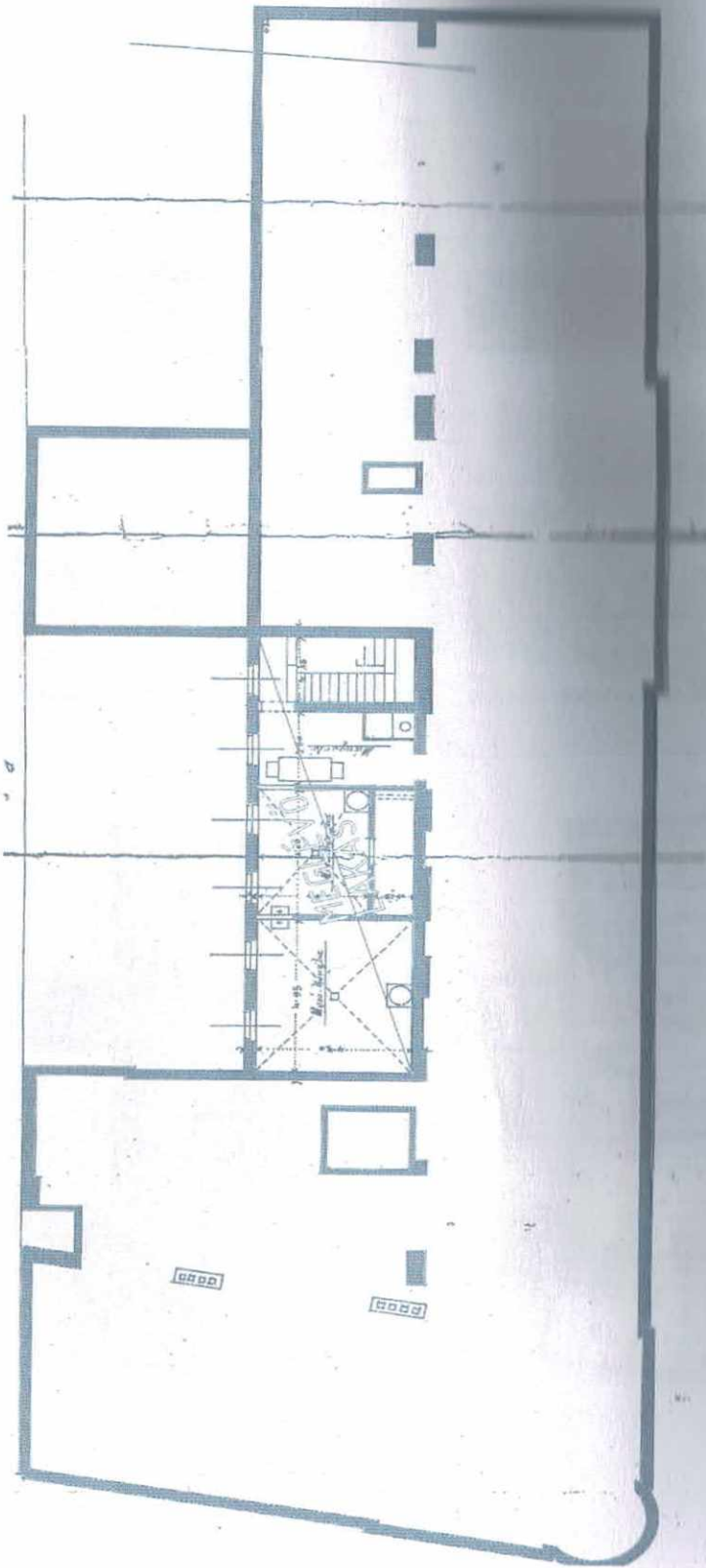
Ezen alapító okirat tulajdonjog átruházást nem tartalmaz, ezért illeték kiszabásának helye nincs.

Budapest, 19....

A Magyar Állam képviseletében

Ellenjegyezte:

Főv. XII-I. ker. IKV.



РАБОТНОЕ ЧЕРТЕЖЕ № 9-189

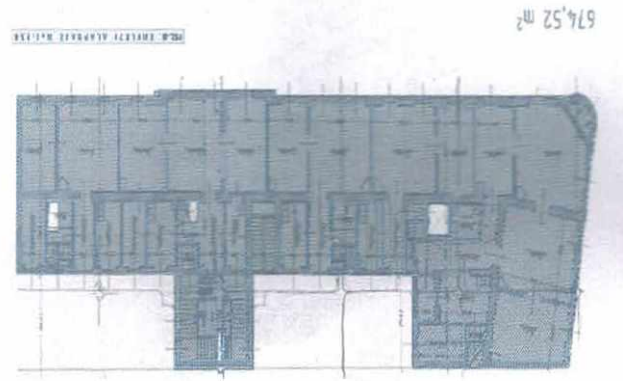
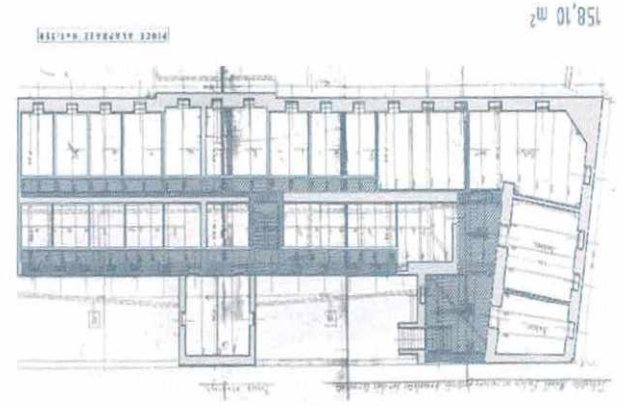
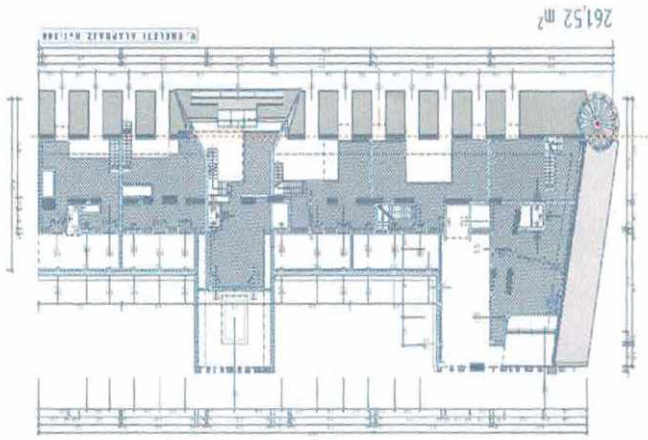
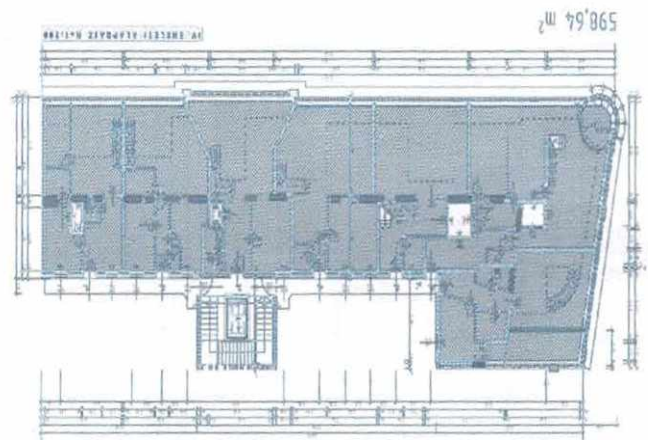
№	Исполнитель	Проверенный
1	И.И.И.И.	И.И.И.И.
2	И.И.И.И.	И.И.И.И.
3	И.И.И.И.	И.И.И.И.
4	И.И.И.И.	И.И.И.И.
5	И.И.И.И.	И.И.И.И.
6	И.И.И.И.	И.И.И.И.
7	И.И.И.И.	И.И.И.И.
8	И.И.И.И.	И.И.И.И.
9	И.И.И.И.	И.И.И.И.
10	И.И.И.И.	И.И.И.И.
Итого: 10		Итого: 10

М-05

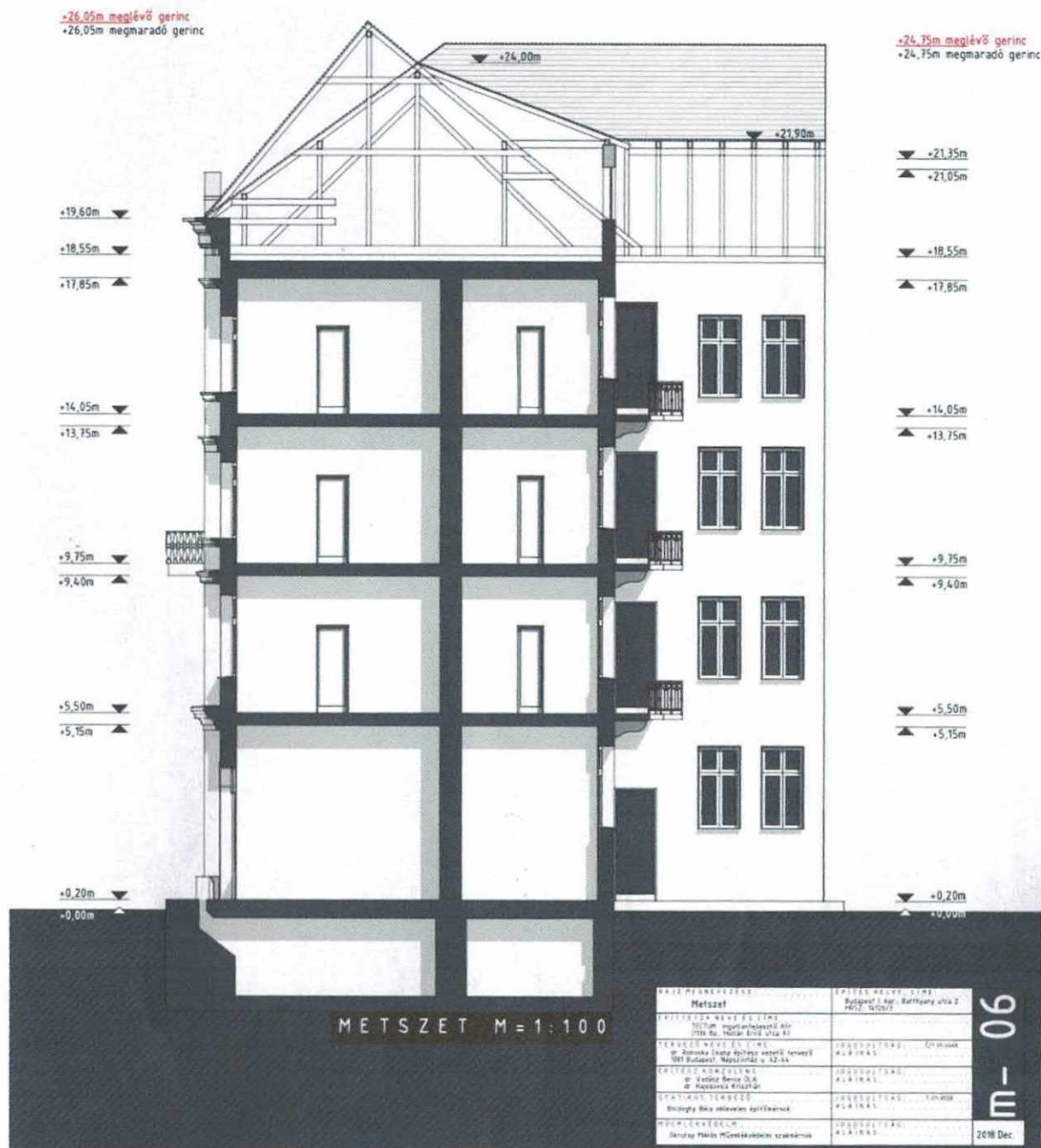
2018/04	1. Szint	1. Szint	1. Szint
2018/04	2. Szint	2. Szint	2. Szint
2018/04	3. Szint	3. Szint	3. Szint
2018/04	4. Szint	4. Szint	4. Szint
2018/04	5. Szint	5. Szint	5. Szint
2018/04	6. Szint	6. Szint	6. Szint
2018/04	7. Szint	7. Szint	7. Szint
2018/04	8. Szint	8. Szint	8. Szint
2018/04	9. Szint	9. Szint	9. Szint
2018/04	10. Szint	10. Szint	10. Szint
2018/04	11. Szint	11. Szint	11. Szint
2018/04	12. Szint	12. Szint	12. Szint
2018/04	13. Szint	13. Szint	13. Szint
2018/04	14. Szint	14. Szint	14. Szint
2018/04	15. Szint	15. Szint	15. Szint
2018/04	16. Szint	16. Szint	16. Szint
2018/04	17. Szint	17. Szint	17. Szint
2018/04	18. Szint	18. Szint	18. Szint
2018/04	19. Szint	19. Szint	19. Szint
2018/04	20. Szint	20. Szint	20. Szint
2018/04	21. Szint	21. Szint	21. Szint
2018/04	22. Szint	22. Szint	22. Szint
2018/04	23. Szint	23. Szint	23. Szint
2018/04	24. Szint	24. Szint	24. Szint
2018/04	25. Szint	25. Szint	25. Szint
2018/04	26. Szint	26. Szint	26. Szint
2018/04	27. Szint	27. Szint	27. Szint
2018/04	28. Szint	28. Szint	28. Szint
2018/04	29. Szint	29. Szint	29. Szint
2018/04	30. Szint	30. Szint	30. Szint
2018/04	31. Szint	31. Szint	31. Szint
2018/04	32. Szint	32. Szint	32. Szint
2018/04	33. Szint	33. Szint	33. Szint
2018/04	34. Szint	34. Szint	34. Szint
2018/04	35. Szint	35. Szint	35. Szint
2018/04	36. Szint	36. Szint	36. Szint
2018/04	37. Szint	37. Szint	37. Szint
2018/04	38. Szint	38. Szint	38. Szint
2018/04	39. Szint	39. Szint	39. Szint
2018/04	40. Szint	40. Szint	40. Szint
2018/04	41. Szint	41. Szint	41. Szint
2018/04	42. Szint	42. Szint	42. Szint
2018/04	43. Szint	43. Szint	43. Szint
2018/04	44. Szint	44. Szint	44. Szint
2018/04	45. Szint	45. Szint	45. Szint
2018/04	46. Szint	46. Szint	46. Szint
2018/04	47. Szint	47. Szint	47. Szint
2018/04	48. Szint	48. Szint	48. Szint
2018/04	49. Szint	49. Szint	49. Szint
2018/04	50. Szint	50. Szint	50. Szint
2018/04	51. Szint	51. Szint	51. Szint
2018/04	52. Szint	52. Szint	52. Szint
2018/04	53. Szint	53. Szint	53. Szint
2018/04	54. Szint	54. Szint	54. Szint
2018/04	55. Szint	55. Szint	55. Szint
2018/04	56. Szint	56. Szint	56. Szint
2018/04	57. Szint	57. Szint	57. Szint
2018/04	58. Szint	58. Szint	58. Szint
2018/04	59. Szint	59. Szint	59. Szint
2018/04	60. Szint	60. Szint	60. Szint
2018/04	61. Szint	61. Szint	61. Szint
2018/04	62. Szint	62. Szint	62. Szint
2018/04	63. Szint	63. Szint	63. Szint
2018/04	64. Szint	64. Szint	64. Szint
2018/04	65. Szint	65. Szint	65. Szint
2018/04	66. Szint	66. Szint	66. Szint
2018/04	67. Szint	67. Szint	67. Szint
2018/04	68. Szint	68. Szint	68. Szint
2018/04	69. Szint	69. Szint	69. Szint
2018/04	70. Szint	70. Szint	70. Szint
2018/04	71. Szint	71. Szint	71. Szint
2018/04	72. Szint	72. Szint	72. Szint
2018/04	73. Szint	73. Szint	73. Szint
2018/04	74. Szint	74. Szint	74. Szint
2018/04	75. Szint	75. Szint	75. Szint
2018/04	76. Szint	76. Szint	76. Szint
2018/04	77. Szint	77. Szint	77. Szint
2018/04	78. Szint	78. Szint	78. Szint
2018/04	79. Szint	79. Szint	79. Szint
2018/04	80. Szint	80. Szint	80. Szint
2018/04	81. Szint	81. Szint	81. Szint
2018/04	82. Szint	82. Szint	82. Szint
2018/04	83. Szint	83. Szint	83. Szint
2018/04	84. Szint	84. Szint	84. Szint
2018/04	85. Szint	85. Szint	85. Szint
2018/04	86. Szint	86. Szint	86. Szint
2018/04	87. Szint	87. Szint	87. Szint
2018/04	88. Szint	88. Szint	88. Szint
2018/04	89. Szint	89. Szint	89. Szint
2018/04	90. Szint	90. Szint	90. Szint
2018/04	91. Szint	91. Szint	91. Szint
2018/04	92. Szint	92. Szint	92. Szint
2018/04	93. Szint	93. Szint	93. Szint
2018/04	94. Szint	94. Szint	94. Szint
2018/04	95. Szint	95. Szint	95. Szint
2018/04	96. Szint	96. Szint	96. Szint
2018/04	97. Szint	97. Szint	97. Szint
2018/04	98. Szint	98. Szint	98. Szint
2018/04	99. Szint	99. Szint	99. Szint
2018/04	100. Szint	100. Szint	100. Szint

é-13

MEGFELEL
 Teljes 1086 m²
 Színhelyi terület: 3745 / 1086 = 344 + 300
 150,1703,31674,5x3+598,6+2015 = 3745 m²
 4. em.+5. em.+6. em.
 1. em.+2. em.+3. em.



Az épület metszetrája 1015 Budapest Batthyányi utca 2



INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELŐ



Értékbecslés aktualizálása



1015 Budapest Batthyányi u. 2. szám alatti

14126 hrsz.-ú és a hozzá tartozó 71/1982 eszmei közös tulajdoni hányad és a társasházi alapító okiratban meghatározott közös tulajdon

ingatlan

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉSE

„Zártan kezelendő!”

Készítette:

Név: Tóth Ildikó

Cím: 2030 Érd Liptói utca 55

Tel.: +36-70-2242601

Értékelés kelte: Budapest, 2022.05.10. aktualizált 2022.09.07.

A megrendelő neve: Tectum Tetőtér Kft

Címe: 1136 Budapest Hollán Ernő utca 9

Képviseli: Hajosovics Krisztián

1. 1. Értéktanúsítvány

Megbízás:

Az értékelő neve:	Tóth Irén
Az értékelés célja:	Az ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározása befektetési célból
Az értékelés módszere:	: Hozamelvű (DFC) értékelési módszer Ellenőrző módszertan: Piaci páros összehasonlító értékelési módszer
Az értékelés fordulónapja:	2022. 05. 10. 2022.09.07.
A helyszíni szemle időpontja:	2022. 05. 10.
Az értékelés érvényessége	Fordulónaptól számított 90 nap Azóta az ingatlanban nem történt változás az értékbecslés fordulónapja 2022.09.07. től újabb 90 napig érvényes.

Az ingatlan adatai:

Az ingatlan megnevezése:	Tetőtér / társasházi közös tulajdon
Az ingatlan címe:	1015 Budapest Batthyányi u-2
Az ingatlan helyrajzi száma:	14126 társasház
Az ingatlan alapterülete:	Az 1990 dec 18 -án készült alapító okirat szerint a padlás tér 485 m2
Ingatlan eszmei hányada:	Az 1190 dec 18-án készült alapító okirat szerint a padlás tér 485 m2

Tulajdonviszonyok:

Ingatlan tulajdonosai, tulajdonrész:	Társasházi közös tulajdon
Tulajdoni helyzet:	forgalomképes, 100%-os hozzájárulással az összes tulajdonos részéről

Az ingatlan forgalmi értéke piaci páros összehasonlító adatok elemzése alapján (Ielenőrző módszer) kerekítve:

—123.400.000,- Ft, azaz —egyszázhuszonhárommilliónégyszázezer forint.

Fajlagos számított ár: — 254.493Ft/ m²

Az ingatlan végső forgalmi (piaci) értéke:

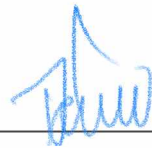
—123.400.000,- Ft, azaz —egyszázhuszonhárommilliónégyszázezer forint

Lényeges korlátozások: A megállapított érték per-, teher-, és igénymentes állapotra vonatkozik.

.

Budapest, 2022. május 10.

Értékbecslés aktualizált időpontja: Budapest. 2022.09.07.



Tóth Irén

Ingyanvagyon-értékelő szakértő

Ezen dokumentum csak az eredeti 2022.május 22-én készült értékbecsléssel érvényes.

Adásvételi szerződés – padlástér

Amely létrejött az alábbi Eladók és Vevő szerződő felek között, együttesen hivatkozva Felek. Továbbá a jogügyletben érintett a Társasház.

Eladók

tételesen felsorolva – a szöveg egyeztetés egyszerűsítése végett átmenetileg kihagyva az adott rész

Vevő

TECTUM Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság

mint Vállalkozó, röviden hivatkozva Vállalkozó

Székhely: 1136 Budapest, Hollán Ernő utca 9. 5. emelet 6.

Cégjegyzékszám: 01-09-304515

Nyilvántartó hatóság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága

Statisztikai számjel: 26149404-7111-113-01

Adószám: 26149404-2-41

Képviseli: **dr. Hajósovics Krisztián** ügyvezető

Társasház

Budapest, I. kerület Batthyány utca 2. szám alatti Társasház,

mint Társasház, röviden hivatkozva Megrendelő

cím: 1015 Budapest, Batthyány u. 2

bankszámlaszám: OTP Bank Nyrt-nél vezetett 11701004-20158947

képviseli és a közös képviseletet ellátja: **PORT FM Kft.**

(székhely: 1085 Budapest, József körút 41. üzlethelyiség 5., cégjegyzékszám: 01-09-664738,

adószám: 12307184-1-42 cégképviselő: **Pap Dénes** ügyvezető)

az alábbiak szerint:

1. Előzmények

A Társasház épülete az 1890-es évek végén épült, majd a II. világháború során komoly károsodásokat szenvedett (tetőszerkezet és Batthyány utca - Gyorskocsi utca sarokra eső épületrész). A károsodások helyreállítása során mind a tetőszerkezet vonatkozásában, mind a 3. emeleti felső födém (padlásfödém) vonatkozásában szükségmegoldásokat is alkalmaztak, a létrehozott (javított) tető és padlásfödém szerkezet műszaki állapota egyrésztől vegyes, másrésztől jelen szerződéskötés idejére leromlott, elhasználódott állapotú.

A Társasház épületén az elmúlt évtizedek során felújítás nem valósult meg, az 1990-es éveket megelőzően az elvárható állagmegóvás is részlegesen, elhanyagoltan valósult meg.

A Társasház-nak felújításra fordítható pénzeszköze nincs, az elmúlt évtizedek során a tulajdonosi közösség által fizetett közös költség a részleges állag fenntartást sem igazán fedezte.

A fentiek okán a Társasház közgyűlése határozatot hozott és megbízta a Közös Képviselőt, illetve a Társasház-i tulajdonosokból szerveződött eseti bizottságot, hogy keressen módot a Társasház padlásterének értékesítésére és az értékesítésből származó bevételből szervezze meg a Társasház épületének osztatlan közös tulajdonát képező épületrészek felújítását.

Az előkészítő munkálatok eredményesek voltak és több éves egyeztetés, versenyztetés és műszaki előkészítést követően előzetes megállapodás jött létre a Vevő-vel, mint ingatlan fejlesztésben érdekelt és jártas Beruházóval.

A Vevő ajánlata az alábbi volt:

- ⑩ megvásárolja a Társasház padlásterét abból a célból, hogy

⑩ saját érdekkörében 7 darab új társasházi lakást építsen a padlástér alapterületének felhasználásával,

⑩ egyúttal vállalta, hogy kihasználva a saját érdekkörében szervezett építéskivitelezés méretgazdaságosságából adódó szinergiákat elvégzi a Társasház által előzetesen egyeztetett és ismertetett műszaki tartalom szerinti felújítását a Társasház osztatlan közös tulajdonát képező épületrészeinek.

A Társasház Közös Képviselője, illetve az előkészítést végző Társasház-i tulajdonosokból álló bizottság mindezt előnyösnek, a Társasház érdekei szerint valónak ítélte meg, ezért Társasház-i közgyűlésen az alábbi határozatokat terjesztette elő, mely határozatokat a Társasház közgyűlése támogatólag megszavazott:

⑩ Budapest, I. kerület 14126/3/A hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest, I. kerület Batthyány utca 2. szám. Társasház padlástere, mely az Alapító Okiratban XIII. sz. alatt jelölt 485 m² alapterületű társasházi osztatlan közös tulajdonában álló padlástér ingatlan kerüljön önálló tulajdoni lapra;

⑩ az immár önálló tulajdoni egységként értelmezett padlástér területet a Társasház, formailag az Eladók értékesítsék a Vevő részére, amennyiben a Vevő a vételár megfizetésén túl vállalja a korábban egyeztetett, Társasház osztatlan közös tulajdonú épületrészek felújítását célzó építészeti program megvalósítását;

⑩ egyúttal a Társasház közgyűlése határozatot hozott, melyet a Társasház tulajdonosai magukra nézve kötelezőnek fogadtak el, hogy a padlástér értékesítésének ellenértékét (jelen szerződésben megjelölt vételárat) a Vevő a Társasház részére fizesse meg, azzal a kitételrel, hogy a Társasház az így befolyt pénzből köteles a Társasházi osztatlan közös tulajdonú épületrészeket felújítani és ezen felújítás (építészeti program) megvalósítására a Társasház köteles a jelen szerződésben Vevőként szereplő gazdasági társasággal Vállalkozási szerződést kötni; A Társasház, mint Megrendelő és a Vevő mint, Vállalkozó között megkötendő Építés Kivitelezési Vállalkozási Szerződés előfeltétele jelen Ingatlan Adásvételi szerződés létrejötté, azonban a Társasház, az Eladók és a Vevő kölcsönös érdeke, hogy az említett Vállalkozási Szerződés létrejöjjön, ezért a Vevő, jelen Adásvételi Szerződés létrejöttét megelőzően már, mint Vállalkozó a Kivitelezési Vállalkozási Szerződést aláírta. A Társasházi közgyűlésen (pontosabban azt megelőzően) az Eladók részére megküldésre került a padlástér értékesítéséről szóló Ingatlan Adásvételi Szerződés és a Társasház osztatlan közös tulajdoni részeinek felújítását célzó Vállalkozási Szerződés. Jelen szerződést az Eladók a teljes kapcsolódó szerződéses rendszer Ingatlan Adásvételi és Vállalkozási szerződés ismeretében fogadják el és írják alá.

⑩ a Társasház közgyűlésén ismertetésre került, hogy a Társasház az osztatlan közös tulajdonú részek felújítását bizonyos munkanemek esetében a Társasház önmaga célszerűbben, hatékonyabban tudja szervezni, mint a Vevő gazdasági társaság, mint építési vállalkozó, ezért ezen munkanemek nem a Vevővel, mint Vállalkozóval lesznek leszerződve, hanem a Társasház Közös Képviselője szervezi a munkákat, melyek vonatkozásában önálló Társasház-i közgyűlési határozatok születnek jelen Adásvételi Szerződés létrejöttét követően, tekintve, hogy a tárgyi Adásvételi Szerződésből eredeztethető vételár tud fedezetül szolgálni az amúgy kisebb volumenű építési, szerelési és szakértői feladatokhoz.

A Vevő a Társasház épületét és annak műszaki adottságait, jogi helyzetét tanulmányozta és megismerte. A Vevő 2018. évtől kezdődően végzett előkészítő munkálatokat a Társasház padlástér ingatlanfejlesztés építészeti program és a Társasház osztatlan közös tulajdonú épületrészek felújítása kapcsán. Ebből következőleg a Vevő a tárgyi ingatlanfejlesztési program lehetőségeivel,

kockázataival tisztában van, részletes műszaki, jogi (engedélyezési) és finanszírozási ismeretek, illetve előkészítő munkálatok birtokában vállal kapcsolódó szerződéses kötelezettségeket.

2. Szerződés tárgya

A Felek rögzítik, hogy az Eladók ingatlan-nyilvántartás szerinti osztatlan közös tulajdonát képezi az Ingatlan Adásvételi szerződés tárgya a **Társasház épületének padlástere**, mely természetben a Budapest, I. kerület, Batthyány utca 2. épület (helyrajzi szám 14126/3/A) padlástéri részében található, továbbá a padlásteret körülírja a Társasház 1990. december 18. napján kelt Alapító Okiratának vonatkozó fejezete, amely szerint a Társasház közös tulajdonában álló épületrészekhez tartozik a XIII. számmal jelölt közös tulajdonban álló 485 m² alapterületű padlástér, továbbá ezt megerősíti az IR-000111176/2019 számon (ügyiratszám: 201900016422, iktatószám: BDV/8515-3/2019) az illetékes Budapest Főváros I. Kerület Budavári Önkormányzat Jegyzője által) kiadott hatósági bizonyítvány, mely irat jelen szerződéshez csatolásra került.

A padlástérről készült geodéziai felmérés, amely 2018-51 munkaszámú és 7206/4743/2016 adatszolg. iktató számú vázrajz, egyúttal jelen szerződéshez csatolásra került.

A padlástér várhatóan a 14126/3/A/31 helyrajzi szám alatti tulajdoni külön lapon kerül felvételre (azonban az tulajdoni külön lap pontos helyrajzi számát a jogszabály alapján az illetékes földhivatal jelöli ki), a közös tulajdonból hozzá tartozó 1939/10000 közös tulajdoni hányaddal együtt.

A fentiekben azonosított padlástér jelen szerződésben továbbiakban hivatkozva, mint: Ingatlan.

A Felek rögzítik, hogy az Ingatlan az Eladók osztatlan közös tulajdonát képezi és az Eladók a vonatkozó jogszabályok szerint jogosultak az Ingatlan értékesítésére.

A Felek rögzítik, hogy az Eladók a Társasház közgyűlésének keretében írásbeli határozattal elfogadták a Társasház Alapító Okiratának módosítását, a Társasház Egységes Szerkezetbe Foglalt Alapító Okiratát és a közös tulajdon elidegenítését.

3. Vételár

Eladók és Vevő az adásvételi szerződés tárgyát képező Ingatlan vételárát kölcsönösen kialakított bruttó 150 000 000,- Ft-ban, azaz Egyszázötven-millió forintban határozták meg. A Felek a vételár meghatározásakor figyelemmel voltak az Ingatlan állapotára, továbbá a jelen szerződés Előzmények részben foglaltakra.

Egyúttal a Felek kijelentik és megerősítik, hogy az ellenértéket közösen határozták meg az Ingatlan állapota és az előzmények alapján, azt az Ingatlan tekintetében elfogadják és kötelezik magukat arra, hogy értékaránytalanság (Ptk. 6:98. §) jogcímén azt a későbbiekben sem támadják meg bíróság vagy más hatóság előtt, ezen jogukról lemondanak.

3.1. vételár megfizetése – vételár részlet a Társasház részére

A Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy 37. 535 000,- Ft, azaz harminchétmillió-ötszázharmincötezer forint vételár részletet átutal a Társasház részére a Társasház 11701004-20158947 sz. számlájára azt követően, hogy a földhivatali változásbejegyzéshez szükséges valamennyi aláírás megvalósult és rendelkezésre állnak azon iratok, amelyek a Földhivatalhoz benyújthatók és lehetővé teszik a Vevő tulajdonszerzését.

A Felek közös akaratának megfelelően a Vevő ezúton nyilatkozik, hogy amennyiben a Vevő gazdasági társaság felszámolás, végelszámolás, csődeljárás alá kerül, akkor az adott gazdasági, jogi esemény bejelentésének időpontjával a jelen szerződéses pontban meghatározott vételár részletből 5.000.000,- Ft, azaz Ötmillió forint bánatpénzzé alakul át. A Felek ezen szándékukat azzal indokolják, hogy a Vevő gazdasági társaság működési problémái esetében kifejezetten valószínű, hogy a tárgyi és kapcsolódó Vállalkozási szerződés teljesítésére a Vevő nem képes, ez esetben az Eladókat és a

Társasházat meglehetősen hátrány éri, és ezen hátrány kedvezőtlen hatásait csökkenti a bánatpénz összege.

3.2. vételár megfizetése – vételár részlet a Budavári Önkormányzat tulajdonostárs részére

A Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a Budavári Önkormányzat tulajdonostárs tulajdoni hányada (831/10000) szerint kiszámolt mindösszesen 12.465.000,- Ft, azaz tizenkétfélmilliónégyszázhatvanötezer forint vételár részletet átutal a Budavári Önkormányzat részére az Önkormányzat Raiffeisen Bank Zrt.-nél vezetett 12010154-00379543-00100000 számú bankszámlájára, vételár jogcímen, azt követően 6 (hat) hónapon belül, hogy a földhivatali változásbejegyzéshez szükséges valamennyi aláírás megvalósult és rendelkezésre állnak azon iratok, amelyek a Földhivatalhoz benyújthatók és lehetővé teszik a Vevő tulajdonszerzését.

3.3. vételár megfizetése – vételár részlet ügyvédi letéti számlára

A Vevő jelen szerződés aláírását követő 90 naptári napon belül 100 000 000,- Ft azaz százmillió forint vételár részletet átutal dr. Perczel Márta ügyvéd, mint Letéteményes ügyvéd által a Társasház részére külön kezelt MKB Bank Zrt.-nél vezetett 10300002-20197409-..... számú ügyvédi letéti számlára.

4. Tulajdonjog bejegyzési engedély

Jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg Eladók végleges, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a jelen szerződésben korábbiakban azonosított Ingatlan (padlástér) ingatlan tulajdoni lapja megnyitásra kerüljön (előzetesen vélelmezve 14126/3/A/31 hrsz.), és ezzel egyidejűleg az adásvétel tárgyát képező Ingatlan a Vevő javára a tulajdonjog 1/1 tulajdoni arányban vétel jogcímen bejegyzésre kerüljön.

A Felek megállapodnak és az Eladók hozzájárulnak, hogy a jelen Adásvételi Szerződést az eljáró jogi képviselő akkor jogosult és köteles a földhivatalba benyújtani, amikor:

- a Vevő a Társasháznak és a Budavári Önkormányzatnak közvetlenül fizetendő vételár részletet megfizette, továbbá
- az ügyvédi letéti számlára fizetendő vételár részletet ugyancsak megfizette és arról a Letéteményes Ügyvéd a Társasház Közös Képviselőjét igazolható módon tájékoztatta a pontos összeg megjelölését is beleértve; valamint
- a Vevő, mint Vállalkozó és a Társasház, mint Megrendelő között létrejött jelen Ingatlan Adásvételi szerződésben is hivatkozott és körülírt Vállalkozási Szerződés a Társasház osztatlan közös tulajdonú épületrészei felújításával kapcsolatosan.

5. Birtok átruházás

A Vevő amint eleget tesz jelen szerződésben nevesített azon kötelezettségeinek, amelyek után az eljáró ügyvéd jogosult a Vevő tulajdonszerzését a földhivatalnál kezdeményezni, ezzel egyidejűleg a Vevő az Ingatlant jogosult birtokba venni.

Az Eladók hozzájárulnak, hogy a Társasház Közös Képviselője jogosult önálló képviseletével, aláírásával a birtokba adási, birtokba vételi formális eljárást megtenni.

A Felek megállapítják és elfogadják, hogy az általános vonatkozó szabályok és szokások szerint a birtok átruházást követően az új tulajdonos köteles a kárveszélyt viselni.

Az Eladók hozzájárulnak, hogy a Vevő a birtokbavételt megelőzően is szabad bejárással rendelkezzen az Ingatlan területére, abból a célból, hogy az felmérési, tervezési, saját belátása szerinti állagóvási munkálatokat végezhesen.

Az Eladók kifejezetten ezúton is tiltják, hogy a Vevő nem jogosult érdemi kivitelezési munkálatokat kezdeni a birtokbavétel megvalósulásáig.

Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az Eladók a birtokba adási kötelezettségüknek nem tesznek eleget, úgy a késedelembe esés minden napja után kötelesek a Vevő részére 10.000,- Ft, azaz Tízezer forint kötbért megfizetni. A jelen pont tekintetében az Önkormányzat kötbérfizetési kötelezettséget nem vállal, kötbérfizetési kötelezettség az Önkormányzatot nem terheli, ugyanakkor az Önkormányzat vállalja, hogy a jelen szerződésben meghatározott kötelezettségeket a szükséges és általában elvárható időben és módon megteszi, mint társasházi tulajdonostárs együttműködik. Az Önkormányzat felelőssége valamennyi szerződéses kötelezettségért a polgári jogi általános felelősségi szabályok szerint áll fenn.

Tekintettel az Ingatlan sajátos jellegére, nevezetesen, hogy az egy társasházi épület padlástere és mint ilyen oda szabad bejárást kell biztosítani kármegelőzési, kárelhárítási célból, továbbá egy magas-tetős társasház padlástérének szokásos használati céljaiból, mint például kémények felülvizsgálata, kéményseprés, a padlástérben elhelyezkedő épület, épületgépészeti elemek javítása, karbantartása, stb. Mindezekre való tekintettel a Vevő kötelezettséget vállal ezúton is, hogy a birtokbavételt követően is szabad bejárást biztosít az Ingatlan területére a Műszaki ellenőrnek, illetve annak akinek nyomós és méltányolható oka van rá.

5.1. társasházi közgyűlésen részvétel

Az Eladók szándéka, hogy a Vevő a jelen és kapcsolódó Vállalkozási szerződésben foglalt kötelezettségeit maradéktalanul teljesítse és ne törekedjen a szerződésekben foglaltak megváltoztatására, illetve esetleges szerződéses nem teljesítés esetén az esetleges szankciók megakadályozására, csökkentésére. A Vevő vállalja, hogy olyan társasházi közgyűlést, illetve közgyűlési határozati javaslatot nem kezdeményez, amelynek célja a Vevőt terhelő kötelezettségek gyengítése, csökkentése, megmásítása.

Ezen vállalás megsértését a Vevő szerződésszegésnek ismeri el.

6. A Felek szerződéses akarata

6.1. Ingatlan tulajdonjog szerzés a Vevő javára

A Felek közös akarata, hogy a Vevő javára megvalósuljon a tárgyi szerződésben meghatározott Ingatlan tulajdonjog szerzése és annak földhivatali bejegyzése továbbá birtokbavétele, amennyiben a Vevő jelen szerződésben megfogalmazott kötelezettségeinek maradéktalanul eleget tett.

A Felek közös szerződéses akarata, hogy az Ingatlant megtekintett és megismert állapotban megvásárolja vétel jogcímén a kölcsönösen kialakított vételárért a jelen szerződésben foglaltak szerint.

6.2. szerződés létrejötte, illetve esetleges meghiúsulás

A Felek megállapítják, hogy a tárgyi Ingatlan Adásvételi Szerződés eladói oldalán az aláírók száma több, mint tíz fő és kölcsönösen tudomásul veszik, hogy nem reális, hogy az összes aláíró egyazon időpillanatban, egyazon helyszínen tartózkodva aláírásával láthassa el a szerződéses dokumentumokat. Továbbá a Felek megállapítják, hogy kölcsönösen nem érdekük a tárgyi szerződés és esetlegesen kapcsolódó szerződések, dokumentumok teljes körű aláírására várni meghatározatlan ideig. Mindezek okán a Felek megállapodnak, hogy amennyiben jelen szerződés és esetlegesen kapcsolódó szerződések, dokumentumok elvárt formai és tartalmi aláírásai nem valósulnak meg (bármely okból) 2022. december 31. napjáig, akkor jelen szerződést és a szerződés létrehozására indított fáradozásait meghiúsultnak tekintik és jelen szerződéssel összefüggésben egymással szemben kötelezettségeket nem értelmeznek. Egyúttal minden esetlegesen megfizetett előleg, részlet a megfizetőnek vissza jár.

6.3. kapcsolódó Vállalkozási Szerződés, építészeti program megvalósítása

A Felek megállapítják, hogy jelen Ingatlan Adásvételi Szerződést azért hozták létre, mivel a Vevő, mint ingatlanfejlesztő Beruházó célja az Ingatlan (padlástér) felhasználásával 7 darab új társasházi lakást létrehozni, egyúttal a Vevő, mint építőipari (fő)vállalkozó vállalta, hogy a saját érdekkörében megvalósuló 7 darab társasházi lakás építési volumenéből adódó szinergiákat kihasználva a Társasház osztatlan közös tulajdonú épületrészeinek a Felek között megállapodott műszaki tartalom szerinti felújítását elvégzi, melynek fedezete a tárgyi szerződés szerinti Ingatlan vételára.

A Felek kölcsönösen megismert és elfogadott céljaikat több szerződésben rögzítik formálisan. Ezen szerződések egyike a jelen Ingatlan Adásvételi Szerződés, míg ezen túlmenően a Társasház és a Vevő szerződéses kapcsolatot létesítenek egy Vállalkozási Szerződés – építés kivitelezés vonatkozásában is (abban a Társasház, mint Megrendelő; a Vevő, mint Vállalkozó).

Az Eladók célja és szerződéses akarata, hogy amennyiben a Vevő, mint Vállalkozó nem valósítja meg a Társasház hivatkozott Vállalkozási Szerződés szerinti felújítását maradéktalanul, illetve azon szerződésben megjelölt határidőkkel, akkor az Eladók célja és érdeke, a jelen szerződésben megjelölt Ingatlan eredeti tulajdoni állapotának visszaállítása. A Vevőnek, mint Vállalkozónak akkor áll érdekében a hivatkozott Vállalkozási Szerződést teljesíteni, amennyiben lehetősége van a saját, 7 darab társasházi lakás létrehozását célzó építészeti programját végrehajtani.

Mindezek okán a Felek megállapodnak, hogy amennyiben akár az Adásvételi Szerződés, akár a Vállalkozási Szerződés bármely okból kifolyólag ellehetetlenül, úgy abban az esetben a másik szerződést felbontják és egymással teljes körűen elszámolnak.

6.4. a Vevő gazdasági társaságban történő változások

A Felek megállapítják, hogy a Vevő gazdasági társaság tulajdonosainak, vezető tisztségviselőjének, a Vevő gazdasági társaságnak, mint jogi személynek az érdeke és a célkitűzése, hogy a tárgyi Adásvételi és a kapcsolódó Vállalkozási szerződésben meghatározott építészeti programot végrehajtsa, mely programnak a céljai között szerepel a Társasház osztatlan közös tulajdonú épületrészeinek felújítása. Amennyiben a Vevő gazdasági társaság a jelen szerződésben megvásárolt Ingatlan-t a hivatkozott építészeti program (érdemi) megvalósítása nélkül értékesíti, illetve a Vevő gazdasági társaság tulajdonosi, vezető tisztségviselői, tőkebefektetési struktúrájában olyan változásokat eszközöl melyek célja, hogy a tárgyi és kapcsolódó szerződésben foglalt kötelezettségeknek ne akarjon, ne tudjon megfelelni, akkor azt a Felek szándékolt szerződés szegések tekintik.

6.5. energetikai tanúsítvány

A Felek rögzítik, hogy a 7/2006. TNM rendelet, valamint az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Kormányrendelet alapján az Ingatlan-ra nem szükséges energetikai tanúsítvány beszerzése, figyelemmel arra, hogy még kialakítatlan, beépítetlen padlástér.

6.6. Társasházi Alapító Okirat módosítás

A Felek tudomásul veszik, hogy a tulajdonváltásra tekintettel szükséges az Alapító Okirat Módosítása, melyben Felek rendezik az egyes önálló ingatlanokhoz tartozó közös tulajdoni hányad változások átvezetését.

A Felek kötelezettséget vállalnak a módosuló Alapító Okirat elfogadására, aláírására.

A Felek megállapodnak abban, hogy a Vevő a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlan (padlástér) beépítésével a jogerős használatba vételi engedély megszerzésével olyan ingatlanokat alakít ki, amelyek az ingatlan nyilvántartásban önálló ingatlanként (társasházi külön lapon) bejegyezhetők.

A Felek rögzítik, hogy az új lakásokra tekintettel szükséges a Társasház Alapító Okiratának módosítása. A lakások kialakítására vonatkozó használatbavételi engedély jogerőre emelkedését követő 30 napon belül a Vevő – saját költségén – gondoskodik az Alapító Okirat Módosításának elkészítéséről.

Az Eladók feltétlen kötelezettséget vállalnak a társasházi Alapító Okirat az Ingatlanban kialakítandó lakásokra vonatkozó jogerős ÉTDR: 201800078934 jelű építési engedély és jogerős használatbavételi engedély szerinti módosításának aláírására, annak érdekében, hogy a Vevő által megvásárolt Ingatlanban megépítendő lakások önálló ingatlanként az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztethetők lehessenek.

Az Eladók tudomásul veszik, hogy a társasházi közös tulajdon vonatkozásában fennálló tulajdoni hányaduk a padlástérben az önálló ingatlanok kialakítása következtében megváltozik, annak következtében, hogy új albetétek kerülnek kialakításra.

Amennyiben valamely Eladó a jelen pontban foglalt rendelkezés ellenére az Alapító Okirat módosításához nem járul hozzá, abban az esetben az adott Eladó köteles a Vevő részére 5 000 000,- Ft, azaz ötmillió forint kötbért megfizetni és köteles továbbá az ezen összegben felüli esetleges, és a jelen kötelezettségvállalás megszegéséből eredő valamennyi kárt és többletköltséget a Vevő részére megfizetni. A félreértések elkerülése érdekében a Felek rögzítik, hogy a jelen szakasz szerinti kötbér – és egyéb, a jelen szakasz szerinti kötelezettség megszegéséből eredő – igényét a Vevő kizárólag az érintett mulasztó Eladó féllal/személlyel szemben érvényesítheti, az Eladók közösségével, illetve a Társasházzal, vagy bármely másik Eladóval szemben ilyen igény nem érvényesíthető. A jelen szakasz szerinti rendelkezés bármely Eladó fél/személy általi megszegése nem minősül az Eladók egyetemleges szerződésszegésének, ezért a Vevő ilyen esetben nem hivatkozhat a jelen Szerződés Eladók általi megszegésére.

A jelen pont tekintetében az Önkormányzat kötbérfizetési kötelezettséget nem vállal, kötbérfizetési kötelezettség az Önkormányzatot nem terheli, ugyanakkor az Alapító Okirat módosításához szükséges intézkedéseket az Önkormányzat az általában elvárható módon megteszi, az Alapító Okirat módosításához- és aláírásához kapcsolódó ügyintézésben, folyamatban együttműködik. Az Alapító Okirat módosításához kapcsolódó felelőssége az Önkormányzatnak a polgári jogi általános felelősségi szabályok szerint áll fenn.

6.7. meghatalmazás jognyilatkozatok kapcsán

Az Eladók jelen szerződés aláírásával meghatalmazták a Társasház Közös Képviselőjét, hogy a Társasház felújítása, illetve az Ingatlan (padlástér) területén kialakítandó lakásokra vonatkozó építési, illetve a használatbavételi engedélyhez szükséges, a Vevő építési jogosultságát igazoló és a Vevő építési tevékenységéhez hozzájáruló nyilatkozatot, illetve ezzel kapcsolatosan szükségessé váló nyilatkozatot az építési hatóság részére az Eladók nevében és képviseletében kiállítsa, a Társasház felújítása, illetve az Ingatlan (padlástér) területén kialakítandó lakásokra vonatkozó építési, illetve használatbavételi engedélyt átvegye, és amennyiben az a jogszabályoknak és a felek jelen megállapodásának megfelel, akkor az építési, illetve használatbavételi engedély tekintetében biztosított fellebbezési jogról lemondjon az Eladók nevében és képviseletében.

Eladók feltétlen kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen szerződés folytán a jövőben szükségessé váló, jelen szerződés rendelkezéseivel összhangban álló jognyilatkozataikat a szükséges (előírt) határidőben, de legfeljebb 15 napon belül, Vevővel együttműködve – meghatalmazottaik útján – megteszik. E kötelezettségük megszegésével okozott kárért Eladók helytállni tartoznak.

7. Az Eladók szerződéses akarata, illetve az Eladók kijelentik

7.1. Eladók szavatolnak az Ingatlan per-, teher-, igénymentességéért

Az Eladók és a Társasház Közös Képviselője jelen okirat aláírásával szavatolnak az Ingatlan per-, teher- és igénymentességéért. Az Eladók és a Társasház Közös Képviselője feltétlen szavatosságot vállalnak, hogy az Ingatlan-t adó-, vagy adójellegű tartozás nem terheli. Semmilyen olyan körülményről nincs tudomásuk, amely a Vevő tulajdonszerzését, birtokba lépését, illetve az Ingatlan rendeltetésszerű használatát akadályozná, vagy hátrányosan befolyásolná. Jelen okirat aláírásával kijelentik, hogy senkinek nem biztosítottak olyan jogot, amely Vevő tulajdonszerzését vagy az Ingatlan birtokának átruházását akadályozná.

Egyebekben Eladók kötelezik magukat, hogy a tulajdonukat képező egyes ingatlanok esetleges értékesítése esetén a jelen szerződésből fakadó kötelezettségüket jogutódjukra kötelező erővel áthárítják, melynek elmaradása esetén minden ebből eredő kárt kötelesek Vevő részére megtéríteni.

7.2. segítik a Vevő tulajdonszerzését a létrejött Adásvételi Szerződés kapcsán

Az Eladók kifejezetten nyilatkoznak arról, hogy a jelen adásvételi szerződéssel felmerülő, és földhivatali, valamint ingatlan-nyilvántartási rendelkezésnek eleget téve messzemenőig együttműködnek a Vevő-vel, a Vevő tulajdonszerzése érdekében, különös tekintettel az esetleges ranghelycserékre.

7.3. kötbér kötelezettségvállalás a Vevő akadályozása esetében

Az Eladók ezúton kötelezettséget vállalnak a Vevő irányába, hogy a Vevő jelen szerződéssel kapcsolatos és a Társasház épületét érintő építészeti programjának eredményes végrehajtása érdekében a Vevő kérésére és érdekében az elvárható jogi hozzájárulásokat időben megteszik (például dokumentumok aláírása). A Vevő ennek kapcsán vállalja, hogy amennyiben az Eladók részéről személyes megjelenés szükséges, akkor annak helyszíne elsősorban a Társasház épülete, esetlegesen az Eladók és a Vevő által közösen egyeztetett budapesti cím, ami elvárható erőfeszítésekkel tömegközlekedéssel és egyéni közlekedéssel is elérhető. Amennyiben időponthoz kötött a megjelenés, akkor minden esetben legalább egy hétköznapi napközben, hétköznapi délutáni-kora esti órákban alkalmas időpontot is köteles a Vevő biztosítani az elvárt nyilatkozatok személyes megtételére. Amennyiben az Eladók vidéken vagy külföldön tartózkodnak, akkor a Vevő kötelessége és költsége a kapcsolódó szervezés (például futárszolgálat, gyorsposta).

Abban az esetben, ha az Eladóknak felróható a késedelem és az szándékos, gondatlan, hanyag magatartáson alapul, annak ellenére, hogy a Vevő a ráeső kötelezettségeknek eleget tett, akkor minden Eladók oldalán felmerülő késedelmes nap napi 10 000,- Ft, azaz tízezer forint kötbér kötelezettséget keletkeztet eladói oldalon azon Eladó vonatkozásában, aki a késedelmet okozta.

Az Eladók késedelme minden olyan nyilatkozatra, hozzájárulásra vonatkozik, amely a tervezett felújítással, beruházással összefügg, így elsősorban az építési engedéllyel, használatbavételi engedéllyel, alapító okirat módosításokkal kapcsolatos, feltétel nélküli hozzájáruló nyilatkozatok, aláírások megtételére.

A jelen pont tekintetében az Önkormányzat kötbérfizetési kötelezettséget nem vállal, kötbérfizetési kötelezettség az Önkormányzatot nem terheli, ugyanakkor az Önkormányzat vállalja, hogy a jelen szerződésben meghatározott kötelezettségeket a szükséges és általában elvárható időben és módon megteszi, mint társasházi tulajdonostárs együttműködik. Az Önkormányzat felelőssége valamennyi szerződéses kötelezettségért a polgári jogi általános felelősségi szabályok szerint áll fenn.

7.4. Eladók személyében bekövetkező változás

Az Eladók kötelezik magukat, hogy a tulajdonukat képező egyes ingatlanok esetleges Eladók szempontjából aktív megváltoztatása esetén, mint például értékesítés, ajándékozás, haszonélvezet alapítása vagy megszűntetése, stb. esetén a jelen szerződésből fakadó kötelezettségüket jogutódjukra kötelező erővel áthárítják, melynek elmaradása esetén minden ebből eredő kárt kötelesek a Vevő részére megtéríteni.

Amennyiben az Eladók személyében változás következik be, Eladók kötelezettséget vállalnak, hogy az az Eladó, akinek a tekintetében változás áll be, köteles a változás bekövetkezésével egyidejűleg jogutódját a jelen szerződésről annak egy másolati példányának átadásával tájékoztatni. Eladók kötelezettséget vállalnak, hogy ezen esetben az Eladók jogutódja a jelen szerződés rendelkezéseit írásbeli nyilatkozatával magára nézve kötelezőnek tekinti és a jogutódtól a jelen szerződés mellékletét képező szövegű - külön okirat szerinti szükséges meghatalmazást megszerzi és Vevő részére átadja. Amennyiben az Eladók ezen kötelezettségüket megszegik, kötelesek az ebből eredő valamennyi kárt és többletköltséget viselni.

Amennyiben (i) a jogelő Eladók a jelen pontban foglalt rendelkezés ellenére a tulajdonjogának átruházása során nem tájékoztatta a jogutódot a jelen Adásvételi szerződésről, és (ii) a jogutód nem vállalta az átruházási szerződésben, vagy külön okiratban, hogy a jelen Adásvételi szerződést magára nézve kötelezőnek fogadja el, és ezt követően a jogutód az Adásvételi szerződésnek megfelelő alapító okirat módosításhoz nem járul hozzá, abban az esetben a jogelő Eladók kötelesek a Vevő részére 5 000 000,- Ft, azaz ötmillió forint kötbért megfizetni. Amennyiben bármely Eladók ezen kötelezettségét megszegi, köteles ezen felül az ebből eredő valamennyi kárt és többletköltséget Vevő részére megfizetni.

A jelen pont tekintetében az Önkormányzat kötbérfizetési kötelezettséget nem vállal, kötbérfizetési kötelezettség az Önkormányzatot nem terheli, ugyanakkor az Alapító Okirat módosításához szükséges intézkedéseket az Önkormányzat az általában elvárható módon megteszi, az Alapító Okirat módosításához- és aláíráshoz kapcsolódó ügyintézésben, folyamatban együttműködik. Az Alapító Okirat módosításához kapcsolódó felelőssége az Önkormányzatnak a polgári jogi általános felelősségi szabályok szerint áll fenn.

7.5. vételár engedményezése, felhasználása, megfizetésének módja

Az Eladók jelen szerződés keretében is megerősítik, hogy az Ingatlan értékesítésének célja, hogy az Eladók által tulajdonolt Társasház osztatlan közös tulajdonú épületrészei felújításra kerüljenek a vételárból. Ennek érdekében az Eladók –kivéve a Budavári Önkormányzat tulajdonostársat- a vételárat az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg a Társasházra engedményezik.

Egyúttal a jelen szerződést aláíró Eladók –kivéve a Önkormányzat tulajdonostársat- kéri a Vevőt, hogy a vételár megfizetését a Társasház részére teljesítse, illetve a Vevő a rendelkezésére álló eszközökkel segítse és támogassa, hogy a vételár a Társasház osztatlan közös tulajdonú épületrészei felújításra fordítódjon.

A Felek rögzítik, hogy a Társasház közgyűlése az átruházáshoz, a vételár jelen szerződésben rögzített megfizetésének a módjához hozzájárult.

Felek rögzítik, és a Budavári Önkormányzat tulajdonostárs kijelenti, hogy az adásvételi szerződés szerinti vételárból az Önkormányzat mint tulajdonostárs részére megfizetendő összeg (a fszt 14126/3/A/1 hrsz. - 617/10000-ed, míg a 2. em. 15/A. - 14126/3/A/20 hrsz. - 214/10000-ed tulajdoni hányada után) Önkormányzatot megillető 831/10.000 tulajdoni hányad szerint mindösszesen 12.465.000,- Ft, azaz tizenkettőmillió-négyszázhatvanötezer forint az Önkormányzat Raiffeisen Bank Zrt.-nél 12010154-00379543-00100000 számon vezetett bankszámlájára kerüljön utalásra vételár

jogcímen azzal, hogy a felújítás költségeinek Önkormányzatra eső részét az Önkormányzat a Társasház felújítási munkálataira ún. célbefizetés jogcímen fogja majd a Társasház felé teljesíteni az aktuálisan erről külön rendelkező társasházi közgyűlési határozat alapján.

7.6. elővásárlási jogról való lemondás

Az Eladók a jelen szerződés aláírásával az elővásárlási jogukról kifejezetten lemondanak, mind a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlan vonatkozásában, mind a Vevő, mint Beruházó által létrehozandó 7 darab új (padlástérben létrehozott) lakás vonatkozásában.

7.7. hozzájárulás 7 darab új társasházi lakás létrehozásához

Az Eladók kijelentik, hogy tudomásuk van arról, hogy a Vevő, mint ingatlanfejlesztési vállalkozó célja, hogy a padlástér felhasználásával 7 darab egyenként belső kétszintes lakásokat hozzon létre az ÉTDR: 201800078934 jelű építési engedély alapján. Egyúttal az Eladók kijelentik, hogy a Vevő ezen törekvéssel egyetértenek, azt nem akadályozzák, sőt a sikeres megvalósuláshoz szükséges közreműködésüket (elsődlegesen a jövőben keletkező jogi iratok aláírása) megadják. Egyúttal elismerik, hogy minden, az új 7 darab társasházi lakás fejlesztésével kapcsolatos kérdésüket a Vevő (mint Beruházó) felé feltették jelen szerződés aláírását megelőzően és a feltett kérdésekre megnyugtató, kielégítő választ kaptak.

8. A Vevő szerződéses akarata, illetve a Vevő kijelenti

8.1. 7 darab új társasházi lakás kialakításának célja

A Vevő kijelenti, hogy az Ingatlan (padlástér) megvásárlásának célja, hogy annak felhasználásával 7 darab új társasházi lakást hozzon létre (ingatlanfejlesztési vállalkozási tevékenység). Ennek érdekében a Vevő a Társasház műszaki állapotát felmérte, megismerte, azt a megtekintett állapotában és a részletes körülmények ismeretében vásárolja meg, továbbá a teljes körű építészeti program (7 darab lakás létrehozása és a Társasház Felek között egyeztetett műszaki tartalom szerinti osztatlan közös tulajdonú épületrészeinek felújítása) részleteit kidolgozta, költségeit meghatározta és ehhez szükséges finanszírozási és kivitelezési háttérrel rendelkezik.

8.2. padlástér szinten levő lakás (volt mosókonyha)

A Felek megállapítják, hogy a padlástér célszerű beépítése, illetve az építési engedély dokumentációjában szereplő tervezett 7 darab új lakás abban az esetben alakítható ki építészetiileg előnyösen, amennyiben a Társasház 4. emeletén található, 32 m² alapterületű, 14126/3/A/30 helyrajzi számú önálló társasházi lakás (volt mosókonyha) alapterülete is rendelkezésre áll. Ennek érdekében a Vevői érdekkör már korábban megszerezte a 14126/3/A/30 lakás tulajdonjogát. A Vevő jelen szerződést úgy írja alá, hogy egyben kijelenti, hogy bár formálisan nem tulajdonosa a 14126/3/A/30 lakásnak, azonban rendelkezik olyan háttér megállapodásokkal, amelyek lehetővé teszik, hogy az elképzelt építészeti programját megvalósítsa és a 14126/3/A/30 lakás tulajdoni viszonyai nem akadályozzák, nem késleltetik a jelen szerződésben is hivatkozott tervezett 7 darab új lakás létrehozását és a Társasház felújítását.

8.3. tervek, műszaki dokumentumok, szakértői jelentések

A Felek megállapítják, hogy a Vevő az építési projekt előkészítése során létrejött, a Társasház osztatlan közös tulajdonú épületrészeit érintő műszaki terveit, szakértő dokumentációkat a Eladókkal megismertette, megosztotta. Jelen szerződést az Eladók a korábban megismert, a Vevő által készített és közreadott tervek, műszaki adatok, dokumentációk alapján készítették elő és fogadták el.

9. Költségviselés

9.1.

A Felek megállapodnak, hogy jelen szerződéssel kapcsolatos költséget, így a tulajdonszerzési illetéket és a tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatos földhivatali eljárási díjat, valamint az ehhez kapcsolódó Társasházi Alapító Okirat-ok módosításával kapcsolatos ügyvédi munkadíjat a Vevő viseli. A Felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződést 30 napon belül az illetékes földhivatalhoz kell benyújtani, és ezt követően kerül sor az illeték kiszabására.

9.2.

Az Eladók kijelentik – miután az eljáró ügyvéd ennek tárgyában részletes felvilágosítással szolgált –, tudomásuk van azon jogszabályi rendelkezésekről, miszerint személyi jövedelemadó bevallási és elszámolási kötelezettségük keletkezik jelen szerződés tárgyát képező Ingatlan értékesítéséből befolyt jövedelem után a jogszabályban előírt módon az adóhatóság felé. A Felek egyúttal tudomásul veszik azon ügyvédi tájékoztatást, mely szerint az adásvételben érintett bevallásra kötelezett személy a szerződéskötés évét követő bevallási évben személyi jövedelemadó bevallását önállóan köteles megtenni.

9.3.

Az Eladók kijelentik, hogy az ellenjegyző ügyvédtől átvették a NAV 28. sz. tájékoztató füzetét, amely az ingatlanértékesítésből származó jövedelemre vonatkozó adókötelezettség alapvető szabályait tartalmazza, és megértették azon tájékoztatást, hogy amennyiben részletesebb értelmezést kívánnak kapni az esetlegesen fennálló adózási kérdésekről, úgy azt adószakértő bevonásával tudják megtenni. Adóügyben az okiratot ellenjegyző dr. Perczel Márta ügyvéd semminemű eljárást nem végez, adóügyi kérdésekre a megbízás nem terjed ki, így e tekintetben felelősséget nem vállal.

Jelen szerződéssel kapcsolatos további illeték és esetleges egyéb költség a Vevő-t terheli. A Vevő jelen okirat aláírásával nyugtázza, hogy illetékfizetési kötelezettségeiről kimerítő tájékoztatást követően feltett kérdéseire választ kapott. A Vevő kijelenti, hogy az ellenjegyző ügyvédtől átvette a NAV 19. sz. tájékoztató füzetét, amely a visszterhes vagyónátruházási illeték alapvető szabályait tartalmazza, és megértette azon tájékoztatást, hogy amennyiben részletesebb értelmezést kíván kapni az esetlegesen fennálló illeték kérdésekről, úgy azt adószakértő bevonásával tudja megtenni.

Illetékügyben az okiratot ellenjegyző dr. Perczel Márta ügyvéd semminemű eljárást nem végez, illetékügyi kérdésekre a megbízás nem terjed ki, így e tekintetben felelősséget nem vállal.

A Felek kijelentik, hogy tudomással bírnak a szerződéssel kapcsolatos adó- és illetékrendelkezésekről, az ügyintéző ügyvédtől e kérdésekre kiterjedően részletes tájékoztatást kaptak.

9.4.

Jelen szerződést ellenjegyző jogi képviselő részletesen tájékoztatta a Felek-et ingatlan-átruházásból, illetve adásvételből fakadó jelen szerződés aláírásának napján hatályos adójogi, és illetékügyi következményekről, melyet a Felek jelen szerződés aláírásával elismernek, illetve tudomásul vesznek. Jelen szerződést ellenjegyző jogi képviselő jelen szerződés aláírását követően bekövetkező esetleges jogszabályváltozásokért, és azok következményeiért semmiféle felelősséget, és szavatosságot nem vállal. Jelen szerződést ellenjegyző jogi képviselő az esetleges jogszabályváltozások kockázatait, és következményeit részletesen és mindenre kiterjedően megmagyarázta feleknek. A Felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződést ellenjegyző jogi képviselő az adóhatósági eljárásban nem vesz részt. A Felek a tájékoztatás tényét kifejezetten elismerik. A Felek a tájékoztatás, a kockázatok, és a következmények mérlegelését követően, azok kifejezett és mindenre kiterjedő ismeretében saját

akarattukból írják alá jelen szerződést. A Felek az illeték- és adófizetési kötelezettségükre való kioktatást tudomásul veszik.

10. Ügyvédi meghatalmazás

10.1.

A Felek a jelen adásvételi szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére és az illetékes Földhivatal előtti eljárásban jogi képviselőjük ellátására – azzal, hogy a jogi képviselő a Földhivatal előtt az iratok betekintésére is jogosult – és valamennyi hatóság előtti képviselőre a jelen szerződés aláírásával meghatalmazást adnak dr. Perczel Márta ügyvédnek (1036 Budapest, Lajos utca 74-76.). Jogi képviselő a meghatalmazást jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja. A Felek rögzítik, hogy az adóhatósági eljárásra jelen meghatalmazás semmilyen formában nem terjed ki, azonban a Vevő által aláírt NAV adatlapot jelen szerződést ellenjegyző jogi képviselő nyújtja be az illetékes földhivatalnak.

10.2.

Az Eladók jelen okirat aláírásával kijelentik, hogy magyar állampolgár természetes személyek, az esetleges kivételek feltüntetve az adott személy azonosító adatainál, és egyes Eladók, valamint a Vevő Magyarországon bejegyzett gazdasági társaságok, amelyek nem állnak csőd-, felszámolási vagy végelszámolási eljárás hatálya alatt. A Felek jelen okirat aláírásával kijelentik, hogy sem szerzési, sem elidegenítési képességük korlátozás alá nem esik és a jelen adásvételnek jogszabályi akadálya nincsen.

10.3.

A Felek közül a természetes személyek és a jogi személyek ügyvezetői, valamint az eljáró meghatalmazottak személyazonosságukat személyi igazolványukkal, illetve útlevelükkel, az ügyvezetők a képviselői jogosultságukat aláírási címpéldánnyal, aláírásmintával igazolták.

10.4.

Jelen szerződés aláírásával az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 20.§ (4) bekezdésében foglaltakra tekintettel írásban kifejezett, visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy megbízott jogi képviselő a későbbiekben korábbi megbízóival szemben mástól megbízást elvállaljon, mely felmentvény kifejezetten vonatkozik felek által korábban eljáró ügyvéd részére adott megbízások tekintetében is.

10.5.

A Felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulásukat adják, hogy az eljáró ügyvéd az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 32.§ alapján személyazonosságukat elektronikus úton történő adatigénylés útján (JÜB rendszer) ellenőrizze.

10.6.

A Felek tudomásul veszik, hogy az ellenjegyző ügyvéd eleget tett pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény és az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Üttv.) alapján az azonosítási kötelezettségnek az adataik, illetve a képviselőjükben eljáró személy vonatkozásában. A Felek (képviselőjük) kijelentik, hogy a jelen jogügylet során saját nevükben és érdekükben járnak el. A Felek hozzájárulnak, hogy az eljáró ügyvéd személyazonosító okmányokról másolatot készítsen és a másolatokat, valamint az ügyfél-átvilágítás során tudomására jutott adataikat a fenti jogszabály rendelkezései alapján kezelje. A Felek tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd az adataikat a megbízás teljesítésével összefüggésben a fenti jogszabályok alapján kezeli, és ennek megfelelően írják alá az azonosítási adatlapokat. A Felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy az

ellenjegyző ügyvéd valamennyi általuk közölt személyes adatukat kezelje, személyes adataikat tartalmazó okmányaikról másolatot és feljegyzést készítsen ügyfél-azonosítás céljából.

10.7.

Jelen szerződést ellenjegyző jogi képviselő részletesen, mindenre kiterjedően tájékoztatta a Felek-et az Ingatlan jogi helyzetéről, továbbá az adásvételi szerződés valamennyi rendelkezéséről, a szerződés valamennyi előnyéről, hátrányáról, és valamennyi következményéről, és kockázatairól. A Felek jelen szerződés aláírásával a mindenre kiterjedő részletes tájékoztatás tényét kifejezetten elismerik és e tájékoztatás figyelembevételével, az előnyöket és a kockázatokat mérlegelve kifejezetten saját akaratukból írják alá jelen szerződést. A Felek jelen szerződést tényvázlatnak tekintik. A Felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződést ellenjegyző jogi képviselő nem felel a szerződésben rögzített határidők betartásáért.

10.8.

A Felek meghatalmazzák eljáró ügyvédet, hogy a szerződésben előforduló esetleges, szám, betű, vagy névelírást kijavítsa és azt aláírásával (szignójával) lássa el, továbbá tüntesse fel a javítás tényét és annak idejét.

11. A Szerződés hatályba lépése, megszűnése

11.1.

A jelen Adásvételi szerződés a Felek által megkötésre került Vállalkozási Szerződéssel és az Alapító Okirat Módosítással együtt lép hatályba. A hatályba lépés további feltétele, hogy a Vevő a vételár megfizetési kötelezettségeinek szerződés szerinti módon eleget tegyen, továbbá valamennyi, de legalább 80% társasházi tulajdoni részarányt képviselő Eladók a jelen szerződést aláírja, illetve hozzájáruló nyilatkozatát megtegye.

11.2.

Amennyiben a Vevő a jelen szerződésben felsorolt fizetési kötelezettségét nem teljesíti, úgy az Eladók 15 napos póthatáridőt tűzés és külön felszólítást követően, az ott meghatározott határidő eredménytelen leteltét követően jogosultak a jelen jogügylettől egyoldalú nyilatkozattal elállni. Amennyiben a jelen szerződés a jelen pont szerint megszűnik, a Felek akként nyilatkoznak, hogy a Vevő sem az Eladók-tól, sem a Társasház-tól a jelen jogügyletből kifolyólag kártérítést nem követelhet, így különösen az addig általa elvégzett előkészítési munkák ellenértékét sem.

11.3.

A Felek rögzítik, hogy elállás vagy a szerződés bármely okból történő megszűnése esetén a Felek kölcsönösen együttműködnek az eredeti (szerződéskötést megelőző) állapot helyreállításában, amennyiben ez nem lehetséges, vagy gazdaságilag ésszerűtlen a Felek kölcsönös elszámolás érdekében együttműködnek. A szerződés jogszerű megszűnése esetén a Felek-et semmiféle kártérítési igény nem illeti meg ide értve, de nem korlátozva az elmaradt profitra, a beruházás előkészítésével kapcsolatos költségek megtérítésére vonatkozó igényeket. Az Eladók azonban kötelesek elszámolni az addig esetlegesen átvett pénzeszközökkel. Az elvégzett munkák ellenértékének megállapítására amennyiben a Felek között nincs egyezség, akkor az igazságügyi szakértői névjegyzékből sorshúzással szakértőt bíznak meg, akinek a szakvéleményét a Felek kötelesek elfogadni. A Felek megállapodnak abban, hogy a szakértő megállapításait elfogadják, és a szakértő költségét olyan arányban viselik, amilyen arányban a szakértő az ellenérdekű fél álláspontját elfogadta. A Vevő kijelenti és elfogadja, hogy esetleges követelése legfeljebb az Eladók részére már ténylegesen megfizetett vételár mértékéig terjedhet.

11.4.

A Felek rögzítik, hogy jelen szerződés a Vállalkozási szerződés bármely okból történő megszűnése esetén automatikusan – külön jognyilatkozat nélkül – megszűnik, mely esetben a Felek egymással elszámolni kötelesek.

12. Egyéb rendelkezések

12.1.

A Vevő – mint a jelen szerződés lényegi célkitűzésével kapcsolatban kellő tájékozottsággal rendelkező jogi személy, amely tevékenységét kifejezett üzleti haszonszerzés céljából, társasházi tetőtérak vásárlásával és hasznosításával hivatásszerűen foglalkozó személyek közreműködésével végzi – kijelenti, hogy a jelen szerződés kidolgozása során teljes mértékben megismerte az elvégzendő feladatokat és annak körülményeit, így kijelenti, hogy általa a megvételre kerülő padlástér ellenértéke fedezetet nyújt az összes felújítási munkálatokra, anyagokra, berendezési és felszerelési tárgyakra, a Felek között előkészített és megkötésre kerülő Vállalkozási Szerződés szerinti tevékenységek elvégzésére.

12.2.

Ha bármelyik fél jogainak gyakorlását, kötelezettségeinek teljesítését – a pénzügyi teljesítés kivételével – vis maior vagy a másik fél magatartása vagy érdekkörében bekövetkezett esemény késlelteti, vagy akadályozza, akkor ez mentségül szolgál a fél nem szerződészerű teljesítésére.

Vis maior kifejezés a következő eseményeket jelenti: kormányintézkedés, sztrájk, országos ipari működészavar, terrorcselekmény, zavargások, blokádnak, járvány (nem várt, a korábbi évek gyakorlatához képest eltérő hatásokkal, következményekkel járó), földcsuszamlás, árvíz, földrengés, vagy hasonló, a felek ellenőrzésén kívül eső események, melyek bekövetkezése az észszerű működésükkel és gazdálkodásukkal és szakmai tevékenységükkel együtt járó kockázatokat jelentősen meghaladja.

Vis maior-ra a Vevő csak akkor hivatkozhat, ha írásban értesíti az Eladók-at – amennyiben a körülmények lehetővé teszik – a vis maior tényéről és várható időtartamáról és a tevékenységére gyakorolt akadályozó hatásról. Ha az Eladók, és képviselőjükben a Társasház, mint Megrendelő egyéb irányú írásos utasítást nem adnak, a Vevő-nek, mint Vállalkozó-nak tovább kell teljesítenie szerződéses kötelezettségeit, amennyiben az észszerűen lehetséges és meg kell keresnie minden észszerű alternatív teljesítési módot, amelyet a vis maior esete nem gátol.

12.3.

A Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződést csak írásban lehet módosítani vagy felbontani. A jelen szerződés megszűnése esetén a Felek kötelesek egymással teljes körűen elszámolni.

12.4.

A Felek a jelen Adásvételi Szerződés hatályát kiterjesztik szerződéses és törvényes jogutódjaikra, esetleges örököseikre is.

12.5.

A Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés teljesítése során tudomásukra jutott adatot, információt üzleti titokként kötelesek megőrizni.

12.6.

Jelen szerződés bármely rendelkezésének érvénytelensége nem befolyásolja a szerződés többi rendelkezésének érvényességét, kivéve, ha a Felek az érvénytelen rendelkezés nélkül a jelen szerződést nem kötötték volna meg. A Felek az érvénytelen feltételt kötelesek haladéktalanul olyan

érvényes rendelkezéssel helyettesíteni, amely az eredeti rendelkezés értelméhez vagy a Felek szándékához a lehető legközelebb áll.

12.7.

A Felek jelen szerződést, közös átolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben egyezőt eljáró ügyvéd előtt jóváhagyólag írják alá.

12.8.

Jelen szerződés a Felek között a teljes megállapodást jelenti. Minden megelőző írásbeli, vagy szóbeli megállapodás, ajánlat, vagy a jelen szerződésben tárgyalatra vonatkozó bármifajta más közlés a jelen szerződés aláírásával hatályát veszti.

12.9.

A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv vonatkozó rendelkezései az irányadók.

12.10.

A Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy jelen adásvételi szerződésben foglaltak teljesítése érdekében kölcsönösen, jóhiszeműen együttműködnek.

12.11.

A Felek a jelen szerződés aláírása előtt a tényeket és a rendelkezésre álló iratokat gondosan áttanulmányozták, a jogi fogalmakkal kapcsolatos kioktatást megértették, és ezek ismeretében írják alá a jelen szerződést. A Felek kijelentik, hogy jelen adásvételi szerződésben foglalt nyilatkozataik megfelelnek akaratuknak és végleges szándékuknak.

Mellékletek:

- ⑩ záradékolt vázrajz
- ⑩ hatósági bizonyítvány, IR-000111176/2019 számú Budapest Főváros I. Kerület Budavári Önkormányzat Jegyzője által kiadott (2019. március 21.)
- ⑩ Ügyvédi Letéti szerződés (pénz), vételárrész megfizetésének igazolása
- ⑩ Vállalkozási szerződés (tervezet)
- ⑩ Tulajdonos jogutódlására vonatkozó nyilatkozat és meghatalmazás



A Felek jelen adásvételi szerződést elolvasva, értelmezve, azt mint akaratukkal mindenben egyezőnek találva, egyben részletes tényállásnak is tekintve, sajátkezűleg, illetve cégszerűen, jóváhagyólag aláírták és azt dr. Perczel Márta ügyvéd ellenjegyezte.

Budapest, 2022.

Vállalkozási szerződés – építés kivitelezés

Amely létrejött az alábbi Megrendelő és Vállalkozó szerződő felek között, együttesen hivatkozva Felek

Megrendelő

Budapest, I. kerület Batthyány utca 2. szám alatti Társasház,

mint Társasház, röviden hivatkozva Megrendelő

cím: 1015 Budapest, Batthyány u. 2

képviselet és a közös képviseletet ellátja: **PORT FM Kft.**

(székhely: 1085 Budapest, József körút 41. üzlethelyiség 5., cégjegyzékszám: 01-09-664738,

adószám: 12307184-1-42 cégképviselő: **Pap Dénes** ügyvezető)

Vállalkozó

TECTUM Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság

mint Vállalkozó, röviden hivatkozva Vállalkozó

Székhely: 1136 Budapest, Hollán Ernő utca 9. 5. emelet 6.

Cégjegyzékszám: 01-09-304515

Nyilvántartó hatóság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága

Statisztikai számjel: 26149404-7111-113-01

Adószám: 26149404-2-41

Képviselet: **dr. Hajósovics Krisztián** ügyvezető

az alábbiak szerint:

1. Előzmények

1.1. Jogi vonatkozású előzmények

A Megrendelő Társasház tulajdonostársai a Társasház egy osztatlan közös tulajdonú részét, nevezetesen a társasházi padlásteret, egy jelen szerződéstől elkülönülő társasházi közgyűlési döntés keretében és ahhoz kapcsolódó eljárások keretében önálló társasházi albetétet hoztak létre és azt (vagyis a padlásteret) a Vállalkozó részére eladták azzal a céllal, hogy a Vállalkozó a padlástér felhasználásával 7 darab új társasházi lakást építsen. A Társasház célja, hogy a tulajdon átruházás ellenértéke teljes egészében a társasház osztatlan közös tulajdonban levő épületszerkezeteinek felújítására fordítódjon, mely célkitűzés részeként a Megrendelő Társasház a Vállalkozóval a jelen szerződésben rögzített munkarészekre szerződni szándékozik.

Jelen szerződés célja, hogy rögzítse milyen építési, szerelési munkálatokat kell a Vállalkozónak elvégeznie.

Jelen szerződés sajátossága, hogy a Felek és a társasházi tulajdonostársak közös akaratát kifejezve a padlástér tulajdon átruházási szerződése és jelen vállalkozási szerződés osztja egymás sorsát. A Felek kifejezett közös akarata, hogy amennyiben egyik szerződés (Adásvételi vagy Vállalkozási) bármely okból ellehetetlenül vagy felbontásra kerül, akkor a másik szerződés (Adásvételi vagy Vállalkozói) esetében is a Felek előzetesen kinyilvánított célja a kapcsolódó szerződés felbontása és megszüntetése, egyúttal a szerződéskötést megelőző állapot visszaállítása a Felek egymással történő elszámolása mellett.

A Megrendelő Társasház tulajdonostársai és a Vállalkozó között létrejött Adásvételi szerződés mellékletként jelen szerződéshez becsatolásra került. Tájékoztatásul: az Adásvételi szerződés tárgya a Budapest I. kerület 14126/3 hrsz. alatt felvett, természetben a 1015 Budapest, Batthyány utca 2. sz. alatti társasházi ingatlan 1990. december 18. napján kelt Alapító Okiratának vonatkozó fejezete szerint a Társasház közös tulajdonában álló épületrészekhez tartozó a XIII. számmal jelölt 485 m² alapterületű (melyet megerősített IR-000111176/2019 számon (ügyiratszám: 201900016422,

iktatószám: BDV/8515-3/2019) az illetékes Budapest Főváros I. Kerület Budavári Önkormányzat Jegyzője által kiadott hatósági bizonyítvány (egyúttal jelen szerződéshez mellékelve)) padlástér, melyet a tulajdonostársak önálló tulajdoni külön lapként hoznak létre, és amely a Társasházi Alapító Okirat Módosítása értelmében várhatóan 14126/3/A/31 helyrajzi szám alatt kerül felvételre, a közös tulajdonból hozzá tartozó 1939/10000 közös tulajdoni hányaddal együtt (továbbiakban: Ingatlan).

A Társasház a padlástérrel a Vállalkozó részére azért adja el, hogy ott a Vállalkozó saját érdekkörében és kockázatára társasházi lakásokat építhessen, és azokat szabadon értékesíthesse. Ebből adódóan a Vállalkozó saját érdekkörében és finanszírozásában tervezési, engedélyeztetési és építés kivitelezési munkákat végez a Társasház épületén. Ezen tevékenységek nem képezik tárgyát jelen szerződésnek, ugyanakkor kihatással vannak a Társasház épületére és valamelyes összefüggésben jelen szerződésben lefedett munkálatokkal, ezért jelen szerződés esetenként a munkálatok teljességét figyelembe kell vevye.

A Vállalkozó a saját érdekkörében végzendő ingatlanfejlesztés (társasházi lakások kialakítása) projektet a lehetőségekhez mérten előkészítette, egyúttal érvényes építési engedéllyel is rendelkezik (Budapest Főváros Kormányhivatal által került kiadásra, Iratazonosító: IR-000061274/2019), mely építési engedély jelen szerződés melléklete.

A Felek rögzítik, hogy a jelen Vállalkozási szerződés megkötéséhez a Társasház közgyűlési határozattal hozzájárult (vonatkozó közgyűlési jegyzőkönyv mellékletként). Egyúttal a Felek megerősítik, hogy jelen szerződés az ingatlan Adásvételi szerződés teljesítését célozza. Minderre tekintettel jelen Vállalkozási szerződés mindenben osztja az Adásvételi szerződés jogi sorsát, azaz bármelyik szerződés teljesítés nélküli megszűnése esetén a másik szerződés külön jognyilatkozat nélkül, Felek elszámolási kötelezettségével automatikusan megszűnik.

1.2. Műszaki vonatkozású előzmények

A Vállalkozó a jelen és kapcsolódó szerződésben meghatározott építési projekt előkészítését évekkal ezelőtt megkezdte. Ebből is következőleg a Vállalkozó képviselője, továbbá megbízottjai, munkatársai, szakértői, stb. a Megrendelő Társasház épületét és az épület szerződéskötés kori műszaki állapotát meglehetősen jól ismerik. Ezen ismeretek birtokában történik a szerződéses kötelezettségvállalás.

A Vállalkozó érvényes építési engedéllyel rendelkezik a padlástér és környezetében, illetve vonatkozásában végzendő építési munkálatokra. Az építési engedély előfeltétele volt a jogszabályok és az építés kivitelezés szakmai szabályok szerint elvárt mértékű előkészítő vizsgálat és tervezetés. Ezen munkálatokat a Vállalkozó (saját finanszírozásában és kockázatára) elvégezte. Ezen tervezési munkálatok során a Megrendelő Társasház felmérése is megvalósult, mind mennyiségi, mind minőségi (jelen állapot) értelemben. A Vállalkozó ezen ismeretek birtokában fejezte ki érdeklődését a teljes építési projektre (padlástérben 7 darab új lakás létesítése és a társasház épületének osztatlan közös tulajdoni részeinek felújítása).

2. Szerződés tárgya, tartalma, terjedelme

Építés kivitelezési, felújítási, szerelési és kapcsolódó (például anyagmozgatás, takarítás, szervezés, hatósági egyeztetés, engedélyeztetés) munkálatok végrehajtása.

A munkálatok tárgya a Megrendelő Társasház épülete, kifejezetten az osztatlan közös tulajdonban levő épületrészek és belső udvar. Jelen szerződésnek kifejezetten nem tárgya a társasházi albetétek magán/önkormányzati-tulajdonban levő részeinek felújítása. A nem társasházi osztatlan közös tulajdonban levő épületrészek vonatkozásában csak kárelhárítás, kármérséklés esetében köteles a Vállalkozó feladatokat végezni, kivéve azon eseteket amelyek a tárgyi szerződés és annak mellékletei egyértelműen nevesítenek (például homlokzati nyílászárók festése).

A Vállalkozó a munkálatokat I. osztályú anyagok felhasználásával és I. osztályú minőségben vállalja elvégezni a vonatkozó szabványok és ágazati előírások betartásával.

2.1. teljesítés oszthatatlan

A Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés teljesítése oszthatatlan.

2.2. elvégzendő munkák áttekintése

Jelen szerződés "Megrendelő Társasház építési, szerelési munkálatainak tételes felsorolása" melléklete tartalmazza az elvégzendő feladatokat részleteiben. A szerződés szerint elvégzendő munkák nagyságrendi csoportjai az alábbiak:

- padlásfödém megerősítés (vendégfödém elkészítése);
- tetőszerkezet felújítása, beleértve új héjalás kialakítását, műszaki okokból egy vasbeton tartószerkezet készül;
- épület homlokzatainak (utcai, udvari, tűzfal, stb.) felújítása;
- főlépcsőház felújítása, továbbépítése a 4. szintig, továbbá egy személyfelvonó létesítése;
- épületgépészeti fő és alapvezetékek felújítása, pince és földszinti részeken, az egyeztetett épületgépészeti tervek szerint új felszálló ágak kialakítása;
- amennyiben szükséges, akkor közterületek, szomszédos épületek ideiglenes fedése, dúcolása, megtámasztása, megerősítése, megbontása és visszaépítése, szennyeződés elleni védelme, elkerítése, közmű áthidalások, közmű kiváltások és bármilyen olyan feladat elvégzése, amely jelen szerződés teljesítéséhez szükséges;
- a jelen szerződés teljesítésével kapcsolatosan esetlegesen jelentkező állagmegóvási feladatok;
- valamennyi tervezési, engedélyeztetési dokumentáció elkészítése és folyamatok bonyolítása, engedélyek, jóváhagyások megszerzése beleértve, de nem kizárólagosan bármely jogszabály, hatósági vagy bírósági határozat, előírás által a jelen szerződés teljesítésével kapcsolatban megállapított, vagy a későbbiekben megállapításra kerülő bármely kötelezettség, feltétel teljesítése, amely ahhoz szükséges, hogy a jelen szerződés jogszerűen teljesítésre kerüljön, függetlenül attól, hogy a jogszabály, hatósági vagy bírósági határozat a Megrendelő-t vagy a Vállalkozó-t nevezi meg a kötelezettség címzettjeként;
- valamennyi, a szerződéses kötelezettségek teljesítésével kapcsolatos összes organizációs feladat, így különösen a szükséges hatósági engedély beszerzése, jogszabályi feltételek megteremtése, a közterület foglalással kapcsolatos engedély megszerzése, esetlegesen az organizáció végrehajtásához szükséges forgalomtechnikai terv elkészítése és engedélyeztetése, amennyiben a teljesítéshez szükséges, a zajkibocsátási határérték alóli felmentés kérelmezése és megszerzése.

3. Vállalkozói díj

A Felek egyösszegű átalány árban állapodnak meg, melynek mértéke:

bruttó 100 000 000,- Ft, azaz Egyszáz-millió forint

A megjelölt díj az anyag és munkadíjat is magában foglal, a Vállalkozó további díj-, költség vagy egyéb igényeket semmilyen jogcímen a Megrendelővel szemben nem érvényesíthet. A költségek magukban foglalják a Vállalkozó által esetlegesen igénybe vett alvállalkozók szerződésükben meghatározott (az alvállalkozók minden költségét magába foglaló) vállalkozói díját.

A megjelölt díjazás magában foglalja többek között:

- "Megrendelő Társasház építési, szerelési munkálatainak tételes felsorolása" dokumentumban felsorolt munkálatok teljes körű elvégzéséhez, rendeltetésszerű használatához, működéséhez szükséges tételek kivitelezését;
- a beépítésre kerülő összes anyag, berendezés, szerelvény, stb. beszerzését, csomagolását, esetleges raktározását és tárolását, szállítását, helyszíni szerelését és üzembe helyezését, valamint import esetén a vámot, a statisztikai illetéket és egyéb járulékos költségeket;
- hatósági és egyéb engedélyek beszerzését és azok költségeit;
- a meglévő berendezések, a teherhordó és egyéb szerkezetek, illetve épületelemek megfelelő megvédését, állagmegóvását;
- anyag, bér gép, közterület igénybevétel járulékos költségeit;
- esetleges állványozás, ideiglenes iroda, raktár, felvonulási épület létesítésének, fenntartásának, elbontásának költségét, ide értve a szükséges étkezési, egészségügyi, tisztálkodási, wc létesítményeket is;
- közműpróbák, beüzemelések során keletkező mindennemű költségek (mint például áram, víz díj), segédanyagok, hulladékkezelési, lerakóhelyi díjak;
- a munkavállalók védelmére és a munkafeltételekre vonatkozó, a Vállalkozó kérelmére indított tájékoztatással kapcsolatos díjak;
- biztonságtechnikai előírások miatt felmerülő költségek;
- biztosítások költségeit;
- vagyonvédelem, tűzvédelem, egészségvédelem, munkabiztonság költségeit;
- a társasházi lakások és üzlethelyiségek folyamatosan fenntartott megközelíthetőségét;

Az egyösszegű, átalány áras megállapodást indokolja, hogy a Vállalkozó jelen szerződés teljesítésével párhuzamosan a saját érdekkörében megvalósítandó építési projektet is megvalósítja (társasházi lakások kialakítása a padlástérben) és ezáltal az építéskivitelezés méretgazdaságossága és a keletkező szinergiák kihasználása révén reális és megalapozott az egyösszegű átalány áras vállalás.

Továbbá a Vállalkozó évek óta aktívan dolgozott a saját építési projektjének előkészítésén és ennek következtében lehetősége volt, illetve szükséges is volt a Megrendelő Társasház mennyiségi és minőségi jellemzőit megismerni és ezen ismeretek birtokában tett ajánlatot a tárgyi szerződésben foglaltak egyösszegű átalányáras leszerződésére. A Vállalkozó kijelenti, hogy a munkaterület megismerte egyúttal kijelenti, hogy az egyösszegű átalányáras díjazásán felül további követelése nem lehetnek.

Felek ezúton is nevesítik és elismerik, hogy közöttük jelen szerződés megkötésével párhuzamosan egy másik, ingatlan adásvételi szerződés jött létre azzal a kölcsönös előnyököt hordozó megfontolással, hogy a Megrendelő Társasház a Vállalkozó részére értékesíti a társasház padlástérét, mely területen a Vállalkozó társasházi lakásokat épít saját érdekkörében szabadpiaci értékesítési céllal, egyúttal a Vállalkozó ajánlatot tett a Megrendelő Társasház részére a társasházi osztatlan közös tulajdonú épületrészek felújítására a jelen szerződéshez (is) csatolt "Megrendelő Társasház építési, szerelési munkálatainak tételes felsorolása" dokumentumban foglaltak szerint a jelen szerződésben megjelölt áron. Az árajánlatadás formálisan jelen szerződés előkészítése és szövegváltozatainak egyeztetése során valósult meg.

A Megrendelő Társasház ezúton is kijelenti, egyúttal a Vállalkozó ezúton is megerősíti, hogy a korábban részleteiben körülírt padlástér értékesítés annak érdekében valósult meg, hogy a Megrendelő Társasház felújítása (a hivatkozott műszaki tartalommal) realizálható legyen. Amennyiben a Vállalkozó nem valósítja meg a leszerződött feladatokat, akkor a teljesítés elmaradása, illetve a hiányos/késedelmes teljesítés alapjául szolgál a Felek között létrejött és kapcsolódó ingatlan adásvételi szerződés (padlástér tulajdonszerzés) felbontásához és a padlástér tulajdonjogára vonatkozó korábbi állapot visszaállításához.

3.1. díjfizetés módja, ütemezése

Utalva a Felek között létrejött ingatlan (padlástér) adásvételi szerződésre, a Felek kölcsönös megállapodása alapján a Vállalkozó a jelen szerződés ellenértékét (melynek forrása a Vállalkozó által megkötött ingatlan adásvételi szerződés és abban a Vállalkozó-t terhelő vételár-részlet fizetési kötelezettség) ügyvédi letéti számlára fizeti meg a Felek között létrejött ingatlan adásvételi szerződés keretében, nevezetesen 100 000 000,- Ft-ot.

A Felek megállapodnak és a Vállalkozó elfogadja, hogy a díjfizetés módja a letét részleges felszabadulása útján valósul meg. A letét kezeléséről önálló letéti szerződés rendelkezik részleteiben (a hivatkozott adásvételi szerződés létrejöttével egyidejűleg keletkeztetve), azonban a Felek kölcsönösen elfogadott szándéka, hogy a Vállalkozót jelen szerződésből megillető vállalkozói díj az alábbi mértékben és ütemezéssel legyen felszabadítható a letétből:

- 10 000 000,- Ft azaz tíz-millió forint azt követően, hogy a Megrendelő Társasházban létesült és beüzemelésre került a személyfelvonó és annak hatósági engedélyeit a Vállalkozó megszerezte és a felvonót a Megrendelő Társasház részére használatra átadta. A személyfelvonó hatósági dokumentumai és Megrendelő Társasház Közös Képviselőjének írásos nyilatkozata szolgál igazolásul.
- 50 000 000,- Ft azaz ötven-millió forint azt követően, hogy a Megrendelő Társasházban elkészült az új tetőzet végleges, csapadékvíz vonatkozásában vízzáró héjalása és a csapadékvíz elvezetés, levezetés.
- 30 000 000,- Ft azaz harminc-millió forint azt követően, hogy elkészült a Megrendelő Társasház külső és belső homkolzatának felújítása.
- 10 000 000,- Ft azaz tíz-millió forint ("jó-teljesítési garancia") a teljes építés kivitelezési munkálatok (jelen szerződés szerinti és a Vállalkozó saját érdekkörében megvalósuló padlástérben végzett társasházi lakások fejlesztését is beleértve) befejezését követő 400. napon amennyiben a Vállalkozó valamennyi, jelen szerződésből eredeztethető garanciális kötelezettségének eleget tett a 400. napot megelőzően.

4. Teljesítési határidők

Utalva a Felek közötti együttműködés részleteire (padlástér értékesítés, a Vállalkozó saját érdekkörében megvalósuló társasházi lakások fejlesztése építési projekt és az abból eredő szinergiák, méretgazdaságossági előnyök) a Megrendelő elfogadja, hogy a Vállalkozó saját ütemezésében szervezi jelen szerződésben foglalt munkálatok teljesítését.

A Felek az alábbi rész és véghatáridőben állapodnak meg:

- 2023. december 31. – a Megrendelő Társasház padlástérben megvalósuló társasházi lakások fejlesztéséhez szükséges vendégfödém (mint építőipari szakmai fogalom) teljes körű elkészülte.
- 2024. december 31. – a Megrendelő Társasház részére személyfelvonó létesítése és használatba adása.

- 2024. június 30. – a Megrendelő Társasház új tetőzet és héjalás teljes körű elkészülte.
- 2024. december 31. – jelen szerződésben meghatározott valamennyi munkálat elvégzése.
- 2024. december 31. – a Megrendelő Társasház padlásterében megvalósuló társasházi lakások ingatlanfejlesztéshez kapcsolódó használatbavételi engedélyezési eljárás megkezdése.
- 2025. június 30. – általános véghatáridő, ezen időpontot követően bármilyen, a Felek padlástér értékesítéséből eredeztethető és különösen jelen szerződés teljesítésére irányuló alaptevékenység végzése vonatkozásában (a garanciális munkák ide nem értve). Ezt a véghatáridőt a Felek kölcsönösen úgy értelmezik, hogy ezen időpontra a létrehozott új tetőtéri lakások használatbavételi engedélyezési kérelme legalább benyújtásra került továbbá valamennyi építési, szerelési, végtakarítási, területrendezési stb. tevékenység elkészült és a társasház épület, udvari területeken, a társasház körüli közterületen építési, szerelési tevékenység már nem folyik, oda nem illő anyagok nincsenek tárolva, a területek tiszták, rendezettek.

A fenti határidőkre történő nem teljesítés, nem teljesülés a Vállalkozó nem / nem megfelelő teljesítését jelenti, melyet a Vállalkozó ezúton is elismer, tudomásul vesz.

A határidők jelen szerződés megkötésének időpontjához képesti időbeni távolsága, illetve az egyes részteljesítések műszaki meghatározásának nagyvonalúsága okán a Felek kölcsönösen elfogadják, hogy felszólítás, póthatáridő tűzése, műszaki részletekben történő egyeztetés nem szándékuk, nem céljuk.

A Vállalkozó megértette és elfogadta a Megrendelő Társasház igényét és célját, hogy a társasházban lakók érdeke a munkálatok észszerű és reális időn belül történő befejezése. Ennek érdekében a Vállalkozó kellő szabadsággal és rugalmassággal szervezheti saját tevékenységét azonban cserébe a meghatározó munkarészek teljes körű és határidőre történő lezárását vállalja.

4.1. előteljesítés

A Vállalkozó előteljesítésre jogosult. Előteljesítés esetén a lezárt munkafázis díjazására, illetve a munkafázishoz kapcsolódó pénzügyi garanciális óvadék/letét felszabadítására is jogosult a Vállalkozó és mindehhez a Megrendelő ezúton is hozzájárul.

4.2. munkálatok megkezdése

Jelen szerződésben meghatározott tevékenységek sajátossága, hogy egy fővárosi, belső kerületben levő társasház vonatkozásában jelöl meg munkavégzést, mely társasház a munkavégzés ideje alatt folyamatosan lakott. A munkavégzés területe (többek között és nem kizárólagosan) a társasház külső homlokzata, kapualj, lépcsőház, függőfolyosók, belső udvar, pince, padlás. Ebből adódóan a munkaterület teljes egészében el nem keríthető, egyfajta átadás, átvétel és fizikai lezárás nem, illetve részlegesen valósítható meg.

A Felek a fentieket kölcsönösen tudomásul veszik és abban állapodnak meg, hogy

- jelen szerződés aláírását követően a Vállalkozó jogosult a munkálatokat megkezdeni, elvégezni
- jelen szerződés aláírását követő 24 órán belül a Vállalkozó köteles a Megrendelő Társasház 7 (hét) pontján legalább A3 méretű, vízálló módon, a tábla méretéhez arányosan elkészített felirattal feltüntetni az építési munkálatok során bármikor (0-24 óra, hétvége, ünnepnap is) felhívható telefonszámot és e-mail-címet, amelyen a kivitelezés felelős műszaki vezetője elérhető. Egyúttal a táblákat az épület falán rögzíteni az alábbi helyeken: Fő utcai homlokzat, Batthyány utcai homlokzat kapubejáró mellett, kapualj az épületen belül, földszint, első, második, harmadik emelet lépcsőházban.

A tábla szemmagasságban, ~1,5 méter magasan a járószinttől elhelyezve, látható, nem takart pozíciókban.

A jelzett telefonszámot és e-mail-címet a Vállalkozó köteles 0-24 órában, minden naptári nap monitorozni és az oda érkező kapcsolatfelvételt érdemben lereagálni telefonhívás esetén 10 percen belül élőlzavas kommunikációval, email esetében 30 percen belüli érdemi visszajelzéssel.

- jelen szerződés aláírását követő 24. órától kezdve a Vállalkozó viseli a kárveszélyt a Megrendelő Társasház jelen szerződésben felújítással érintett épületrészei tekintetében a munkálatok befejezéséig.

4.3. munkaterület átvétele

A szerződésben meghatározott munkálatok sajátosságai okán a Felek megállapodnak, hogy a Vállalkozó a Megrendelő Társasház osztatlan közös tulajdonú részeit "ahogy van" módon veszi át.

A Megrendelő Társasház a Vállalkozó részére korlátlan bejutást biztosított és biztosít akár a szerződés aláírását közvetlenül megelőzően is a Megrendelő Társasház bármely, nem albetét magántulajdonához tartozó területére, hogy ott a Vállalkozó szemrevételezést, műszaki vizsgálatot, mérést, elemzést végezhesen és annak eredménye képen jelen szerződés elfogadásáról, aláírásáról döntsön.

A Megrendelő kifejezett akarata és a Vállalkozó ezt nevesítve elfogadja, hogy jelen szerződés aláírását követően a Vállalkozó ne hivatkozzon olyan, korábban nem ismert tényre, amely a szerződésben vállalt kötelezettségeit megváltoztatná.

5. Vállalkozó kiemelt kötelezettségei, vállalásai

5.1. garanciális letét

A Felek kölcsönösen megállapítják és elismerik, hogy a jelen szerződés építés kivitelezési programja érdemi kockázatokat hordoz magában leginkább két ponton, a jelenlegi tetőzet megbontása-visszaépítése közötti időszakban, illetve a vendégfödém elkészültét megelőzően. A Vállalkozó szakmai gyakorlata és ismeretei alapján a szerződésben megfogalmazott feladatok biztonságosan elvégezhetők és egyúttal ennek igazolásául kész pénzügyi garanciális letétet fizetni. A Megrendelő, mint Társasház a lakástulajdonosok felé kötelezettséggel tartozik, hogy a lehetőségekhez mérten csökkentse a Megrendelő oldalán jelentkező kockázatot, ezért köszönettel elfogadja és igénybe veszi a Vállalkozó által felkínált lehetőséget.

A Vállalkozó kötelezettséget vállal, hogy jelen szerződés keretében megfogalmazott építés kivitelezési feladatok megvalósítása során a

- Megrendelő Társasház jelenlegi tetőszerkezetének megbontását megelőzően 50 000 000,- Ft, azaz ötven-millió forintot letétbe helyez, mint pénzügyi garanciális letét. A letét a letevőnek vissza jár, amint az új héjalás teljeskörűen megvalósult jelen szerződésben megjelölt határidőnek megfelelően. Amennyiben érdemi minőségi, mennyiségi, határidő nem teljesítésbe esik a Vállalkozó, akkor a Megrendelő kármegelőzési, kármérséklési feladatokat jogosult elvégeztetni, melynek fedezetéül a letétet jogosult felhasználni.
- Megrendelő Társasház vendégfödém létesítési munkálatok megkezdését megelőzően 50 000 000,- Ft, azaz ötven-millió forintot letétbe helyez, mint pénzügyi garanciális letét. A letét a letevőnek visszajár, amint a vendégfödém teljeskörűen megvalósult jelen szerződésben megjelölt határidőnek megfelelően. Amennyiben érdemi minőségi, mennyiségi, határidő nem teljesítésbe esik a Vállalkozó, akkor a Megrendelő kármegelőzési, kármérséklési feladatokat jogosult elvégeztetni, melynek fedezetéül a letétet jogosult felhasználni.

A Felek megállapodnak, hogy a Vállalkozó által fizetendő garanciális letét a Felek közötti megállapodásnak lényegi eleme és amennyiben a Vállalkozó a letét megfizetésének nem az előzetesen írásban rögzített módon tesz eleget, akkor az jelen szerződés vonatkozásában a Vállalkozó részéről történő egyértelmű és súlyos szerződés szegésnek minősül.

5.2. finanszírozási háttér

A Vállalkozó ezúton is megerősíti, hogy a tárgyi szerződésben, illetve a Felek közötti együttműködés keretében létrejött padlástér adásvételi szerződésből eredeztethető társasházi lakások fejlesztését célzó építészeti programhoz szükséges finanszírozási háttérrel rendelkezik már jelen szerződés megkötésének idején. A Vállalkozó egyúttal kijelenti, hogy a Vállalkozó közreműködő tulajdonosi, vezető tisztségviselői és esetlegesen meghatározó alkalmazottai között egy-több olyan szakember is van, aki referenciákkal igazolhatóan már sikeresen megvalósított a tárgyi szerződés műszaki tartalmához hasonló volumenű és műszaki tartalmú építészeti programot.

5.3. értékcsökkenés

A Vállalkozó kijelenti és megerősíti, hogy a tárgyi szerződéshez kapcsolódó építészeti program végrehajtása nem célozza, nem eredményezheti, hogy a Társasház osztatlan közös tulajdoni részeiben, vagy a magán/önkormányzati tulajdonban levő részeinek bármelyikében értékcsökkenés valósuljon meg a szerződés megkötésének állapotához mérten. Amennyiben értékcsökkenés valósulna meg bármilyen, a Vállalkozó közrehatásának, esetlegesen nem vagy nem megfelelő teljesítéséből adódóan, akkor az értékcsökkenést a Vállalkozó megtéríteni tartozik. Amennyiben a Vállalkozó nem tesz eleget megtérítési kötelezettségének, akkor a Megrendelő jogosult a pénzügyi letétek felhasználásra az értékcsökkenés megtérítése érdekében.

5.4. perbe belépés

Amennyiben a jelen szerződés teljesítésével kapcsolatban keletkezett káresemény miatt a Megrendelő Társasház ellen bármely személy pert indít, úgy a Vállalkozó köteles a Megrendelő Társasház erre irányuló kérelme esetén a Megrendelő Társasház mellett a perbe belépni, helyette helytállni – amennyiben ez a jelen szerződéses kötelezettség a Vállalkozó részéről történt megszegéséből, vagy egyébként a Vállalkozónak felróható okból következik be – és mentesíteni a Megrendelő Társasházat az összes, perből fakadó hátrányos következmény alól.

5.5. bírságok

A Vállalkozó helytállni tartozik a Megrendelő Társasház irányába, ha bármely jelen szerződésben előírt kötelezettsége megsértése miatt bármely hatóság, bíróság, azok nevében eljáró szervezet akár a Megrendelő Társasházra, akár a Vállalkozóra, akár harmadik személyre bármilyen bírságot vagy tevési kötelezettséget szab ki, fizetési kötelezettséget ír elő. A Vállalkozó ilyen esetben haladéktalanul köteles az előírt kötelezettség teljesítésére a Megrendelő Társasház vagy az érdekelt hatóság, bíróság, eljáró szervezet részére.

5.6. padlástéri lakás (volt mosókonyha)

A Felek megállapítják, hogy a Megrendelő társasházi alapító okiratban 30-as számmal jelzett IV. emelet 1. ajtószámú (szoba, konyha, wc helyiségekből álló, 31,59 m² alapterületű) lakás a Vállalkozói érdekkör tulajdonában van. Azt az építési projekt előkészítése során (évekkel korábban) a Vállalkozói érdekkör megvásárolta. A hivatkozott lakás természetben a padlástéri szinten található a padlástér osztatlan közös tulajdonú részeivel azonos magassági szinten.

A Vállalkozó saját érdekkörében köteles biztosítani és rendezni a hivatkozott lakás tulajdon és használati jogának szükséges megváltoztatását, esetlegesen szükséges birtokba vételét, birtokba

adását. Továbbá a későbbiekben a szükséges Földhivatali ügyintézés az adott lakás önálló tulajdoni lapjának megszüntetése, átalakítása vonatkozásában.

Továbbá a Vállalkozó saját érdekkörében elvégzi a hivatkozott lakás határoló és belső falainak bontását, az odavezető közművek, közművezetékek időleges vagy végleges visszabontását, megszüntetését, lekötését, ledugózását és az ehhez kapcsolódó valamennyi hatósági, közműszolgáltatói ügyintézését.

Egyúttal és összességében a Vállalkozó kijelenti és szavatol azért, hogy a jelzett mosókonyhából kialakított lakással összefüggésben semmilyen akadály nincs, illetve nem lesz a tárgyi szerződésben meghatározott építészeti program megvalósításának.

5.7. általános értesítési kötelezettség

A Vállalkozó köteles a Megrendelő-t haladéktalanul értesíteni minden olyan körülményről, amely a szerződés teljesítésére kihatással lehet, így különösen, ha azok a vállalkozás eredményességét vagy a határidőben történő teljesítést veszélyeztetné, gátolná.

A Vállalkozó köteles a kivitelezési tevékenységével kapcsolatos akadályoztatást a Megrendelő-vel az építési naplóba történő bejegyzés útján (is) és írásos e-mail küldésével haladéktalanul közölni.

5.8. írásbeli nyilatkozattétel

A Vállalkozó köteles a Megrendelő Társasházat írásban legalább 8 (nyolc) nappal korábban értesíteni minden olyan esetben, amikor írásbeli nyilatkozatuk szükséges. Az értesítés történhet elektronikus levél, vagy postai levél útján.

5.9. előzetes értesítés

A Vállalkozó köteles írásban, 8 (nyolc) munkanappal az esedékesség előtt értesíteni a Megrendelő képviselőjét, amennyiben olyan munkafázishoz érkeznek, ahol a beépített anyagok „takarásra” kerülnek.

A Felek kölcsönösen elfogadják, hogy a Vállalkozó a munkálatokat saját belátása szerint ütemezi, szükség esetén átütemezi azonban a Vállalkozó köteles a Megrendelő-t az ütemtervről és annak változásairól előzetesen, írásban értesíteni, olyan határidővel (általánosságban 7 naptári nappal előre), hogy a Megrendelő tudjon alkalmazkodni a felülvizsgálati, megtekintési lehetőséggel a kivitelezés üteméhez.

5.10. Vállalkozó által megkötött építési, szerelési biztosítás

A Vállalkozó a tárgyi szerződésben foglalt feladatok tekintetében építési, szerelési biztosítást köt a munkálatok megkezdése előtt és azt a kivitelezés megvalósulásáig fenntartja. A biztosítás kedvezményezettje a Megrendelő Társasház, térítési összege legalább 300 millió Ft. A Vállalkozó a megkötött biztosításról és annak minden egyes díjrészlet megfizetéséről írásos értesítést küld a Megrendelő részére. A Felek kölcsönösen jelen szerződés megsértésének ismerik el, ha a vonatkozó biztosítás nem jön létre, idő előtt megszűnik, illetve tartalmában (kockázatviselés) és mértékében (biztosítói kötelezettségvállalás) nem arányos jelen szerződés műszaki tartalmához.

5.11. Vállalkozó általános kötelezettségei, alvállalkozók

A Vállalkozó köteles:

- az építési, épület felújítási munkálatok elvégzéséhez szükséges valamennyi engedély (ide érve a szakhatósági és közműengedélyek engedélyeket is) beszerzésére
- a kivitelezés szakszerűségének folyamatos ellenőrzésére

- a munkavállalók védelmére és a munkafeltételekre vonatkozó kötelezettségeket betartani, valamint munkavállalói és alvállalkozói részére a munkavégzéshez szükséges szociális feltételeket biztosítani
- az építési területen végzendő munkákra vonatkozó valamennyi biztonsági rendszabályt megtartani, a munkavállalóit és alvállalkozóit tűz-, munka-, vagyon- és balesetvédelmi oktatásban részesíteni
- biztonsági és egészségvédelmi tervet készíteni a 4/2002.(II.20.) SzCsM-EüM együttes rendeletnek megfelelően, valamint egészségvédelmi koordinátort megnevezni, valamint az építési terület őrzése, a baleset-, vagyon- és tűzvédelem ellátása, az építési és bontási hulladékok kezelése során az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól szóló 45/2004.(VII.26.) BM-KvVm együttes rendelete szerint eljárni

5.12. károkozás, bírság

A Vállalkozó oly módon gondoskodik a munkák szervezéséről és kivitelezéséről, hogy az által sem a Megrendelő-nek, sem harmadik személynek kárt ne okozzon (állag-, vagyon-, és a kapcsolódó életvédelem biztosításának garantálása). Amennyiben a Vállalkozó a jelen szerződésből eredő kötelezettségeinek teljesítése során nem úgy jár el, ahogy az, az adott helyzetben általában elvárható (pl. szakszerűtlen munkavégzés), és emiatt a Megrendelő-nek harmadik személyekkel szemben kötelezettsége keletkezik, a Vállalkozó ezen kötelezettségeket teljes körűen átvállalja, vagy megtéríti a Megrendelő-nek minden ebből eredő kárát. Ilyen kárként kell érteni azt is, ha a Megrendelő-t hatóság megbírságolja, vagy pénzbüntetést szab ki, és a bírság, pénzbüntetés alapja a Vállalkozó tevékenységével kapcsolatos. A Vállalkozó vállalja, hogy az ilyen bírságot, pénzbüntetést a Megrendelő részére megfizeti, illetve minden tekintetben együttműködik a Megrendelő-vel abban, hogy a bírságot, pénzbüntetést ne kelljen megfizetni.

5.13. anyagok helyettesíthetősége

A Vállalkozó csak és kizárólag a vonatkozó nemzeti szabványok és a 275/2013.(VII.16.) Korm. rendelet szerinti megfelelőségi igazolással rendelkező I. osztályú anyagokat, terméket tervezhet be, illetve kerülhetnek beépítésre.

A Vállalkozó vállalja, hogy amennyiben a műszaki tartalomban kiírt anyagokat a szükséges időben beszerezni nem tudja, úgy azokat az időben beszerezhető, legalább a kiírttal azonos műszaki paraméterű és használati értékű más anyaggal helyettesíti a Megrendelő képviselőjének építési naplóban történő előzetes értesítése és a műszaki ellenőr jóváhagyása mellett. Az ezzel kapcsolatban esetlegesen felmerülő többletköltségek a Vállalkozó-t terhelik.

5.14. építési műszaki ellenőr

A Vállalkozó hozzájárul, hogy a Megrendelő építési műszaki ellenőrt vegyen igénybe, akinek megbízatása a 191/2009.(IX.15.) Korm. rendelet (16 §) szerinti. Egyúttal a Vállalkozó vállalja, hogy a Megrendelő építési műszaki ellenőrével együttműködik az építés kivitelezés szakma szabályai és szokásai szerint. Az együttműködés részeként a Vállalkozó térítés mentesen biztosítja a műszaki ellenőr részére a szükséges műszaki dokumentációkat, elsődlegesen elektronikus formában, a kialakult szokások szerint (PDF, AutoCAD, stb.)

5.15. építési napló

A Vállalkozó legalább olvasási szintű hozzáférést biztosít a Megrendelő képviselőjének (akár több személynek is) az építési naplóhoz.

Amennyiben a Megrendelő felelős építési műszaki ellenőrt bíz meg, akkor részére a Vállalkozó olyan hozzáférést köteles biztosítani, amivel a naplóba bejegyzéseket is tehet.

5.16. ellenőrzés, felülvizsgálat biztosítása

A Vállalkozó kötelezettséget vállal, hogy biztosítja a munkálatok ellenőrizhetőségét a Megrendelő számára, beleértve a munkaterületre való bejutást, a felhasználása kerülő anyagok és technológiák előzetes egyeztetését. Ezen tevékenység elősegítése érdekében a Vállalkozó egy~néhány nevesített kapcsolattartót jelöl ki, amennyiben alvállalkozókat von be a teljesítésbe, akkor az alvállalkozók irányába is "örökíti" ezen feladatot, kötelezettséget. A nevesített kapcsolattartók esetében legalább mobiltelefon és email elérhetőséget kell biztosítani és elvárás, hogy írásos kérdésre 24 órán belül érdemi választ adjon a kapcsolattartó.

5.17. károkozás, kiemelt helytállási és helyreállítási kötelezettség

A Felek ezúton is rögzítik, hogy a jelen szerződésben meghatározott műszaki tartalom sajátosságai, illetve a Vállalkozó saját érdekkörében végzett padlástér területén megvalósuló ingatlanfejlesztés sajátosságai okán a szokásosnál nagyobb kockázat jelenik meg az építés kivitelezés során. Ilyen lehet példaként és nem kizárólagosan említve: harmadik emeleti lakások mennyezetének, oldalfalának átázása a vendégfödém munkálatai során (tetőzet megbontása, csapadék következtében fellépő ázás, betonozás során keletkező ázás), bármely lakás, illetve üzlethelyiség homlokzati nyílászáróinak beszennyeződése, sérülése a homlokzatfelújítások során. Ezen, illetve bármely, a Vállalkozó tevékenységével összefüggő, arra visszavezethető károkozás, hiba kijavítására, kompenzálására, térítésére a Vállalkozó kifejezett kötelezettséget vállal.

Általános, elsődleges megállapodás, hogy a Vállalkozó közvetlenül gondoskodik a károkozás helyreállításáról, illetve a szükséges kármérséklésről, átmeneti megoldások alkalmazásáról.

A Vállalkozó tudomásul veszi és ezúton is hozzájárul, hogy amennyiben a károkozás észlelését és a Vállalkozó felelős műszaki vezetőjének történt bejelentést követő 4 órán belül érdemi kommunikáció és intézkedés nem valósul meg, akkor a Megrendelő Társasház jogosult a kármérséklés, kárelhárítás ügyében intézkedni. A Felek megállapodnak és a Vállalkozó kifejezetten elfogadja, hogy a Megrendelő Társasház Közös Képviselője jogosult kármérséklést, kárelhárítást, helyreállítást, esetleges pénzügyi térítést végezni, amennyiben a Vállalkozó nem tesz eleget ezen feladatának. Amennyiben a Megrendelő kényszerült a károkozással kapcsolatos beavatkozásra, akkor annak költségét a Vállalkozó tartozik a Megrendelő részére megfizetni. A Vállalkozó ezúton is hozzájárul, hogy amennyiben felhívást követő 15 naptári napon belül nem tesz eleget fizetési kötelezettségének, úgy a Megrendelő a Vállalkozó által letétbe helyezett pénzből kérhet kifizetést.

A Felek megállapítják, hogy leginkább kockázata az ázásnak, vizesedésnek van (csapadékvíz, betonozás), illetve valamelyes kockázata van a harmadik emeleti mennyezeti födém repedésének, vakolat mállásnak, hullásnak, porszennyeződésnek. A Vállalkozó olyan műszaki megoldásban gondolkodik, amely ezen kockázatokat minimalizálja. Ugyan akkor az esetlegesen bekövetkező ázás, mállás, porosodás és hasonló jellegű károsodások helyreállítása esetenként körülményes és indokolatlan kényelmetlenséget okozna az érintett lakások, üzlethelyiségek tulajdonosainak, használóinak. Ezért a Vállalkozó vállalja, hogy amennyiben igazolható károsodás megvalósul, amely a Vállalkozó tevékenységére visszavezethető, akkor az érintett lakások, üzlethelyiségek tulajdonosai kérése esetén pénzbeli térítés fizet az alábbiak szerint:

- mennyezet ázása, vizesedése, mállása esetén 25 000,-Ft/m², az érintett helyiség teljes mennyezeti területére számítva, amennyiben az adott helyiségben a mennyezet több, mint 5 dm² (~5 tenyérnyi felület egybefüggően vagy részletekben) területen érintett a károsodásban

- oldalfal ázása, vizesedése, mállása esetén 15 000,-Ft/m², az érintett helyiség teljes oldalfali területére számítva, amennyiben az adott helyiségben az oldalfal több, mint 1 m² (egybefüggően vagy részletekben) területen érintett a károsodásban
- csempézett, gipszkarton, lambéria, stb. nem általánosan vakolt, festett felületek esetében további 10 000,-Ft/m² értékkel növekszik a pénzbeli térítés mértéke

A fent nevesített kompenzációs díjak és kompenzációs esetek csak a "legegyszerűbb", ugyan nem várt, azonban esetlegesen előforduló beázások, átázások gördülékeny kezelését célozzák meg.

Minden olyan esetben, amikor a fentiekhez képest jelentősebb károsodás következik be, mint például omlás, mállás következtében tárgyak törése, karcosodása, használhatatlanná válása, nagyobb mértékű vizesedés okán parketta elázása, bútorok, egyéb tárgyak károsodása, stb. akkor a Vállalkozó kártérítési, helyreállítási kötelezettsége korlátlan és esetleges pénzbeli megváltás az érintettek egyedi megállapodása függvénye.

A Felek megállapodnak, hogy a Vállalkozó kifejezett kötelezettsége, hogy a kivitelezési munkálatok azon szakaszában, amikor az esetleges károsodás kockázata kiemelten fent áll (például tetőszerkezet megbontása, vendégfödém betonozása), akkor a Vállalkozó köteles közvetlenül az esetlegesen érintett lakások/üzlethelyiségek tulajdonosait, használóit 10 naptári nappal előzetesen értesíteni, hogy a tulajdonosok, használók az észszerű és elvárható mértékben a károsodási kockázatokat csökkenthessék (mint például értékes fali képek, díszítések átmeneti eltávolítása, értékes, törékeny tárgyak védelme, eltávolítása, stb.) és ezen tevékenységhez a Vállalkozó díjmentesen köteles segítséget adni kérés esetén (például létra, állványzat biztosítása, csomagolóanyag biztosítása, segéd és szakmunka biztosítása). A Vállalkozó kötelessége és feladata a lakások, üzlethelyiségek tulajdonosainak, használóinak értesítési elérhetőségét (email, telefon) összegyűjteni, például az állapotfelmérés során, illetve akár a padlástér adásvételi szerződés megkötésének részeként.

5.18. munkavégzés, munkaterület sajátosságai, napi takarítás

A Megrendelő ezúton is felhívja a Vállalkozó figyelmét, hogy a munkaterület egy funkcionálisan használatban levő társasház, ezért a munkálatok során a Vállalkozó köteles:

- a jelen szerződésben foglalt bontási, felújítási és építési munkálatokat a lakók élet- és vagyonbiztonságát figyelembe véve, lehetőség szerint a lakók szükségtelen zavarása nélkül végezni, és olyan műszaki megoldásokat alkalmazni, melyek az engedélyekben foglaltaknak és a Társasház tulajdonosai érdekeinek is egyaránt megfelelnek
- a munka végzése alatt folyamatosan biztosítani a lakások, üzlethelyiségek rendeltetésszerű használatát, a lakásingatlanok és a közterület szabad megközelítését
- a munkaterületen, a munkákkal érintett és a Társasház által használt közös tulajdonban lévő ingatlanrészekben, valamint a Társasház udvarán lévő tárolási és felvonulási területen köteles folyamatosan rendet és rendezett körülményeket tartani, a munkaterületen, a munkákkal érintett és a Társasház által használt közös tulajdonban lévő ingatlanrészekben, a tárolási és felvonulási területen minden nap a munkák végeztével, a jelen szerződés szerinti napi munkavégzés végső időpontjáig kitakarítani, szükséges esetben napközben is megfelelő takarítást és rendbe tételt végezni
- olyan építési technológiákat alkalmazni, amelyek a kellemetlen, káros hatásokat csökkentik, mint például porelszívás, kiporzás csökkentése nedvesítéssel, takarás, hanghatás árnyékolása, szaghatás mérséklése, megszüntetése.

5.19. közműszolgáltatás korlátozása a kivitelezési munkálatok következtében

A Megrendelő tudomásul veszi, hogy a kivitelezési munkálatok sajátosságai okán szükséges lehet a közműszolgáltatásokat korlátozni a Társasházban. A Vállalkozó ezzel kapcsolatosan köteles:

- amennyiben a kivitelezési munkák a Társasház bármely közszolgáltató által biztosított szolgáltatását részben vagy egészben korlátozzák, úgy ezt a Vállalkozó köteles a munkák megindítását megelőzően legalább 3 (három) nappal jelezni a Megrendelő részére továbbá köteles a Társasházban az értesítést kifüggeszteni
- biztosítani, hogy esetleges közüzemi szolgáltatás üzemszünete naponta 2 óránál hosszabb ideig ne tartson, illetve napi 2 darabnál több szolgáltatás kiesés ne legyen, továbbá egy-egy naptári hónap során 5 napnál többet ne érintsen a szolgáltatások korlátozása

5.20. vagyonvédelem

A Vállalkozó kötelezettsége a Megrendelő Társasház épületének általános vagyonvédelmi szintjét megtartani beleértve az utcai kapu zárhatóságának és kaputelefonos távnyitásának fenntartását, illetve az esetleges állványozás során az állvány használatával megvalósuló lakásbetörések megakadályozását, megnehezítését.

5.21. vendégfödém műszaki kérdéseiben konzultáció a Felek között

A Felek megállapítják, hogy a társasház padlásfödém gerendázatának és teljes szerkezetének állapota és a (véltetően) háborús helyreállítást követő műszaki megoldásai a padlás, padlásfödém egyszerű megtekintésével nem állapíthatók meg. A vendégfödém létesítésének pontos műszaki megoldásai csak a jelenlegi padlásfödém feltárását követően tervezhetők, véglegesíthetők.

A Vállalkozó hozzájárul, hogy a padlásfödém feltárását követően a Megrendelő képviselője és megbízottja, illetve a harmadik emeleti lakások tulajdonosai és megbízottjai a feltárt padlásfödém szemrevételezeshessék, továbbá a Vállalkozó kötelezettséget vállal, hogy a feltárást követően pontosítja a vendégfödém megépítésének technológiai leírását, különös tekintettel a meglévő vasbeton GM és fa gerendák esetlegesen szükséges felkötésére vonatkoztatva. A véglegesített és alkalmazni kívánt írásos, rajzos részletes technológiai útmutatót a Vállalkozó előzetesen közreadja az érintettek (Társasház képviselője, harmadik emeleti lakások tulajdonosai és képviselői) részére. Egyúttal a Vállalkozó lehetőséget biztosít a végleges technológia véleményezésére az érintettek részéről. A Felek megállapodnak, hogy amennyiben közöttük vélemény eltérés alakul ki, akkor arról írásos emlékeztetőt vesznek fel, mely emlékeztetőnek legalább kötelező aláírója a Vállalkozó részéről a Felelős Műszaki Vezető, a Felelős Műszaki Ellenőr, a Társasház részéről a Közös Képviselő, továbbá azon lakások Tulajdonosa, a Tulajdonos megbízottja, aki vélemény eltérést fogalmaz meg.

Az esetlegesen elkészülő írásos emlékeztető a Vállalkozót a munkavégzés mikéntje és ütemezése, átütemezése tekintetében nem kötelezi.

6. Megrendelő kiemelt kötelezettségei, vállalásai

6.1. nyilatkozatok a Vállalkozó részére

A Társasház kötelezettséget vállal arra, hogy mindent megtesz annak érdekében, hogy a Vállalkozónak az Adásvételi szerződésben, az építési engedélyben és a jelen Vállalkozási szerződésben foglalt kötelezettségeinek teljesítését elősegítse. Ennek érdekében a szükséges intézkedéseket, nyilatkozatokat, szerződés módosításokat megfelelő időn belül megteszi.

6.2. műszaki ellenőr

Amennyiben a Megrendelő építési műszaki ellenőr közreműködését veszi igénybe, akkor kötelessége az építési műszaki ellenőr személyéről és a delegálás valamennyi részletéről (például mikortól,

meddig, mely munkarészek vonatkozásában, teljes körű Megrendelő képviselő delegálásával vagy csak részleges delegálással) a Vállalkozó-t előzetesen és írásos úton tájékoztatni.

6.3. alvállalkozók bevonásához történő hozzájárulás

A Megrendelő tudomásul veszi és hozzájárul ahhoz, hogy a Vállalkozó a teljesítéséhez saját költségére alvállalkozót, társvállalkozót vegyen igénybe a vonatkozó műszaki és jogi előírások betartása mellett.

7. Egyéb megállapodások, rendelkezések

7.1. jognyilatkozatok a Társasház részéről

A Felek rögzítik, hogy a jogerős építési engedély alapján végzett építési munkálatok befejezését követően az önálló albetétek ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges lesz a Társasház Alapító okiratának újbóli módosítása, melynek érdekében együttműködnek és a meghatározott adásvételi szerződés rendelkezései szerint járnak el. Az Alapító Okirat módosítás földhivatali átvezetésének elengedhetetlen feltétele, hogy a Vállalkozó az adásvételi szerződésben megjelölt ingatlanból kialakított lakásokra jogerős használatbavételi engedéllyel rendelkezzen. A Felek tudomásul veszik, hogy a Társasház az ehhez szükséges jognyilatkozatok megtételére a jelen Vállalkozási szerződés maradéktalan és szerződésszerű teljesítését megelőzően nem köteles.

7.2. műszaki szakértő felkérése

A teljesítéssel kapcsolatos véleményeltérés esetén a Felek egyenlő arányú költségelölékezése mellett közösen kiválasztott és megbízott független műszaki szakértőt bíznak meg a szakkérdés elbírálásával. A Megrendelő jogosult és köteles arra, hogy vitás kérdés esetén 8 (nyolc) napon belül 3 műszaki (igazságügyi) szakértőt jelöljön, a Vállalkozó pedig köteles arra, hogy a jelöléstől számított 5 (öt) napon belül a szakértő személyét kiválassza.

A Felek megállapodnak abban, hogy a szakértő költségét olyan arányban viselik, amilyen arányban a szakértő az ellenérdekű fél álláspontját elfogadta.

7.3. állapotfelmérés

A Felek közös érdeke egy részletesebb állapotrögzítés, beleértve elsősorban jó minőségű (nagy felbontású és jó megvilágítású) fényképfelvételek készítése a Megrendelő Társasház minden olyan épületrészéről amelyeket a Vállalkozó jelen szerződésben foglalt kötelezettségei, illetve a Vállalkozó saját érdekkörében végzett padlástérben kialakítandó társasházi lakások ingatlanfejlesztéséből adódóan érintettek lehetnek (például a harmadik emeleti lakások mennyezetei, oldalfalai, pince, padlás, függőfolyosók, lépcsőház, kapualj, udvarok).

A Vállalkozó köteles és jogosult az állapotrögzítést a Megrendelő Társasház közös területein saját ütemezése szerint elvégezni jelen szerződés aláírását követően bármikor.

A nem osztatlan közös tulajdonban levő épületrészekbe, lakásokba, üzlethelyiségekbe történő bejutást a Vállalkozó kérésére a Megrendelő Társasház Közös Képviselője szervezi, illetve a szervezésben közreműködik. Ennek kapcsán kikötés és elvárás a Vállalkozó felé, hogy nagyjából 10 naptári nap eltéréssel 3-3 időpontot ajánljon fel az érintettek részére, melyek közül egy időpont hétköznapi munkaidőben, egy hétköznapi munkaidő után (18:00~22:00) és egy hétvégén legyen.

Az állapotfelmérés költségét a Vállalkozó viseli.

Az állapotfelmérés dokumentált eredményeit a Vállalkozó eljuttatja azok elkészültét követően 5 napon belül a Megrendelő részére.

A Felek kinyilvánítják, hogy az állapotfelmérés során törekednek arra, hogy a nem osztatlan közös tulajdonban levő épületrészekben készült képi felvételek személyiségi jogokat, érdekeket ne

sértsenek, mint például családi fényképek letakarása felvételkészítéskor, személyes jellegű tárgyak, dísz tárgyak, helyiségbelsőök kitakarása, eltakarása.

A Vállalkozó ezúton is kijelenti, hogy amennyiben a nem osztatlan közös tulajdonban levő épületrészekbe a bejutást nem engedélyezik a tulajdonosok/használók és az állapotfelmérés nem megvalósítható, dokumentálható, akkor a Vállalkozó esetleges károkozáshoz kapcsolódó helyreállítási kötelezettsége jelentősen csökken és szükségtelen vitás helyzetek alakulhatnak ki. A Vállalkozó ezúton is kéri a Megrendelő-t, hogy kellő figyelemmel kommunikálja a Megrendelő Társasház tulajdonosai irányába, hogy az állapotfelmérés lehetővé tétele a Megrendelő Társasház tulajdonosainak (is) érdeke.

7.4. garancia, szavatosság

A Felek rögzítik, hogy a felújított, újonnan kialakított szerkezetek tulajdonjoga továbbra is a társasházi tulajdonostársak közösségéé marad.

A Vállalkozó kötelezettségeket a lakásépítéssel kapcsolatos kötelező jótállásáról szóló 181/2003.(XI.5.) Korm. rendelet szerint vállalja, hogy az ott rögzített szerkezetekre a használatbavételtől számított szakaszolás szerint 10 (tíz) évig.

A Vállalkozó-nak a szerződésben foglalt munkákra vonatkozó jótállási kötelezettsége a szerződés teljesítésétől számított 3 évre terjed ki, ezen felül a Vállalkozó köteles eleget tenni a jogszabályi kellékszavatossági és jótállási előírásoknak.

7.5. teljesítés menete, munkavégzés rendje

A Felek megállapítják, hogy a munkavégzés helyszíne egy rendeltetésszerűen működő társasház, melyben lakások vannak, lakók élnek, köztük nyugdíjasok is, akik jobbra egész nap otthon vannak, továbbá üzlethelyiségek találhatóak a társasházban, melyek az általános szokások szerint vásárlókat, látogatókat fogadnak.

Mindezek figyelembevételével a Felek megállapodnak, hogy a munkavégzés rendje:

- munkanapokon: 07:00-19:00 között
- hétvégén, munkaszüneti, ünnepnapok során: 09:00-15:00

A fenti időszakokon kívüli munkavégzés csak érdemben indokolt esetben lehetséges, például kármérséklés, kárelhárítás, egyedi technológiai szükségesség (mint például toronydaru felállítása, betonozás).

7.6. közművételezés

A Megrendelő elfogadja, amennyiben a Vállalkozó nem kíván önálló közműszerződést kötni a víz (és csatorna) illetve elektromos áram vételezése céljából. A Megrendelő hozzájárul, hogy a Vállalkozó a munkálatok végzése céljára a Megrendelő nevében levő víz és áram közműcsatlakozásokat használja olyan módon, hogy a Vállalkozó köteles:

- önálló víz és árammérőt kialakítani a saját költségén
- az elfogyasztott víz és áram díját a Megrendelő részére naptári hónaponként megfizetni a hónap végétől számított 5 naptári napon belül

A Vállalkozó kötelezettsége a mérőórák havonkénti, hónap végén történő leolvasása. A Megrendelő kötelezettsége tájékoztatást adni a mérőóra egységek (víz m³ és áram kWh) után fizetendő díj mértékéről, illetve az esetleges díjváltozásról.

A Vállalkozó tudomásul veszi és hozzájárul, hogy a közmű költségek esetleges nem fizetése esetén azokat a Megrendelő a jelen szerződés fedezetéül szolgáló pénzbeli letét terhére érvényesítse, továbbá a szerződés teljesítése esetén fizetendő díjat a meg nem fizetett közműhasználat díjával csökkentse.

7.7. tervek, műszaki dokumentumok, szakértői jelentések

A Felek megállapítják, hogy a Vállalkozó az építési projekt előkészítése során létrejött, a Megrendelő Társasház osztatlan közös tulajdonú épületrészeit érintő műszaki terveit, szakértő dokumentációkat a Megrendelő-vel megismertette, megosztotta. Jelen szerződést a Megrendelő a korábban megismert, a Vállalkozó által készített és közreadott tervek, műszaki adatok, dokumentációk alapján készítette elő és fogadta el.

A Felek megállapítják, hogy amennyiben a Vállalkozó bármely rendelkezésére álló, a jelen szerződésben is körülírt építészeti projekt műszaki tartalmát érintő tervet, ismeretet, információt, dokumentációs, szakértői anyagot, stb. nem osztott meg a Megrendelővel, akkor az súlyos és szándékos szerződésszegésnek számít.

Továbbá a Vállalkozó ezúton kötelezettséget vállal, hogy az építési projekt megvalósítása érdekében a szerződéskötést követően, a teljes megvalósulásig tartóan, a jövőben elkészülő, az építészeti projekt műszaki tartalmát érintő valamennyi és bármely tervet, ismeretet, információt, dokumentációs, szakértői anyagot, stb. meg fog osztani a Megrendelővel. Amennyiben ezt elmulasztja, azt a Felek súlyos és szándékos szerződésszegésnek tekintik.

7.8. munkálatok átvétele

Elkészült teljesítések átadása írásos értesítéssel és annak írásos igazolásával tekinthető megvalósultnak.

Az átadás-átvételi eljárás befejezéseként, illetve a jelen szerződés teljesítése során a Vállalkozó átadja:

- a megvalósulási dokumentációkat;
- a beépített anyagok minőségi bizonyítványát, a beépített szerkezetek, berendezési és felszerelési tárgyak használati és karbantartási utasításait, valamint a jelen szerződésben és a jogszabályban rögzített egyéb dokumentációkat;

A Megrendelő nem tagadhatja meg az átvételt olyan hibák és hiányosságok miatt, amelyek javításukkal együttesen nem érintik a rendeltetésszerű használatot. A Megrendelő – amennyiben mindezen hibákat és hiányosságokat a Vállalkozó a Megrendelő felszólítását követő 15 (tizenöt) napon belül nem javítja ki, illetve nem pótolja – jogosult mindezeket a letét összegéből elvégeztetni.

7.9. kárveszély

Az elvégzett felújítás átvételével a kárveszély viselés átszáll a Megrendelőre és a szavatossági, jótállási kötelezettségek Vállalkozó tekintetében ezen időponttól kezdődnek.

7.10. kötelező írásbeliség

A Felek a jelen szerződés alapján fennálló jogviszonyukban egyező akarattal a kötelező írásbeliséget kötik ki, jelen szerződés bármilyen módosítása, kiegészítése, felbontása csak írásban, teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalva érvényes.

7.11. titoktartási kötelezettség

A Felek vállalják, hogy a jelen szerződés teljesítése során tudomására jutott adatot, információt üzleti titokként kötelesek megőrizni.

7.12. GDPR vonatkozású megállapodás

Felek rögzítik, hogy a GDPR 6. cikk (1) bek. b.) pontja alapján a szerződésben kezelt személyazonosító és kapcsolattartási adatok megadásának célja a szerződés teljesítésének azon előfeltétele, mely nélkülözhetetlen a hatékony és gyors kapcsolattartáshoz. A Szerződés megőrzése a szerződésből eredő jogi kötelezettségek és jogosultságok időtartamáig tart. A szerződésben esetlegesen feltüntetett természetes személyek a szerződésben megadott személyes adatait a GDPR 6. cikk (1) b) pontja és a munka törvénykönyvéről szóló 2012. évi I. törvény (a továbbiakban: „Mt.”) 10. § (1) bekezdése alapján szerzik meg és a GDPR 6. cikk (1) f) pontja szerint jogos érdekük érvényesítése érdekében kezelik a célhoz szükséges mértékben és ideig. A Felek rögzítik, hogy harmadik személy jogos érdekének érvényesítése előnyt élvez az adott esetben a munkavállaló személyes adataihoz fűződő rendelkezési jogához képest, mivel a munkavállaló munkakörének ellátásához szükséges és arányos korlátozás.

7.13. Hatályba lépés

A jelen Vállalkozási Szerződés annak valamennyi fél általi aláírását követően, és az Adásvételi szerződés hatályba lépésével egyidejűleg lép hatályba.

7.14. egyéb, szerződést érintő megállapodások

Amennyiben jelen szerződés bármely rendelkezése jogszabályváltozás okán, vagy egyéb okból részben vagy egészben érvényét veszti, illetve ha bármely hatóság felhívása alapján a szerződés módosítása válik szükségessé, úgy Felek kölcsönösen kötelezik magukat arra, hogy közösen módosítják a jelen szerződést.

Nem minősül szerződés módosításnak, ha bármelyik szerződőfél nem él a szerződésben biztosított valamelyik jogával, vagy jogait a másik félre kedvezőbb módon gyakorolja. Az ilyen egyoldalú engedményekre a másik fél nem hivatkozhat.

A jelen szerződésben nem, vagy nem kellően szabályozott kérdéseket illetően a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény és az egyéb vonatkozó jogszabályok rendelkezései tekintendők irányadónak.

Mellékletek – teljes terjedelemben csatolva:

- Megrendelő Társasház építési, szerelési munkálatainak tételes felsorolása
- Társasházi közgyűlési jegyzőkönyv, amely felkéri és felhatalmazza a Közös Képviselőt a (jelen) Vállalkozási szerződés megkötésére.
- Adásvételi szerződés (a Megrendelő Társasház padlástér vonatkozásában)
- Letéti szerződés a padlástér adásvétel kapcsán
- Letéti szerződés (előzetes szövegtervezet) az építés szerelési kockázati pénzügyi biztosíték kapcsán

Mellékletek – hivatkozásként, illetve első oldaluk útján csatolva:

Harmadik személy, mint például Önkormányzat, Kormányhivatal, és hasonló köz és államigazgatási érintettek által kiadott és egyértelműen azonosítható iratok teljes terjedelmű szerződéshez csatolásáról a célszerűség okán a Felek eltekintenek.

- Budapest Főváros I. Kerület Budavári Önkormányzat Jegyzője által kiadott hatósági bizonyítvány (száma: IR-000111176/2019, ügyiratszám: 201900016422, iktatószám: BDV/8515-3/2019)
- Építési engedély (Bp., I. kerület, Batthyány u. 2. sz. 14126/3 hrsz. alatt ingatlanon meglévő földszint +3 emeletes társasház tetőterének beépítésével 7 db új lakás kialakításával kapcsolatos; Ügyiratszám (ÉTDR azonosító): 201800078934, Iratazonosító: IR-000061274/2019, Iktatószám: BP-01/007/00115-11/2019)



A Felek a jelen szerződés elolvasták, megértették és azt egyben részletes tényállásnak is tekintve, magukra nézve aláírásukkal kötelezőnek ismerik el.

Budapest, 2022.

Megrendelő

Budapest, I. kerület
Batthyány utca 2. társasház

képviseli:

Pap Dénes Közös Képviselő

Vállalkozó

TECTUM Ingatlanfejlesztő Kft.

képviseli:

dr. Hajósovics Krisztián ügyvezető

**A BUDAPEST I. KERÜLET BATTHYÁNY UTCA 2. SZÁM ALATTI
TÁRSASHÁZ**

ALAPÍTÓ OKIRATÁT MÓDOSÍTÓ OKIRAT

2022.

**készítette:
dr. Perczel Márta ügyvéd**

OKIRAT TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRATÁNAK MÓDOSÍTÁSÁRÓL

Alulírottak,

Budavári Önkormányzat (székhely: 1014 Budapest, Kapisztrán tér 1., képviseli: Váradiné Naszály Márta polgármester), mint az alább körülírt Társasházban található 14126/3/A/1 hrsz alatti ingatlan 1/1 arányú és 14126/3/A/20 hrsz alatti ingatlan 1/1 arányú tulajdonosa

Név (születési neve:, sz.hely/ídő:, an:, szem.az. sz:, adóazonosító jel:, állampolgársága.....) szám alatti lakos, mint az alább körülírt Társasházban található 14126/3/A/2 hrsz. alatti lakás arányú tulajdonosa

Név (születési neve:, sz.hely/ídő:, an:, szem.az. sz:, adóazonosító jel:, állampolgársága.....) szám alatti lakos, mint az alább körülírt Társasházban található 14126/3/A/3 hrsz. alatti lakás arányú tulajdonosa

„DÉRI-GRAVITÁS” Kft. (Cg.: 01-09-064245, asz.: 10312340-1-41, stat. számjel: 10312340-4779-113-01, székhely: 1137 Budapest, Pozsonyi út 43.III/1.sz, képviseli: Dériné Somló Violetta ügyvezető), mint az alább körülírt Társasházban található 14126/3/A/4 hrsz. alatti lakás 1/1 arányú tulajdonosa

Név (születési neve:, sz.hely/ídő:, an:, szem.az. sz:, adóazonosító jel:, állampolgársága.....) szám alatti lakos, mint az alább körülírt Társasházban található 14126/3/A/5 hrsz. alatti lakás arányú tulajdonosa

Név (születési neve:, sz.hely/ídő:, an:, szem.az. sz:, adóazonosító jel:, állampolgársága.....) szám alatti lakos, mint az alább körülírt Társasházban található 14126/3/A/6 hrsz. alatti lakás arányú tulajdonosa

Bíró Andrea (születési neve:, sz.hely/ídő: 1972..... an: Bánszki Judit szem.az. sz:, adóazonosító jel:, állampolgársága.....) 5700 Gyula, Budapest körút 37. I/6 szám alatti lakos, mint az alább körülírt Társasházban található 14126/3/A/7 hrsz. alatti lakás 1/1 arányú tulajdonosa

Skáfár Balázs (születési neve: Skáfár Balázs, sz.hely/ídő: Mór, 1971.01.19. an: Simay Gabriella szem.az. sz: 1-710119-1997, adóazonosító jel: 8380032802 állampolgársága: magyar, laccím: 1015 Budapest, Batthyány utca 2. 2.a) szám alatti lakos, mint az alább körülírt Társasházban található 14126/3/A/8 hrsz. alatti lakás 1/1 arányú tulajdonosa

Melior Mundus Kft (Cg.: 01-09-687879, asz.: 11931964-2-41, stat. számjel: 11931964-6810-113-01., székhely: 1015 Budapest, Batthyány u. 2., képviseli: Némethy László ügyvezető), mint az alább körülírt Társasházban található 14126/3/A/9 hrsz. alatti, 14126/3/A/14 hrsz. alatti, 14126/3/A/16 hrsz. alatti, 14126/3/A/17 hrsz alatti lakás 1/1 arányú tulajdonosa

név1, név2, név3, „DÉRI GRAVITÁS” Kft. (képv: Dériné Somló Violetta ügyvezető), **név5, név6, név7, Bíró Andrea, Skáfárné Simay Gabriella. Melior Mundus Kft** (képv: Némethy László ügyvezető), **Maslenka Fanni, Hajdúné Kardos Ildikó, Hajdú Tibor, Demeter Gábor, Kiss Zoltán Imre, Fábíán Alíz, Bodó Barnabás, Bodó Imre Barnabás, Bodó Balázs Péter, Hidvégi Iván, Veres Szabolcs, Kalmár János, Pfeningerger András, Koltai András Ottó, Koltai András Ottóné, Vérné Bóna Emese, Pintye Ágnes, Hornyák Antal, Wca Tanácsadó Kft** (képv: Bóhm Viktor Zsolt ügyvezető)

Tulajdonosok képviseletében
..... meghatalmazott

Budavári Önkormányzat
Tulajdonos
képv: Váradiné Naszály Márta polgármester

Maslenka Fanni ((születési neve: Maslenka Fanni, sz.hely/idő: Budapest, 1994.10.08., an: Kocsány Gyöngyi, szem.az. sz: 2-941008-3356, adóazonosító jel: 8466661069, állampolgársága: magyar) 1124 Budapest Németvölgyi út 67/b szám alatti lakos, mint az alább körülírt Társasházban található 14126/3/A/10 hrsz. alatti lakás 1/1 arányú **tulajdonosa**

Hajdúné Kardos Ildikó Hajdúné Kardos Ildikó (születési neve: Kardos Ildikó, sz.hely/idő: Budapest, 1964.0.17. , an: Payer Ilona, szem.az. sz: 2-640617-1911 adóazonosító jel: 8355961552 állampolgársága: magyar) 1015 Budapest, Batthyány utca 2. I. 6. szám alatti lakos, mint az alább körülírt Társasházban található 14126/3/A/11 hrsz. alatti lakás 1/2 arányú **tulajdonosa**

Hajdú Tibor (születési neve: Hajdú Tibor, sz.hely/idő: Szeged, 1961.03.30. an: Koza Margit, szem.az. sz: 1-610330-1773, adóazonosító jel: 8344212502, állampolgársága: magyar) 1015 Budapest, Batthyány utca 2. I. 6. szám alatti lakos, mint az alább körülírt Társasházban található 14126/3/A/11 hrsz. alatti lakás 1/2 arányú **tulajdonosa**

Demeter Gábor (születési neve: Demeter Gábor Zoltán, sz.hely/idő: Budapest, 1976.02.17., an: Mészáros Lenke, szem.az. sz: 1-760217-4116, adóazonosító jel: 8398585455, állampolgársága: magyar) 1118. Budapest Brassó út 143. szám alatti lakos, mint az alább körülírt Társasházban található 14126/3/A/12 hrsz. alatti lakás 1/1 arányú **tulajdonosa**

Kiss Zoltán Imre (születési neve: Kiss Zoltán Imre, sz.hely/idő: 1980....., an: Kovács Katalin Mária, szem.az. sz:....., adóazonosító jel:....., állampolgársága: magyar) 1122 Budapest, Csaba utca 7/a fszt 3/a szám alatti lakos, mint az alább körülírt Társasházban található 14126/3/A/13 hrsz. alatti lakás 1/1 arányú **tulajdonosa**

dr. Fábrián Aliz (születési neve: Fábrián Aliz, sz.hely/idő: Budapest, 1997.09.24., an: Makrai Edit, szem.az. sz: 2-970924-4415, adóazonosító jel: 8477481466, állampolgársága: magyar) 8000 Székesfehérvár, Puskin utca 29. szám alatti lakos, mint az alább körülírt Társasházban található 14126/3/A/15 hrsz. alatti lakás 1/1 arányú **tulajdonosa**

Bodó Barnabás (születési neve: Bodó Barnabás, szül.hely,idő Szamosszeg, 1940.03.01., an: Biró Katalin, sz.az. szám: 1-400301-0018 adószám: 8267220917 állampolgársága: magyar) 1015 Budapest, Batthyány utca 2 II. 14.. szám alatti lakos, mint az alább körülírt Társasházban található 14126/3/A/18 hrsz. alatti lakás 2/4 arányú **tulajdonosa**

Bodó Imre Barnabás (születési neve: Bodó Imre Barnabás, sz.hely/idő: 1969....., an: Horváth Erzsébet, szem.az. sz:....., szem.ig.száma:....., állampolgársága: magyar) 1014 Budapest, Országház utca 6. 2/3 szám alatti lakos, mint az alább körülírt Társasházban található 14126/3/A/18 hrsz. alatti lakás 1/4 arányú **tulajdonosa**

Bodó Balázs Péter (születési neve: Bodó Balázs Péter, sz.hely/idő: Budapest, 1972.05.03., an: Horváth Erzsébet, szem.az. sz: 1-720503-5296, adóazonosító jel: 8384731446, állampolgársága: magyar, tartózkodási hely: 1212 Budapest, Komáromi utca 18) 1014 Budapest, Országház utca 6. 2/3 szám alatti

név1, név2, név3, „DÉRI GRAVITÁS” Kft. (képv: Dériné Somló Violetta ügyvezető), név5, név6, név7, Biró Andrea, Skáfárné Simay Gabriella. Melior Mundus Kft (képv: Némethy László ügyvezető), Maslenka Fanni, Hajdúné Kardos Ildikó, Hajdú Tibor, Demeter Gábor, Kiss Zoltán Imre, Fábrián Alíz, Bodó Barnabás, Bodó Imre Barnabás, Bodó Balázs Péter, Hidvégi Iván, Veres Szabolcs, Kalmár János, Pfenninger András, Koltai András Ottó, Koltai András Ottóné, Várné Bóna Emese, Pintye Ágnes, Hornyák Antal, Wca Tanácsadó Kft (képv: Bóhm Viktor Zsolt ügyvezető)

Tulajdonosok képviseletében
..... *meghatalmazott*

Budavári Önkormányzat
Tulajdonos
képv: Váradiné Naszály Márta polgármester

lakos, mint az alább körülírt Társasházban található 14126/3/A/18 hrsz. alatti lakás 1/4 arányú **tulajdonosa** és 14126/3/A/25 hrsz. alatti lakás 1/1 arányú **tulajdonosa**.

Hidvégi Iván (születési neve: Hidvégi Iván, sz.hely/idő: Budapest, 1934.10.12 an: Sommer Anna, szem. az. száma: 1-341012-0037, **adószám:** állampolgársága: magyar) 1015 Budapest, Batthyány utca 2. 2/15. szám alatti lakos, mint az alább körülírt Társasházban található 14126/3/A/19 hrsz. alatti lakás 1/1 arányú **tulajdonosa**

Veres Szabolcs ((születési neve: Veres Szabolcs, sz.hely/idő: Marosvásárhely, 1986.07.18.an: Kálmán Edit, szem.az. sz: 1-860718-0047, adóazonosító jel: 8436621379, állampolgársága: magyar) 1015 Budapest, Batthyány u. 2. 2/16/A szám alatti lakos, mint az alább körülírt Társasházban található 14126/3/A/21 hrsz. alatti lakás 1/1 arányú **tulajdonosa**

Kalmár János (születési neve: Kalmár János, sz.hely/idő: Budapest, 1952.07.23., an: Kámán Erzsébet, szem.az. sz: 1-520723-0062, adóazonosító jel: 8312492771, állampolgársága: magyar) 1037 Budapest, Solymárvölgyi út 132. szám alatti lakos, mint az alább körülírt Társasházban található 14126/3/A/22 hrsz. alatti lakás 1/1 arányú **tulajdonosa**

Pfeningberger András (születési neve: Pfeningberger András, sz.hely/idő: Budapest, 1970.04.13. an: Sükösd Judit, szem.az. sz: 1-700413-3958, adóazonosító jel: 8377222981, állampolgársága: magyar) 1015 Budapest, Batthyány utca 2 3em 19. szám alatti lakos, mint az alább körülírt Társasházban található 14126/3/A/23 hrsz. alatti lakás 1/1 arányú **tulajdonosa**

dr. Koltai András Ottó (születési neve: Koltai András Ottó, sz.hely/idő: Budapest, 1970.01.20, an: Mátyássy Judit, szem.az. sz: 1-700120-1016, adóazonosító jel: 8377802597, állampolgársága: magyar) 1015 Budapest, Batthyány u. 2.szám alatti lakos, mint az alább körülírt Társasházban található 14126/3/A/24 hrsz. alatti lakás 1/2 arányú **tulajdonosa**

dr. Koltai András Ottóné Haluska Emese (születési neve: Haluska Emese, sz.hely/idő: Budapest, 1970.06.10., an: Simon Magdolna, szem.az. sz: 2-70610-4876, adóazonosító jel: 8376392611, állampolgársága: magyar) 1015 Budapest, Batthyány u. 2.szám alatti lakos, mint az alább körülírt Társasházban található 14126/3/A/24 hrsz. alatti lakás 1/2 arányú **tulajdonosa**

Vérné Bóna Emese (születési neve: **.....**, sz.hely/idő: **1971.....**, an: Somkuti Piroska, **szem.az. sz:**, **adóazonosító jel:**, állampolgársága: magyar) 1037 Budapest, Kisdomb utca 5/3 szám alatti lakos, mint az alább körülírt Társasházban található 14126/3/A/26 hrsz. alatti lakás 1/1 arányú **tulajdonosa**

Pintye Ágnes (Pintye Ágnes Márta, sz.hely/idő: Budapest, 1948.08.10., an: Karsai Ilona, szem.az. sz: 2-480810-0596 , adóazonosító jel: 8298064461, állampolgársága: magyar) 1015 Budapest, Batthyány utca 2. 3. em. 22. szám alatti lakos, mint az alább körülírt Társasházban található 14126/3/A/27, 14126/3/A/28, 14126/3/A/29 hrsz. alatti lakások 1/2 arányú **tulajdonosa**

Hornyák Antal (születési neve: Hornyák Antal, sz.hely/idő: Nádudvar, 1938.10.13., an: Halász Margit, szem.az. sz: 1-381013-0070, adóazonosító jel: 8262172108, állampolgársága: magyar) 1015 Budapest,

név1, név2, név3, „DÉRI GRAVITÁS” Kft. (képv: Dériné Somló Violetta ügyvezető), név5, név6, név7, Bíró Andrea, Skáfárné Simay Gabriella. Melior Mundus Kft (képv: Némethy László ügyvezető), Maslenka Fanni, Hajdúné Kardos Ildikó, Hajdú Tibor, Demeter Gábor, Kiss Zoltán Imre, Fábián Alíz, Bodó Barnabás, Bodó Imre Barnabás, Bodó Balázs Péter, Hidvégi Iván, Veres Szabolcs, Kalmár János, Pfeningberger András, Koltai András Ottó, Koltai András Ottóné, Vérné Bóna Emese, Pintye Ágnes, Hornyák Antal, Wca Tanácsadó Kft (képv: Bóhm Viktor Zsolt ügyvezető)

Tulajdonosok képviseletében
..... meghatalmazott

Budavári Önkormányzat
Tulajdonos
képv: Váradiné Naszály Márta polgármester

Batthyány utca 2. 3. em. 22. szám alatti lakos, mint az alább körülírt Társasházban található 14126/3/A/27, 14126/3/A/28, 14126/3/A/29 hrsz. alatti lakások 1/2 arányú **tulajdonosa**

WCA Tanácsadó Kft. (Cg.: 01-09-938710, asz.: 22680318-2-41, nyilvántartási száma: 22680318-7022-113-01, székhely: 1136 Budapest, Hollán Ernő utca 9. 5. em. 4., képviseli: Bóhm Viktor Zsolt ügyvezető), mint az alább körülírt Társasházban található 14126/3/A/30 hrsz. alatti lakás 1/1 arányú **tulajdonosa**

(a továbbiakban együtt: **Tulajdonosok**),

mint a Budapest, I. kerület **14126/3** hrsz. alatti, természetben Budapest, I. kerület Batthyány u. 2. sz. alatti Társasház **Tulajdonosai** az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett társasház alapító okiratát az alábbiak szerint módosítják

I. A Társasház Alapító Okirat módosítása Felek szerződési akarata

1. A Társasház tulajdonosainak napján megtartott írásbeli szavazáson/közgyűlésen hozott döntése értelmében a Budapest I. kerület belterület, 14126/3 hrsz. alatt nyilvántartott Budapest, I. kerület Batthyány u. 2. sz. alatti Társasházban található, az 1990. december 18.-i Alapító Okiratban XIII. számmal megjelölt közös tulajdonban álló 485 m² hasznos alapterületű, közös tulajdonú padlástér, külön tulajdoni különlapra helyezéséről és annak értékesítéséről döntött. A Társasház közgyűlése számú határozattal elfogadta a Társasház Alapító Okiratának módosítását és a Társasház Egységes Szerkezetbe Foglalt Alapító Okiratát.
2. A Budapest, I. kerület Batthyány u. 2. sz. alatti Társasházban található, az 1990. december 18.-i Alapító Okiratban XIII. számmal megjelölt ténylegesen **485 m²** alapterületű **padlásteret** a tulajdonostársak kivesszik a közös tulajdonból és 31-es sorszám alatt külön tulajdonú tulajdoni különlapot nyitnak **14126/3/A/31 hrsz.** alatt. A külön tulajdonba kerülő ingatlanhoz a **közös tulajdonból 1939/10000**-ed tulajdoni illetőség tartozik.
3. A majdan kialakításra kerülő **14126/3/A/31** hrsz. alatti ingatlan a társasház tulajdonosainak közös tulajdonában áll. A tulajdonostársak jelen okirat aláírásával egyidejűleg Adásvételi szerződést kötöttek a **TECTUM Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság** (Székhelye: 1136 Budapest, Hollán Ernő utca 9. 5. em. 6., Képviseli: dr. Hajósovics Krisztián ügyvezető, Cégjegyzékszám: 01-09-304515, adószáma: 26149404-2-41, statisztikai számjel: 26149404-7111-113-01) Vevővel a volt közös tulajdonú padlás 1/1-ed tulajdonjogának átruházásáról.
4. A közgyűlés hozzájárult továbbá ahhoz, hogy a 14126/3/A/24, illetve a 14126/3/A/25 hrsz. alatt felvett, 3. emelet 19A. és 20. számú lakások vonatkozásában a következő változások lépjenek életbe a társasházi alapító okiratban: A 14126/3/A/25 hrsz. alatti ingatlan jelenleg a 3. emelet 20. ajtószámú albetét módosuljon úgy, hogy az ingatlan tulajdoni lapján nyilvántartott 68 m² területből 18 m² legyen átcsatolva a közvetlen mellette lévő 14126/3/A/24 hrsz. alatti jelenleg 3. emelet 19A. ajtószámú albetét tulajdoni lapon jegyzett 80 m² terület nagysága, 98 m²-re módosuljon, melyet követően az alábbi változások történnek az Alapító Okiratban:

név1, név2, név3, „DÉRI GRAVITÁS” Kft. (képv: Dériné Somló Violetta ügyvezető), **név5, név6, név7, Bíró Andrea, Skáfárné Simay Gabriella, Melior Mundus Kft** (képv: Némethy László ügyvezető), **Maslenka Fanni, Hajdúné Kardos Ildikó, Hajdú Tibor, Demeter Gábor, Kiss Zoltán Imre, Fábián Alíz, Bodó Barnabás, Bodó Imre Barnabás, Bodó Balázs Péter, Hidvégi Iván, Veres Szabolcs, Kalmár János, Pfenninger András, Koltai András Ottó, Koltai András Ottóné, Várné Bóna Emese, Pintye Ágnes, Hornyák Antal, Wca Tanácsadó Kft** (képv: Bóhm Viktor Zsolt ügyvezető)

Tulajdonosok képviseletében
..... **meghatalmazott**

Budavári Önkormányzat
Tulajdonos
képv: Váradiné Naszály Márta polgármester

24. A terveken 24. sorszámmal jelölt III. em. 19A. ajtószámú előszoba, wc, konyha, közlekedő, egy szoba helyiségekből álló öröklakás 98 m² alapterülettel **396/10.000 hányad**.

25. A terveken 25. számmal jelölt III. em. 20. ajtószámú, előszoba, fürdő, konyha, wc, három szoba helyiségekből álló öröklakás 50 m² alapterülettel, valamint a közös tulajdonból **200/10.000 hányad**.

5. Figyelemmel arra, hogy a közös tulajdonban XIII. sorszám alatt feltüntetett padlástér külön tulajdoni különlapra kerül, valamint a 4. pont szerinti szoba átcsatolásra tekintettel, ennek megfelelően a Társasház Alapító Okiratban feltüntetett külön tulajdonú tulajdoni különlapok az alábbiak szerint változnak:

Helyrajzi szám	ajtó	Megnevezés	Terület (m ²)	RÉGI	Új
				tulajdoni hányad	tulajdoni hányad
			2501	10000	10000
14126/3/A/1		üzlethelyiség	125	617	499
14126/3/A/2		üzlethelyiség	29	146	116
14126/3/A/3		üzlethelyiség	102	504	408
14126/3/A/4		üzlethelyiség	64	315	256
14126/3/A/5		iroda	25	122	100
14126/3/A/6	4A.	lakás	37	185	148
14126/3/A/7	4.	lakás	36	178	144
14126/3/A/8	2.	lakás	34	168	136
14126/3/A/9	5.	lakás	83	413	332
14126/3/A/10	6A.	lakás	81	401	324
14126/3/A/11	6.	lakás	69	344	276
14126/3/A/12	7.	lakás	75	372	300
14126/3/A/13	8.	lakás	116	572	463
14126/3/A/14	9.	lakás	53	265	212
14126/3/A/15	10.	lakás	28	140	112
14126/3/A/16	12.	lakás	168	834	671
14126/3/A/17	13.	lakás	71	353	284
14126/3/A/18	14.	lakás	84	416	336
14126/3/A/19	15.	lakás	71	362	284
14126/3/A/20	15 A.	lakás	43	214	172
14126/3/A/21	16.	lakás	53	265	212
14126/3/A/22	17.	lakás	28	138	112
14126/3/A/23	19.	lakás	88	434	352
14126/3/A/24	19 A.	lakás	80	394	396
14126/3/A/25	20.	lakás	69	344	200
14126/3/A/26	21.	lakás	75	372	300

név1, név2, név3, „DÉRI GRAVITÁS” Kft. (képv: Dériné Somló Violetta ügyvezető), név5, név6, név7, Bíró Andrea, Skáfárné Simay Gabriella. Melior Mundus Kft (képv: Némethy László ügyvezető), Maslenka Fanni, Hajdúné Kardos Ildikó, Hajdú Tibor, Demeter Gábor, Kiss Zoltán Imre, Fábián Alíz, Bodó Barnabás, Bodó Imre Barnabás, Bodó Balázs Péter, Hidvégi Iván, Veres Szabolcs, Kalmár János, Pfenninger András, Koltai András Ottó, Koltai András Ottóné, Várné Bóna Emese, Pintye Ágnes, Hornyák Antal, Wca Tanácsadó Kft (képv: Bóhm Viktor Zsolt ügyvezető)

Tulajdonosok képviseletében
..... meghatalmazott

Budavári Önkormányzat
Tulajdonos
képv: Váradiné Naszály Márta polgármester

14126/3/A/27	22.	lakás	116	572	464
14126/3/A/28	23.	lakás	53	265	212
14126/3/A/29	24.	lakás	28	139	112
14126/3/A/30	1.	lakás	32	156	128
<u>14126/3/A/31</u>		<u>padlástér</u>	<u>485</u>	<u>0</u>	<u>1939</u>
			10000		10000

6. Szerződő Felek rögzítik, hogy a Társasház Alapító Okirat külön tulajdonban XIII. fejezetében feltüntetésre kerülő **14126/3/A/31 hrsz.** alatti **485 m²** alapterületű padlástér, melyhez tartozik a közös tulajdonban álló részekből **1939/10000**-ed illetőség tulajdonosa:

TECTUM Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1136 Budapest, Hollán Ernő utca 9. 5. em. 6., cégjegyzékszám: 01-09-304515, statisztikai számjel: 26149404-7111-113-01, adószám: 26149404-2-41, képviseli: dr. Hajósovics Krisztián ügyvezető) **1/1-ed arányban**

II. Ingatlan-nyilvántartási rendelkezések

7. Szerződő Felek, mint a Társasház **Tulajdonosai** kérik, hogy a Budapest, I. ker. **14126/3/A/31 hrsz. alatti padlástér megnevezésű ingatlanra új külön tulajdoni lapot megnyitni és ezt követően a fenti ingatlanra a tulajdonjogot - vétel jogcímén – TECTUM Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság vevő javára 1/1-ed arányban bejegyezni szíveskedjék.**
Szerződő Felek rögzítik, hogy az Alapító Okiratban XIII. számmal megjelölt padlástér mint közös tulajdonú ingatlan megszűnik.
8. Társasház **Tulajdonosai** kérik a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztályát, hogy a társasház tulajdonát tartsa nyilván az ingatlan-nyilvántartásban. Kérik továbbá, hogy a társasház alapító okiratának módosítását tüntesse fel a társasház törzslapján. Ennek során a II. fejezetben foglaltaknak megfelelően a közös tulajdonban maradó telket, építményrészeket és épületrészeket, berendezéseket, felszereléseket az I.-XXI. sorszám alatt egyesítse a társasház törzslapján, míg a II. fejezetben 1-31. sorszám alatt felsorolt öröklakásokat és nem lakás céljára szolgáló helységeket a közös tulajdonból rájuk eső tulajdoni hányaddal együtt, mint külön-külön ingatlanokat társasházi külön lapon tartsa nyilván az ingatlan-nyilvántartásban, továbbá a közös tulajdonból megillető hányad módosítást vezesse át az ingatlan-nyilvántartásban a külön íven mellékelte tervdokumentáció szerint az egyes albetétek tulajdonjogának változatlanul hagyása mellett **azzal, hogy az ingatlan-nyilvántartásba az egyes albetétekre már bejegyzett jogok, terhek, tilalmak változatlan tartalommal fennmaradnak, a hivatkozott alapító okirat módosítás ezen jogokat, terheket, tilalmakat nem érinti.**
9. Társasház **Tulajdonosai** a korábbi Alapító Okiratot hatályon kívül helyezik és elfogadják az új Egységes Szerkezetbe foglalt Alapító Okiratot, melyben a közös tulajdon csökkentő albetétesítés folytán a közös tulajdonból az egyes tulajdonostársakat megillető eszmei tulajdoni hányad módosult.

III. Meghatalmazás

név1, név2, név3, „DÉRI GRAVITÁS” Kft. (képv: Dériné Somló Violetta ügyvezető), név5, név6, név7, Bíró Andrea, Skáfárné Simay Gabriella. Melior Mundus Kft (képv: Némethy László ügyvezető), Maslenka Fanni, Hajdúné Kardos Ildikó, Hajdú Tibor, Demeter Gábor, Kiss Zoltán Imre, Fábián Alíz, Bodó Barnabás, Bodó Imre Barnabás, Bodó Balázs Péter, Hidvégi Iván, Veres Szabolcs, Kalmár János, Pfenningberger András, Koltai András Ottó, Koltai András Ottóné, Várné Bóna Emese, Pintye Ágnes, Hornyák Antal, Wca Tanácsadó Kft (képv: Bóhm Viktor Zsolt ügyvezető)

Tulajdonosok képviseletében
..... **meghatalmazott**

Budavári Önkormányzat
Tulajdonos
képv: Váradiné Naszály Márta polgármester

10. Szerződő Felek jelen Okirat elkészítésével, ellenjegyzésével, az Egységes szerkezetbe foglalt Társasház Alapító Okirat elkészítésével, Földhivatal előtti eljárással megbízzák dr. Perczel Márta ügyvédet (1036 Budapest, Lajos u. 74-76.) azzal, hogy a jogi képviselő a Földhivatal előtt az iratok betekintésére is jogosult.

IV. Egyéb rendelkezések

11. Szerződő Felek jelen Okiratot, mint akaratukkal mindenben egyezőt jóváhagyólag, eljáró ügyvéd előtt aláírták.

12. Szerződő Felek meghatalmazzák eljáró ügyvédet, hogy a szerződésben előforduló esetleges, szám, betű, vagy névelírást kijavítsa és azt aláírásával (szignójával) lássa el, továbbá tüntesse fel a javítás tényét és annak idejét.

V. Költségviselés

13. Szerződő Felek rögzítik, hogy jelen jogügylet illetékköteles vagyonátruházást nem tartalmaz.

Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen Okirat akaratukat helyesen foglalta írásba, így kérik azt egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekinteni.

Budapest, 2022. ...

	Ajtó	Tulajdonos	/10000	aláírás
1.	fszt. 2. em. 15/A	Budavári Önkormányzat	831	
2.	fszt.	146	
3.	fszt.	504	
4.	fszt.	„DÉRI GRAVITÁS” Kft. (képv: Dériné Somló Violetta ügyvezető)	315	
5.	fszt.	122	

név1, név2, név3, „DÉRI GRAVITÁS” Kft. (képv: Dériné Somló Violetta ügyvezető), név5, név6, név7, Bíró Andrea, Skáfárné Simay Gabriella. Melior Mundus Kft (képv: Némethy László ügyvezető), Maslenka Fanni, Hajdúné Kardos Ildikó, Hajdú Tibor, Demeter Gábor, Kiss Zoltán Imre, Fábíán Alíz, Bodó Barnabás, Bodó Imre Barnabás, Bodó Balázs Péter, Hidvégi Iván, Veres Szabolcs, Kalmár János, Pfeningberger András, Koltai András Ottó, Koltai András Ottóné, Várné Bóna Emese, Pintye Ágnes, Hornyák Antal, Wca Tanácsadó Kft (képv: Bóhm Viktor Zsolt ügyvezető)

Tulajdonosok képviseletében
..... *meghatalmazott*

Budavári Önkormányzat
Tulajdonos
képv: Váradiné Naszály Márta polgármester

6.	fszt. 4/A	185	
7.	fszt. 4.	Bíró Andrea	178	
8.	fszt. 2.	Skáfár Balázs	168	
9.	1. em. 5. 1. em. 9. 2. em. 12. 2. em. 13.	Melior Mundus Kft. képv: Némethy László ügyvezető	1865	
10.	1. em. 6./A	Maslenka Fanni	401	
11.	1. em. 6.	Hajduné Kardos Ildikó	172	
12.	1. em. 6.	Hajdú Tibor	172	
13.	1. em. 7.	Demeter Gábor	372	
14.	1. em. 8.	Kiss Zoltán Imre	572	
15.	1. em. 10.	Fábián Alíz	140	
16.	2. em. 14.	Bodó Barnabás	208	
17.	2. em. 14.	Bodó Imre Barnabás	104	
18.	2. em. 14. 3. em. 20.	Bodó Balázs Péter	448	
19.	2. em. 15.	Hidvégi Iván	362	

név1, név2, név3, „DÉRI GRAVITÁS” Kft. (képv: Dériné Somló Violetta ügyvezető), név5, név6, név7, Bíró Andrea, Skáfárné Simay Gabriella. Melior Mundus Kft (képv: Némethy László ügyvezető), Maslenka Fanni, Hajduné Kardos Ildikó, Hajdú Tibor, Demeter Gábor, Kiss Zoltán Imre, Fábián Alíz, Bodó Barnabás, Bodó Imre Barnabás, Bodó Balázs Péter, Hidvégi Iván, Veres Szabolcs, Kalmár János, Pfeninger András, Koltai András Ottó, Koltai András Ottóné, Vérné Bóna Emese, Pintye Ágnes, Hornyák Antal, Wca Tanácsadó Kft (képv: Bóhm Viktor Zsolt ügyvezető)

Tulajdonosok képviseletében
..... *meghatalmazott*

Budavári Önkormányzat
Tulajdonos
képv: Váradiné Naszály Márta polgármester

20.	2. em. 16.	Veres Szabolcs	265	
21.	2. em. 17.	Kalmár János	138	
22.	3. em. 19.	Pfeningberger András	434	
23.	3. em. 19./A	Koltai András Ottó	197	
24.	3. em. 19./A	Koltai András Ottóné	197	
25.	3. em. 21.	Vérné Bóna Emese	372	
26.	3. em. 22. 3. em. 23. 3. em. 24.	Pintye Ágnes Márta	488	
27.	3. em. 22. 3. em. 23. 3. em. 24.	Hornyák Antal	488	
28.	4. em. 1.	WCA Tanácsadó Kft. képv: Bóhm Viktor Zsolt	156	

A fentebb felsorolt tulajdonosok képviselésében a közgyűlés/10.000-ed igen szavazattal,/10.000 ellenszavazattal,/10.000 tartózkodás mellett, összességében tehát valamennyi tulajdonostárs%-os arányban (...../10.000-ed tulajdoni hányad) meghozott számú határozatában foglalt meghatalmazással (születési név:, születési hely:, anyja neve:, személyi azonosító jele....., lakcíme:)

meghatalmazott

Budavári ÖNKORMÁNYZAT
tulajdonos képviselésében **Váradiné Naszály Márta polgármester**

Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43.§ (1)-(3) bekezdéseire, valamint az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. tv. 32. § (4) bekezdésének rendelkezéseire tekintettel tanúsítom, hogy jelen okirat nyilatkozó személyek kinyilvánított akaratának, valamint a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel, az okiratot a nyilatkozók előttem, saját kezűleg írták alá, ezért az okiratot ellenjegyzem:

Ellenjegyzem:

dr.Perczel Márta
ügyvéd

név1, név2, név3, „DÉRI GRAVITÁS” Kft. (képv: Dériné Somló Violetta ügyvezető), név5, név6, név7, Bíró Andrea, Skáfárné Simay Gabriella. Melior Mundus Kft (képv: Némethy László ügyvezető), Maslenka Fanni, Hajdúné Kardos Ildikó, Hajdú Tibor, Demeter Gábor, Kiss Zoltán Imre, Fábíán Alíz, Bodó Barnabás, Bodó Imre Barnabás, Bodó Balázs Péter, Hidvégi Iván, Veres Szabolcs, Kalmár János, Pfeningberger András, Koltai András Ottó, Koltai András Ottóné, Vérné Bóna Emese, Pintye Ágnes, Hornyák Antal, Wca Tanácsadó Kft (képv: Bóhm Viktor Zsolt ügyvezető)

Tulajdonosok képviselésében
..... **meghatalmazott**

Budavári Önkormányzat
Tulajdonos
képv:Váradiné Naszály Márta polgármester

KASZ: 36067055
Budapest, 2022.

TERVEZET

**név1, név2, név3, „DÉRI GRAVITÁS” Kft. (képv: Dériné Somló Violetta ügyvezető), név5, név6, név7,
Bíró Andrea, Skáfárné Simay Gabriella. Melior Mundus Kft (képv: Némethy László ügyvezető),
Maslenka Fanni, Hajdúné Kardos Ildikó, Hajdú Tibor, Demeter Gábor, Kiss Zoltán Imre, Fábíán Alíz,
Bodó Barnabás, Bodó Imre Barnabás, Bodó Balázs Péter, Hidvégi Iván, Veres Szabolcs, Kalmár János,
Pfeningberger András, Koltai András Ottó, Koltai András Ottóné, Vérné Bóna Emese, Pintye Ágnes,
Hornyák Antal, Wca Tanácsadó Kft (képv: Bóhm Viktor Zsolt ügyvezető)**

*Tulajdonosok képviseletében
..... meghatalmazott*

Budavári Önkormányzat
Tulajdonos
képv: Váradiné Naszály Márta polgármester

**A BUDAPEST I. KERÜLET BATHYÁNY UTCA 2. SZÁM
ALATTI TÁRSASHÁZ**

**EGYSÉGES SZERKEZETBE FOGLALT
ALAPÍTÓ OKIRATA**

2022.

**készítette:
dr.Perczel Márta ügyvéd**

A Budapest I. kerület Batthyány utca 2. szám alatti TÁRSASHÁZ

Egységes Szerkezetbe Foglalt ALAPÍTÓ OKIRATA

I. Általános rendelkezések

Az 1990. december 18. napján kelt és a jelen Alapító Okiratban szereplő személyek által a mai napon módosított Alapító Okirat egységes szerkezetbe foglalva az alábbiak szerint alakult ki.

A Fővárosi XII-I. kerületi Ingatlankezelő Vállalat (1531 Budapest XII., Királyhágó u. 18.) a 32/1969./IX.30./Korm. sz. rendelet 2. § /2/ bekezdésében foglaltak alapján a házingatlanok elidegenítése érdekében a Budapest I. 1343 tulajdoni lap. és 14126 hrsz., 1086 m² kiterjedésű, a Magyar Állam tulajdonában és a Fővárosi XII-I. kerületi Ingatlankezelő Vállalat kezelésében álló, természetben a Budapest I. kerület Batthyány utca 2. sz. alatti ingatlant a mellékelt tervrajz szerint társasházzá alakította át.

A Társasház Szervezeti és Működési Szabályzatának elfogadására 2013. szeptember 24. napján került sor.

Az illetékes Fővárosi Földhivatal az sz. bejegyző határozatával a Budapest I. ker. belterület, 14126 hrsz. alatti ingatlant Társasházzá nyilvánította és a tulajdoni különlapokat megnyitotta.

A Társasház öröklakásai és a nem lakás céljára szolgáló helyiségei a jelen Alapító Okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek a közös tulajdonban maradó telek, épületrészek, épület-berendezések és felszerelések közös használatának jogával a társasház tulajdonosai az 2013. évi V. törvény (Ptk.) VI. Cím XIX. és XX. fejezete és a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (továbbiakban: Törvény) rendelkezései alapján a társasház Alapító Okiratát az alábbiak szerint módosítják, és szabályozzák a külön tulajdonba kerülő lakásokat, nem lakás céljára szolgáló helyiségeket, a közös tulajdonban álló épületrészekből és a földrészletből az egyes tulajdonostársakat megillető - a külön tulajdonba kerülő lakáshoz és nem lakás célú helyiséghez tartozó - tulajdoni hányadot és ezek meghatározásának módját, a közös tulajdonba kerülő épületrészek felsorolását, az ingatlan-nyilvántartás szabályai által megkívánt egyéb adatot, jogot és tény, a közösség közös nevét az alábbi egységes szerkezetbe foglalva.

Az egységes szerkezet szerves része a jelen módosításhoz csatolt térképészeti záradékkal ellátott vázrajz.

A társasház a tulajdonostársak kizárólagos tulajdonában áll. A társasház tulajdonostársainak közössége (továbbiakban: közösség) az általa viselt közös név alatt az épület fenntartása és a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézése során jogokat szerezhethet és kötelezettségeket vállalhat, önállóan perelhet és perelhető, gyakorolja a közös tulajdonnal kapcsolatos tulajdonosi jogokat, viseli a közös tulajdon terheit. A perbeli cselekvőképesség a közös képviselőt illeti meg. A társasháznak vagy a tulajdonostársaknak ezzel ellentétes rendelkezése harmadik személyekkel szemben hatálytalan. (Törvény 3.§ (1))

Hoang és Társai Kereskedelmi Kft. (Nguyen Van Tho ügyvezető), „DÉRI GRAVITÁS” Kft. (képv: Dériné Somló Violetta ügyvezető), Torma Attila Ferenc, Bíró Andrea, Skáfár Balázs. Melior Mundus Kft (képv: Némethy László ügyvezető), Maslenka Fanni, Hajdúné Kardos Ildikó, Hajdú Tibor, Demeter Gábor Zoltán, Kiss Zoltán Imre, Dr. Fábíán Alíz, Bodó Barnabás, Bodó Imre Barnabás, Bodó Balázs Péter, Hidvégi Iván, Veres Szabolcs, Kalmár János, Pfenningberger András, dr. Koltai András Ottó, dr. Koltai András Ottóné Haluska Emese, Várné Bóna Emese, Pintye Ágnes, Hornyák Antal, WCA Tanácsadó Kft (képv: Bóhm Viktor Zsolt ügyvezető)

Tulajdonosok képviseletében
..... **meghatalmazott**

.....
Budavári Önkormányzat
képv: Váradiné Naszály Márta polgármester
Tulajdonos

A Társasház tulajdonostársai által 2022. június 29. napján hozott számú közgyűlési határozat, valamint a számú közgyűlési határozat alapján a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály által vezetett nyilvántartásban Budapest I. kerület belterület, **14126/3** hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a 1015 Budapest, Batthyány utca 2. szám alatti Társasházban található, a korábbi Alapító Okiratban XIII. számmal megjelölt közös tulajdonban álló 485 m² alapterületű korábban padlás, mint korábbi közös tulajdonú tulajdoni különlapra külön helyrajzi szám (14126/3/A/31 hrsz.) alá kerül.

A Társasház tulajdonostársai által 2022. június 29. napján hozott számú közgyűlési határozat hozzájárult továbbá ahhoz, hogy a 14126/3/A/24, illetve a 14126/3/A/25 hrsz. alatt felvett, 3. emelet 19A. és 20. számú lakások vonatkozásában a következő változások lépjenek életbe a társasházi alapító okiratban: A 14126/3/A/25 hrsz. alatti ingatlan jelenleg a 3. emelet 20. ajtószámú albetét módosuljon úgy, hogy az ingatlan tulajdoni lapján nyilvántartott 68 m² területből 18 m² legyen átcsatolva a közvetlen mellette lévő 14126/3/A/24 hrsz. alatti jelenleg 3. emelet 19A. ajtószámú albetét tulajdoni lapon jegyzett 80 m² területnagysága, 98 m²-re módosuljon.

A társasház tulajdonosai ezen kiegészítéssel, és a fenti módosítással tartják magukra nézve érvényesnek az 1990. december 18. napján kelt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett Alapító Okiratot a jelen egységes szerkezetbe foglalt okirat szerint.

A Társasház neve: **Budapest, I. ker. Batthyány utca 2. szám alatti TÁRSASHÁZ**

A Társasház székhelye: **1015 Budapest, Batthyány utca 2.**

A Társasház ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatai:
helyrajzi száma: **14126/3**

II. Közös tulajdon

A társasház tulajdona közös, illetve külön tulajdonra oszlik meg. A közös tulajdon ennek megfelelően:

A társasház a Budapest I. ker. belterület, 14126/3 hrsz. törzslapján van nyilvántartva. A társasház közös tulajdonába tartozik mindazon épületrész, épület-berendezés, nem lakáscélú helyiség és lakás, valamint földrészlet, amelyet a III. fejezet nem külön tulajdonként jelöl meg.

Közös tulajdonba tartoznak, továbbá azok az e pontban nem nevesített épületrészek, épület-berendezés és felszerelési tárgyak, melyek az épületszerkezet, illetve az épület biztonságát, a tulajdonostársak közös célját szolgálják akkor is, ha azok a III. fejezet alatt felsorolt külön tulajdonba tartozó ingatlanrészen belül vannak. (Törvény 1. § (2))

A Törvény 1. § (2) bekezdések meghatározását figyelembe véve a közös tulajdonból különösen kiemelt és

Hoang és Társai Kereskedelmi Kft. (Nguyen Van Tho ügyvezető), „DÉRI GRAVITÁS” Kft. (képv: Dériné Somló Violetta ügyvezető), Torma Attila Ferenc, Bíró Andrea, Skáfár Balázs. Melior Mundus Kft (képv: Némethy László ügyvezető), Maslenka Fanni, Hajdúné Kardos Ildikó, Hajdú Tibor, Demeter Gábor Zoltán, Kiss Zoltán Imre, Dr. Fábián Alíz, Bodó Barnabás, Bodó Imre Barnabás, Bodó Balázs Péter, Hidvégi Iván, Veres Szabolcs, Kalmár János, Pfeningberger András, dr. Koltai András Ottó, dr. Koltai András Ottóné Haluska Emese, Várné Bóna Emese, Pintye Ágnes, Hornyák Antal, WCA Tanácsadó Kft (képv: Bóhm Viktor Zsolt ügyvezető)

Tulajdonosok képviseletében
..... meghatalmazott

.....
Budavári Önkormányzat
képv: Váradiné Naszály Márta polgármester
Tulajdonos

nevesített a tervrajzokon római számmal feltüntetett és a műszaki leírásban körülírt telek, és a következő épületrészek, berendezések és felszerelések:

I.	Telek:	1086 m ²
II.	Alapfalak, felmenő falak, pillérek, kémények	
III.	Közbenső födécek burkolat nélkül, zárófödém burkolattal, koszorúk, kiváltók, lépcsőkarok és pihenők burkolattal, erkélylemez burkolat nélkül	
IV.	Talajnedvesség elleni szigetelés /fal- és padlószigetelések/, talajvíz elleni falszigetelés	
V.	Tetőszerkezet héjalás, kémény- bádogszegélyek, párkányfedések, ereszszegevények, könyöklőbádógok, függőeresz- és lefolyócsatornák	
VI.	Homlokzatvakolat, lépcsőházi vakolat, közös helyiségek vakolatai	
VII.	Közös helyiségek /házfelügyelői lakás, tárolók, közös WC-k, előterek, folyosók/ nyílászáró szerkezetei és biztonsági rácsai	
VIII.	Vizbekötés, vízóra, víz alap- és felszálló vezetékek a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig, a közös helyiségek víz ágvezetékei és berendezési tárgyai, a kerticsap ágvezetékekkel együtt	
IX.	Csatornabekötés, csatorna alap- és ejtóvezetékek a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig, a közös helyiségek csatorna ágvezetékei és berendezési tárgyai	
X.	Elektromos bekötés, elektromos fővezeték a külön tulajdoni illetőségek árammérő órájáig, a közös tulajdonú helyiségek elektromos vezetékéi és szerelvényei	
XI.	Gázbekötés, alap- és felszálló vezetékek a külön tulajdoni illetőségek mérőjéig, a közös tulajdonú helyiségek ágvezetékei és berendezési tárgyai	
XII.	Közös tárolók a pincében, összesen:	482,35 m ²
XIII.	MEGSZÚNT	
XIV.	Kapualj a földszinten	20,05 m ²
XV.	Melléklépcső, előtér	8,60 m ²
XVI.	Főlépcső	33,00 m ²

Hoang és Társai Kereskedelmi Kft. (Nguyen Van Tho ügyvezető), „DÉRI GRAVITÁS” Kft. (képv: Dériné Somló Violetta ügyvezető), Torma Attila Ferenc, Bíró Andrea, Skáfár Balázs. Melior Mundus Kft (képv: Némethy László ügyvezető), Maslenka Fanni, Hajdúné Kardos Ildikó, Hajdú Tibor, Demeter Gábor Zoltán, Kiss Zoltán Imre, Dr. Fábián Alíz, Bodó Barnabás, Bodó Imre Barnabás, Bodó Balázs Péter, Hidvégi Iván, Veres Szabolcs, Kalmár János, Pfenningberger András, dr. Koltai András Ottó, dr. Koltai András Ottóné Haluska Emese, Várné Bóna Emese, Pintye Ágnes, Hornyák Antal, WCA Tanácsadó Kft (képv: Bóhm Viktor Zsolt ügyvezető)

Tulajdonosok képviseletében
 **meghatalmazott**

.....
Budavári Önkormányzat
 képv: Váradiné Naszály Márta polgármester
Tulajdonos

XVII.	Közös WC	9,34 m ² + 1,00 m ²
XVIII.	Házfelügyelői lakás	
	Szoba	17,80 m ²
	Előszoba	1,70 m ²
	Fürdőszoba	3,40 m ²
	Konyha	8,20 m ²
	Összesen:	31,10 m ²
XIX.	Függőfolyosók, összesen:	91,38 m ²
XX.	Belső folyosók és előterek összesen:	16,00 m ²
XXI.	Tároló az. I.em.-en	8,92 m ²

A közös tulajdon a mindenkori külön tulajdonnal rendelkező tulajdonostársakat a III. fejezetben meghatározott tulajdoni hányad szerint osztatlanul illeti meg.

A közös tulajdonú helyiségek használata a korábban kialakult használati módnak megfelelően folytatódik.

A közös tulajdon **10.000/10.000**-ed, azaz Tízezer per Tizezred tulajdoni hányadból áll.

III. Külön tulajdon

A Budapesti I. ker. belterület, 14126/3/A/1-től – 14126/3/A/31-ig terjedő hrsz. alatt kerültek nyilvántartásra, a korábban becsatolt, illetve a jelen módosítással a műszaki térképészeti záradékkal ellátott vázrajzon körülhatárolt és természetben megosztott, az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába tartozó ingatlanrészek.

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársaknak név szerinti külön tulajdonában vannak, mint társasház-tulajdoni illetőségük alkotórészei a közös tulajdonban maradó vagyონrészek közös birtoklásának, használatának jogával az egyes társasházi öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek (továbbiakban: tulajdoni különlap) azok tartozékaival és felszereléseiével együtt.

Az egyes tulajdoni külön lapok megjelölése alatti törtszám a tulajdonosoknak a II. fejezetben felsorolt közös tulajdonból, az őket megillető eszmei tulajdoni hányadot jelenti, mely a külön tulajdontól függetlenül nem ruházható át és nem terhelhető meg. (Ptk. 5:85. §. (4) bek.)

A közös tulajdonból az egyes tulajdoni különlapokhoz rendelt közös tulajdoni illetőségek (eszmei hányad) meghatározása a tulajdoni különlapok alapterületeinek arányában történik.

A külön tulajdon alkotórészét képező, közös tulajdoni hányad meghatározásának módja:

A közös tulajdonból az egyes külön tulajdont képező ingatlanokhoz tartozó tulajdoni hányad nagyságát

Hoang és Társai Kereskedelmi Kft. (Nguyen Van Tho ügyvezető), „DÉRI GRAVITÁS” Kft. (képv: Dériné Somló Violetta ügyvezető), Torma Attila Ferenc, Bíró Andrea, Skáfár Balázs. Melior Mundus Kft (képv: Némethy László ügyvezető), Maslenka Fanni, Hajdúné Kardos Ildikó, Hajdú Tibor, Demeter Gábor Zoltán, Kiss Zoltán Imre, Dr. Fábián Alíz, Bodó Barnabás, Bodó Imre Barnabás, Bodó Balázs Péter, Hidvégi Iván, Veres Szabolcs, Kalmár János, Pfenningberger András, dr. Koltai András Ottó, dr. Koltai András Ottóné Haluska Emese, Várné Bóna Emese, Pintye Ágnes, Hornyák Antal, WCA Tanácsadó Kft (képv: Bóhm Viktor Zsolt ügyvezető)

*Tulajdonosok képviselőjében
..... meghatalmazott*

.....
Budavári Önkormányzat
képv: Váradiné Naszály Márta polgármester
Tulajdonos

szerződő felek az egyes külön tulajdont képező ingatlanok alapterületének a társasház összes – külön tulajdonba tartozó – alapterületéhez viszonyított arányában állapították meg.

A lakáshoz tartozó erkély és az összekötő folyosó az alapterület számításánál figyelmen kívül van hagyva.

A külön tulajdonban levő lakás és nem lakás célú helyiségek az egyes tulajdonostársakat – a közös tulajdonból való hányaddal együtt – az alábbiak szerint illetik meg:

1. A tervrajzon 1. sorszámmal jelölt **14126/3/A/1 hrsz.** alatt felvett fszt.-i üzlethelyiség, amely áll eladótér, raktár, öltöző, mosdó, WC helyiségekből. Alapterülete: 124,59 m², valamint hozzátartozik a közös tulajdonból **499/10000** hányad.

Tulajdonos:

Budavári Önkormányzat (székhely: 1014 Budapest, Kapisztrán tér 1., adószám: 15735643-2-41, törzskönyvi azonosító szám: 735649, KSH statisztikai számjel: 15735643-8411-321-01, ÁHTI azonosító: 745202, képviseli: Váradiné Naszály Márta polgármester) *1/1-ed arányban.*

2. A tervrajzon 2. sorszámmal jelölt **14126/3/A/2 hrsz.** alatt felvett fszt.-i egy helyiségből álló üzlethelyiség. Alapterülete: 29,32 m², valamint hozzátartozik a közös tulajdonból **116/10000** hányad.

Tulajdonos:

Hoang és Társai Kereskedelmi Kft. (cgj: 01-09- 464432, stat.számjel: 12087824-6810-113-01, adószám: 12087824-2-41, székhely: 1025 Budapest, Kavics utca 21., képv: Nguyen Van Tho ügyvezető) *1/1-ed arányban.*

3. A tervrajzon 3. sorszámmal jelölt **14126/3/A/3 hrsz.** alatt felvett fszt. i üzlethelyiség, amely álleladótérből és négy raktárhelyiségből. Alapterülete: 101,72 m², valamint hozzátartozik a közös tulajdonból **408/10000** hányad.

Tulajdonos:

Hoang és Társai Kereskedelmi Kft. (cgj: 01-09- 464432, stat.számjel: 12087824-6810-113-01, adószám: 12087824-2-41, székhely: 1025 Budapest, Kavics utca 21., képv: Nguyen Van Tho ügyvezető) *1/1-ed arányban.*

4. A tervrajzon 4. sorszámmal jelölt **14126/3/A/4 hrsz.** alatt felvett fszt.-i üzlethelyiség, amely eladótérből és raktárhelyiségekből áll. Alapterülete: 63,83 m², valamint hozzátartozik a közös tulajdonból **256/10000** hányad.

Tulajdonos:

5. A tervrajzon 5. sorszámmal jelölt **14126/3/A/5 hrsz.** alatt felvett fszt.-i két helyiségből álló iroda. Alapterülete: 24,57 m², valamint hozzátartozik a közös tulajdonból **100/10000** hányad.

Tulajdonos:

Hoang és Társai Kereskedelmi Kft. (Nguyen Van Tho ügyvezető), „DÉRI GRAVITÁS” Kft. (képv: Dériné Somló Violetta ügyvezető), Torma Attila Ferenc, Bíró Andrea, Skáfár Balázs. Melior Mundus Kft (képv: Némethy László ügyvezető), Maslenka Fanni, Hajdúné Kardos Ildikó, Hajdú Tibor, Demeter Gábor Zoltán, Kiss Zoltán Imre, Dr. Fábíán Alíz, Bodó Barnabás, Bodó Imre Barnabás, Bodó Balázs Péter, Hidvégi Iván, Veres Szabolcs, Kalmár János, Pfeningberger András, dr. Koltai András Ottó, dr. Koltai András Ottóné Haluska Emese, Várné Bóna Emese, Pintye Ágnes, Hornyák Antal, WCA Tanácsadó Kft (képv: Bóhm Viktor Zsolt ügyvezető)

Tulajdonosok képviseletében
..... **meghatalmazott**

.....
Budavári Önkormányzat
képv: Váradiné Naszály Márta polgármester
Tulajdonos

6. A tervrajzon 6. sorszámmal jelölt **14126/3/A/6 hrsz.** alatt felvett fszt. 4/a. ajtószámú egy szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás. Alapterülete: 37,31 m², valamint hozzátartozik a közös tulajdonból **148/10000** hányad.

Tulajdonos:

Torma Attila Ferenc (születési neve: sz.hely/idő: an: szem.az. sz: adóazonosító jel: állampolgársága lakcím:),-ed arányban.

7. A tervrajzon 7. sorszámmal jelölt **14126/3//A/7 hrsz.** alatt felvett földszint 4. ajtószámú, egy szoba, előtér, konyha, fürdőszoba helyiségekből álló, 35,92 m² alapterületű öröklakás, valamint hozzátartozik a közös tulajdonból **144/10000** hányad

Tulajdonos:

Bíró Andrea (születési neve: sz.hely/idő: 1972..... an: Bánszki Judit szem.az. sz: adóazonosító jel: állampolgársága..... lakcím: 5700 Gyula, Budapest körút 37. I/6) **1/1- ed arányban**

8. A tervrajzon 8. sorszámmal jelölt **14126/3/A/8 hrsz.** alatt felvett földszint 2. ajtószámú, egy szoba, előszoba, konyha, fürdőszoba helyiségekből álló, 33,83 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból **136/10000** hányad.

Tulajdonos:

9. A tervrajzon 9. sorszámmal jelölt **14126/3/A/9 hrsz.** alatt felvett 1. emelet 5. ajtószámú, két szoba, előszoba, hall, konyha, két kamra, fürdőszoba helyiségekből álló, 83,38 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból **332/10000** hányad.

Tulajdonos:

10. A tervrajzon 10. sorszámmal jelölt **14126/3/A/10 hrsz.** alatt felvett I. emelet 6/a. ajtószámú, kettő szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba helyiségekből álló, 80,94 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból **324/10000** hányad.

Tulajdonos:

11. A tervrajzon 11. sorszámmal jelölt **14126/3/A/11 hrsz.** alatt felvett I. emelet 6. ajtószámú, két szoba,

Hoang és Társai Kereskedelmi Kft. (Nguyen Van Tho ügyvezető), „DÉRI GRAVITÁS” Kft. (képv: Dériné Somló Violetta ügyvezető), Torma Attila Ferenc, Bíró Andrea, Skáfár Balázs. Melior Mundus Kft (képv: Némethy László ügyvezető), Maslenka Fanni, Hajdúné Kardos Ildikó, Hajdú Tibor, Demeter Gábor Zoltán, Kiss Zoltán Imre, Dr. Fábián Alíz, Bodó Barnabás, Bodó Imre Barnabás, Bodó Balázs Péter, Hidvégi Iván, Veres Szabolcs, Kalmár János, Pfeningberger András, dr. Koltai András Ottó, dr. Koltai András Ottóné Haluska Emese, Várné Bóna Emese, Pintye Ágnes, Hornyák Antal, WCA Tanácsadó Kft (képv: Bóhm Viktor Zsolt ügyvezető)

Tulajdonosok képviseletében
..... meghatalmazott

.....
Budavári Önkormányzat
képv: Váradiné Naszály Márta polgármester
Tulajdonos

előszoba, konyha, fürdőszoba, WC helyiségekből álló, 69,48 m² alapterületű öröklakás, valamint hozzátartozik a közös tulajdonból **276/10000** hányad.

Tulajdonos:

12. A tervrajzon 12. sorszámmal jelölt **14126/3/A/12 hrsz.** alatt felvett I. emelet 7. ajtószámú, kettő szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló, 75,09 m² alapterületű öröklakás, valamint hozzátartozik a közös tulajdonból **300/10000** hányad.

Tulajdonos:

13. A tervrajzon 13. sorszámmal jelölt **14126/3/A/13 hrsz.** alatt felvett I. emelet 8. ajtószámú, három szoba, előszoba, közlekedő, konyha, étkező, közlekedő, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló, 115,55 m² alapterületű öröklakás, valamint hozzátartozik a közös tulajdonból **463/10000** hányad.

Tulajdonos:

Kiss Zoltán Imre (születési neve: Kiss Zoltán Imre, sz.hely/idő: 1980....., an: Kovács Katalin Mária, szem.az. sz.:....., adóazonosító jel:, állampolgársága: magyar, lakcím: 1122 Budapest, Csaba utca 7/a fszt 3/a) **1. 1-ed arányban.**

14. A tervrajzon 14. sorszámmal jelölt **14126/3/A/14 hrsz.** alatt felvett I. emelet 9. ajtószámú, egy szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba WC helyiségekből álló, 53,50 m² alapterületű öröklakás, valamint hozzátartozik a közös tulajdonból **212/10000** hányad.

Tulajdonos:

15. A tervrajzon 15. sorszámmal jelölt **14126/3/A/15 hrsz.** alatt felvett I. emelet 10. ajtószámú, egy szoba, konyha helyiségekből álló, 28,31 m² alapterületű öröklakás, valamint hozzátartozik a közös tulajdonból **112/10000** hányad.

Tulajdonos:

16. A tervrajzon 16. sorszámmal jelölt **14126/3/A/16 hrsz.** alatt felvett II. emelet 12. ajtószámú, négy szoba,

Hoang és Társai Kereskedelmi Kft. (Nguyen Van Tho ügyvezető), „DÉRI GRAVITÁS” Kft. (képv: Dériné Somló Violetta ügyvezető), Torma Attila Ferenc, Bíró Andrea, Skáfár Balázs. Melior Mundus Kft (képv: Némethy László ügyvezető), Maslenka Fanni, Hajdúné Kardos Ildikó, Hajdú Tibor, Demeter Gábor Zoltán, Kiss Zoltán Imre, Dr. Fábrián Alíz, Bodó Barnabás, Bodó Imre Barnabás, Bodó Balázs Péter, Hidvégi Iván, Veres Szabolcs, Kalmár János, Pfenningberger András, dr. Koltai András Ottó, dr. Koltai András Ottóné Haluska Emese, Várné Bóna Emese, Pintye Ágnes, Hornyák Antal, WCA Tanácsadó Kft (képv: Bóhm Viktor Zsolt ügyvezető)

Tulajdonosok képviseletében
..... **meghatalmazott**

.....
Budavári Önkormányzat
képv: Váradiné Naszály Márta polgármester
Tulajdonos

félszoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba helyiségekből álló, 168,34 m² alapterületű öröklakás, valamint hozzátartozik a közös tulajdonból **671/10000** hányad.

Tulajdonos:

17. A tervrajzon 17. sorszámmal jelölt **14126/3/A/17 hrsz.** alatt felvett II. emelet 13. ajtószámú, kettő szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba helyiségekből álló, 71,23 m² alapterületű öröklakás, valamint hozzátartozik a közös tulajdonból **284/10000** hányad.

Tulajdonos:

18. A tervrajzon 18. sorszámmal jelölt **14126/3/A/18 hrsz.** alatt felvett II. emelet 14. ajtószámú, két szoba, félszoba, előszoba, közlekedő, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló, 84,01 m² alapterületű öröklakás, valamint hozzátartozik a közös tulajdonból **336/10000** hányad.

Tulajdonos:

19. A tervrajzon 19. sorszámmal jelölt **14126/3/A/19 hrsz.** alatt felvett II. emelet 15. ajtószámú, két szoba, félszoba, előszoba, előtér, két közlekedő, konyha, étkező, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló, 71,05 m² alapterületű öröklakás, valamint hozzátartozik a közös tulajdonból **284/10000** hányad.

Tulajdonos:

20. A tervrajzon 20. sorszámmal jelölt **14126/3/A/20 hrsz.** alatt felvett II. emelet 15/a. ajtószámú, egy szoba, előszoba, konyha, WC helyiségekből álló, 43,28 m² alapterületű öröklakás, valamint hozzátartozik a közös tulajdonból **172/10000** hányad.

Tulajdonos:

Hoang és Társai Kereskedelmi Kft. (Nguyen Van Tho ügyvezető), „DÉRI GRAVITÁS” Kft. (képv: Dériné Somló Violetta ügyvezető), Torma Attila Ferenc, Bíró Andrea, Skáfár Balázs. Melior Mundus Kft (képv: Némethy László ügyvezető), Maslenka Fanni, Hajdúné Kardos Ildikó, Hajdú Tibor, Demeter Gábor Zoltán, Kiss Zoltán Imre, Dr. Fábíán Alíz, Bodó Barnabás, Bodó Imre Barnabás, Bodó Balázs Péter, Hidvégi Iván, Veres Szabolcs, Kalmár János, Pfenningberger András, dr. Koltai András Ottó, dr. Koltai András Ottóné Haluska Emese, Vérné Bóna Emese, Pintye Ágnes, Hornyák Antal, WCA Tanácsadó Kft (képv: Bóhm Viktor Zsolt ügyvezető)

*Tulajdonosok képviselőjében
..... meghatalmazott*

.....
Budavári Önkormányzat
képv: Váradiné Naszály Márta polgármester
Tulajdonos

21. A tervrajzon 21. sorszámmal jelölt **14126/3/A/21 hrsz.** alatt felvett II. emelet 16. ajtószámú, egy szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló 53,50 m² alapterületű öröklakás, valamint hozzátartozik a közös tulajdonból **212/10000** hányad.

Tulajdonos:

22. A tervrajzon 22. számmal jelölt **14126/3/A/22 hrsz.** alatt felvett II. em. 17. ajtószámú egy szoba, konyha, WC helyiségekből álló 27,91 m² alapterületű öröklakás, valamint hozzátartozik a közös tulajdonból **112/10000** hányad.

Tulajdonos:

23. A tervrajzon 23. számmal jelölt **14126/3/A/23 hrsz.** alatt felvett III. em. 19. ajtószámú két szoba, félszoba, előszoba-étkező, főzőfülke, fürdőszoba helyiségekből álló 87,71 m² alapterületű öröklakás, valamint hozzátartozik a közös tulajdonból **352/10000** hányad.

Tulajdonos:

24. A tervrajzon 24. számmal jelölt **14126/3/A/24 hrsz.** alatt felvett III. em. 19/a. ajtószámú két szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba helyiségekből álló 98 m² alapterületű öröklakás, valamint hozzátartozik a közös tulajdonból **396/10000** hányad.

Tulajdonos:

25. A tervrajzon 25. számmal jelölt **14126/3/A/25 hrsz.** alatt felvett III. em. 20. ajtószámú két szoba, előszoba, konyha, WC helyiségekből álló 50 m² alapterületű öröklakás, valamint hozzátartozik a közös tulajdonból **200/10000** hányad.

Tulajdonos:

Hoang és Társai Kereskedelmi Kft. (Nguyen Van Tho ügyvezető), „DÉRI GRAVITÁS” Kft. (képv: Dériné Somló Violetta ügyvezető), Torma Attila Ferenc, Bíró Andrea, Skáfár Balázs. Melior Mundus Kft (képv: Némethy László ügyvezető), Maslenka Fanni, Hajdúné Kardos Ildikó, Hajdú Tibor, Demeter Gábor Zoltán, Kiss Zoltán Imre, Dr. Fábián Alíz, Bodó Barnabás, Bodó Imre Barnabás, Bodó Balázs Péter, Hidvégi Iván, Veres Szabolcs, Kalmár János, Pfeningberger András, dr. Koltai András Ottó, dr. Koltai András Ottóné Haluska Emese, Várné Bóna Emese, Pintye Ágnes, Hornyák Antal, WCA Tanácsadó Kft (képv: Bóhm Viktor Zsolt ügyvezető)

Tulajdonosok képviseletében
 **meghatalmazott**

.....
Budavári Önkormányzat
 képv: Váradiné Naszály Márta polgármester
Tulajdonos

26. A tervrajzon 26. számmal jelölt **14126/3/A/26 hrsz.** alatt felvett III. em. 21. ajtószámú két szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló 75,09 m² alapterületű öröklakás, valamint hozzátartozik a közös tulajdonból **300/10000** hányad.

Tulajdonos:

Vérné Bóna Emese (születési neve:, sz.hely/ídő: 1971..... an. Somkúti Piroska, szem.az. sz:, adóazonosító jel:, állampolgársága: magyar, lakcím: 1037 Budapest, Kisdomb utca 5/3) *1/1 arányban*

27. A tervrajzon 27. számmal jelölt **14126/3/A/27 hrsz.** alatt felvett III. em. 22. ajtószámú előszoba, fürdő, wc, konyha, közlekedő, kettő szoba helyiségekből álló 73 m² alapterületű öröklakás, valamint hozzátartozik a közös tulajdonból **362/10000** hányad.

Tulajdonos:

28. A tervrajzon 28. számmal jelölt **14126/3/A/28 hrsz.** alatt felvett III. em. 23. ajtószámú előszoba, fürdő, nappali-étkező, konyha, kamra, wc, kettő szoba helyiségekből álló 96 m² alapterületű öröklakás, valamint hozzátartozik a közös tulajdonból **475/10000** hányad.

Tulajdonos:

29. A tervrajzon 29. számmal jelölt **14126/3/A/29 hrsz.** alatt felvett III. em. 24. ajtószámú egy szoba, konyha, WC helyiségekből álló 28,13 m² alapterületű öröklakás, valamint hozzátartozik a közös tulajdonból **112/10000** hányad.

Tulajdonos:

Hoang és Társai Kereskedelmi Kft. (Nguyen Van Tho ügyvezető), „DÉRI GRAVITÁS” Kft. (képv: Dériné Somló Violetta ügyvezető), Torma Attila Ferenc, Bíró Andrea, Skáfár Balázs. Melior Mundus Kft (képv: Némethy László ügyvezető), Maslenka Fanni, Hajdúné Kardos Ildikó, Hajdú Tibor, Demeter Gábor Zoltán, Kiss Zoltán Imre, Dr. Fábián Alíz, Bodó Barnabás, Bodó Imre Barnabás, Bodó Balázs Péter, Hidvégi Iván, Veres Szabolcs, Kalmár János, Pfeningberger András, dr. Koltai András Ottó, dr. Koltai András Ottóné Haluska Emese, Vérné Bóna Emese, Pintye Ágnes, Hornyák Antal, WCA Tanácsadó Kft (képv: Bóhm Viktor Zsolt ügyvezető)

Tulajdonosok képviseletében
..... **meghatalmazott**

.....
Budavári Önkormányzat
képv: Váradiné Naszály Márta polgármester
Tulajdonos

30. A tervrajzon 30. számmal jelölt **14126/3/A/30 hrsz.** alatt felvett IV. em. 1. ajtószámú egy szoba, konyha, WC helyiségekből álló 31,89 m² alapterületű öröklakás, valamint hozzátartozik a közös tulajdonból **128/10000** hányad.

Tulajdonos:

31. A tervrajzon 31. számmal jelölt **14126/3/A/31 hrsz.** alatt felvett 485 m² alapterületű padlás, valamint hozzátartozik a közös tulajdonból **1939/10000 hányad.**

Tulajdonos:

TECTUM Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság (cgj: 01-09-304515, asz.: 26149404-2-41, statisztikai számjel: 26149404-7111-113-01, székhely: 1136 Budapest, Hollán Ernő utca 9. 5. em. 6., képviseli: dr. Hajósovics Krisztián ügyvezető) *1/1-ed arányban*

IV. Az ingatlan-nyilvántartásra vonatkozó rendelkezések

1. A Törvény 10. § (1) bekezdése alapján az Alapító Okirat módosításához valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges; a változást be kell jelenteni az ingatlanügyi hatóságnak.

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

2. Jelen Alapító Okirat rendelkezései a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény, valamint az abban nem szabályozott kérdésekben, a Polgári Törvénykönyv és egyéb -a társasházat érintő- jogszabályok rendelkezései figyelembevételével, mint a tulajdonostársak egymással kötött szerződése érvényes. A közösség egészét terhelő kötelezettség teljesítéséért a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk - vagy a szervezeti-működési szabályzatban ettől eltérően meghatározott mérték - szerint felelnek az egyszerű (sörtartásos) kezesség szabályai szerint. (Törvény 3. § (3)). A tulajdonostársak személyében bekövetkező jogutódlás bármilyen formája esetén az Alapító Okiratban foglaltakat érvényesen kizárni nem lehet. Az Alapító Okiratban foglaltak a törvényben előírt módosítás lehetőségeit kivéve a jogutódokra is hatályosak.

3. A jelen Alapító Okiratban szereplő mindenkori tulajdonosok kérik Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztályát, hogy a társasház tulajdonát tartsa nyilván az ingatlan-nyilvántartásban. Kérik továbbá, hogy a társasház alapító okiratának módosítását tüntesse fel a társasház törzslapján. Ennek során a II. fejezetben foglaltakat megfelelően a közös tulajdonban maradó telket, építményrészeket és épületrészeket, berendezéseket, felszereléseket az I.-XXI. sorszám alatt egyesítse a

Hoang és Társai Kereskedelmi Kft. (Nguyen Van Tho ügyvezető), „DÉRI GRAVITÁS” Kft. (képv: Dériné Somló Violetta ügyvezető), Torma Attila Ferenc, Bíró Andrea, Skáfár Balázs. Melior Mundus Kft (képv: Némethy László ügyvezető), Maslenka Fanni, Hajdúné Kardos Ildikó, Hajdú Tibor, Demeter Gábor Zoltán, Kiss Zoltán Imre, Dr. Fábián Alíz, Bodó Barnabás, Bodó Imre Barnabás, Bodó Balázs Péter, Hidvégi Iván, Veres Szabolcs, Kalmár János, Pfenningberger András, dr. Koltai András Ottó, dr. Koltai András Ottóné Haluska Emese, Várné Bóna Emese, Pintye Ágnes, Hornyák Antal, WCA Tanácsadó Kft (képv: Bóhm Viktor Zsolt ügyvezető)

Tulajdonosok képviseletében
..... **meghatalmazott**

.....
Budavári Önkormányzat
képv: Váradiné Naszály Márta polgármester
Tulajdonos

társasház törzslapján, míg a III. fejezetben 1-31. sorszám alatt felsorolt öröklakásokat és nem lakás céljára szolgáló helységeket a közös tulajdonból rájuk eső tulajdoni hányaddal együtt, mint külön-külön ingatlanokat társasházi külön lapon tartsa nyilván az ingatlan-nyilvántartásban, továbbá a közös tulajdonból megillető hányad módosítást vezesse át az ingatlan-nyilvántartásban a külön íven mellékelt tervdokumentáció szerint.

V. Záró rendelkezések

A társasház tulajdon megszüntetését be kell jelenteni az ingatlan-nyilvántartást vezető hivatalnak.

Ezen Alapító Okirat az aláírásának napján a közgyűlés határozata alapján lép hatályba.

A társasház tulajdonra a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII sz. törvényben, valamint jelen Alapító Okiratban nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadók.

Az Alapító Okirat hatálya kiterjed a társasház mindenkori tulajdonostársaira, illetve azok jogutódaira.

Amennyiben valamely tulajdonostárs jogi személy, akkor jogait képviselője útján jogosult gyakorolni. A képviseletet minden jogcselekmény alkalmával hitelesen igazolni kell.

A Társasház belső rendjére a tulajdonostársak Szervezeti és Működési Szabályzat megalkotását határozták el. A Társasház szerveit, azok hatáskörét, jogait és kötelezettségeit, a közös költség viselésének szabályait a közösség szervezeti-működési szabályzat állapítja meg. A szervezeti-működési szabályzat tartalmazza a tulajdonostárs külön tulajdonának használatára, hasznosítására, a külön tulajdonon belül nem mérhető közüzemi és más szolgáltatások díjának elszámolására és megfizetésére, a közös tulajdon fenntartására, ezen belül a közös költség viselésére és a költséghátralékok megfizetésére, a társasházi lakóépület házirendjére, a közgyűlés hatáskörére és eljárására, a közös képviselő hatáskörére és feladataira, a számvizsgáló bizottság ellenőrzési jogkörére, feladataira vonatkozó részletes szabályokat.

Szerződő Felek meghatalmazzák eljáró ügyvédet, hogy a szerződésben előforduló esetleges, szám, betű, vagy névelírást kijavítsa és azt aláírásával (szignójával) lássa el, továbbá tüntesse fel a javítás tényét és annak idejét.

Ezen –az eredeti és a mostani módosításokat, jelen okirattal egységes szerkezetbe foglalt- Alapító Okiratot alulírott szerződő felek, mint akaratukkal mindenben egyezőt elolvasás és értelmezés után jóváhagyólag aláírják és azt dr.Perczel Márta ügyvéd ellenjegyezi.

Szerződő felek kéri a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztályát, hogy a Társasház Alapító Okirat módosítását és ezen Egységes szerkezetbe foglalt Alapító Okiratot az ingatlan-nyilvántartásba a 2003. CXXXIII. törvény és az 1997. évi CXLI. törvény rendelkezéseiben foglaltak szerint jegyezze be.

Budapest, 2022.

Hoang és Társai Kereskedelmi Kft. (Nguyen Van Tho ügyvezető), „DÉRI GRAVITÁS” Kft. (képv: Dériné Somló Violetta ügyvezető), Torma Attila Ferenc, Bíró Andrea, Skáfár Balázs. Melior Mundus Kft (képv: Némethy László ügyvezető), Maslenka Fanni, Hajdúné Kardos Ildikó, Hajdú Tibor, Demeter Gábor Zoltán, Kiss Zoltán Imre, Dr. Fábián Alíz, Bodó Barnabás, Bodó Imre Barnabás, Bodó Balázs Péter, Hidvégi Iván, Veres Szabolcs, Kalmár János, Pfeningberger András, dr. Koltai András Ottó, dr. Koltai András Ottóné Haluska Emese, Várné Bóna Emese, Pintye Ágnes, Hornyák Antal, WCA Tanácsadó Kft (képv: Bóhm Viktor Zsolt ügyvezető)

*Tulajdonosok képviseletében
..... meghatalmazott*

.....
Budavári Önkormányzat
képv: Váradiné Naszály Márta polgármester
Tulajdonos

Ajtó	Tulajdonos	/10000 régen	aláírás
2. fszt em. 15/A fszt.	Budavári Önkormányzat	831	
fszt.	Hoang és Társai Kereskedelmi Kft. (képv: Nguxen Van Tho ügyvezető)	146	
fszt.	Hoang és Társai Kereskedelmi Kft. (képv: Nguxen Van Tho ügyvezető)	504	
fszt.	„DÉRI GRAVITÁS” Kft. (képv: Dériné Somló Violetta ügyvezető)	315	
fszt. 4/A	Torma Attila Ferenc	185	
fszt. 4.	Bíró Andrea	178	
fszt. 2.	Skáfár Balázs	168	
1. em. 5. 1. em. 9. 2. em. 12. 2. em. 13.	Melior Mundus Kft. képv: Némethy László ügyvezető	1865	
1. em. 6./A	Maslenka Fanni	401	
1. em. 6.	Hajduné Kardos Ildikó	172	
1. em. 6.	Hajdú Tibor	172	

Hoang és Társai Kereskedelmi Kft. (Nguyen Van Tho ügyvezető), „DÉRI GRAVITÁS” Kft. (képv: Dériné Somló Violetta ügyvezető), Torma Attila Ferenc, Bíró Andrea, Skáfár Balázs. Melior Mundus Kft (képv: Némethy László ügyvezető), Maslenka Fanni, Hajduné Kardos Ildikó, Hajdú Tibor, Demeter Gábor Zoltán, Kiss Zoltán Imre, Dr. Fábíán Alíz, Bodó Barnabás, Bodó Imre Barnabás, Bodó Balázs Péter, Hidvégi Iván, Veres Szabolcs, Kalmár János, Pfeningberger András, dr. Koltai András Ottó, dr. Koltai András Ottóné Haluska Emese, Várné Bóna Emese, Pintye Ágnes, Hornyák Antal, WCA Tanácsadó Kft (képv: Bóhm Viktor Zsolt ügyvezető)

*Tulajdonosok képviseletében
..... meghatalmazott*

.....
Budavári Önkormányzat
képv: Váradiné Naszály Márta polgármester
Tulajdonos

1. em. 7.	Demeter Gábor	372	
1. em. 8.	Kiss Zoltán Imre	572	
1. em. 10.	Fábián Alíz	140	
2. em. 14.	Bodó Barnabás	208	
2. em. 14.	Bodó Imre Barnabás	104	
2. em. 14. 3. em. 20.	Bodó Balázs Péter	448	
2. em. 15.	Hidvégi Iván	362	
2. em. 16.	Veres Szabolcs	265	
2. em. 17.	Kalmár János	138	
3. em. 19.	Pfeningberger András	434	
3. em. 19./A	Koltai András Ottó	197	
3. em. 19./A	Koltai András Ottóné	197	
3. em. 21.	Vérné Bóna Emese	372	
3. em. 22. 3. em. 23. 3. em. 24.	Pintye Ágnes Márta	488	

Hoang és Társai Kereskedelmi Kft. (Nguyen Van Tho ügyvezető), „DÉRI GRAVITÁS” Kft. (képv: Dériné Somló Violetta ügyvezető), Torma Attila Ferenc, Bíró Andrea, Skáfár Balázs. Melior Mundus Kft (képv: Némethy László ügyvezető), Maslenka Fanni, Hajdúné Kardos Ildikó, Hajdú Tibor, Demeter Gábor Zoltán, Kiss Zoltán Imre, Dr. Fábián Alíz, Bodó Barnabás, Bodó Imre Barnabás, Bodó Balázs Péter, Hidvégi Iván, Veres Szabolcs, Kalmár János, Pfeningberger András, dr. Koltai András Ottó, dr. Koltai András Ottóné Haluska Emese, Vérné Bóna Emese, Pintye Ágnes, Hornyák Antal, WCA Tanácsadó Kft (képv: Bóhm Viktor Zsolt ügyvezető)

*Tulajdonosok képviseletében
..... meghatalmazott*

.....
Budavári Önkormányzat
képv: Váradiné Naszály Márta polgármester
Tulajdonos

3. em. 22. 3. em. 23. 3. em. 24.	Hornyák Antal	488	
4. em. 1.	WCA Tanácsadó Kft. képv: Bóhm Viktor Zsolt	156	

A fentebb felsorolt tulajdonosok képviseletében a közgyűlés/10.000-ed igen szavazattal,/10.000 ellenszavazattal,/10.000 tartózkodás mellett, összességében tehát valamennyi tulajdonostárs%-os arányban (...../10.000-ed tulajdoni hányad) meghozott számú határozatában foglalt meghatalmazással (születési név:, születési hely:, anyja neve:, személyi azonosító jele....., lakcíme:) meghatalmazott

.....
Budavári ÖNKORMÁNYZAT

tulajdonos képviseletében Váradiné Naszály Márta polgármester

Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 43.§ (1)-(3) bekezdéseire, valamint az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. tv. 32. § (4) bekezdésének rendelkezéseire tekintettel tanúsítom, hogy jelen okirat nyilatkozó személyek kinyilvánított akaratának, valamint a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel, az okiratot a nyilatkozók előttem, saját kezűleg írták alá, ezért az okiratot ellenjegyzem:

dr. Perczel Márta ügyvéd

KASZ: 36067055

Budapest, 2022.

Hoang és Társai Kereskedelmi Kft. (Nguyen Van Tho ügyvezető), „DÉRI GRAVITÁS” Kft. (képv: Dériné Somló Violetta ügyvezető), Torma Attila Ferenc, Bíró Andrea, Skáfár Balázs. Melior Mundus Kft (képv: Némethy László ügyvezető), Maslenka Fanni, Hajdúné Kardos Ildikó, Hajdú Tibor, Demeter Gábor Zoltán, Kiss Zoltán Imre, Dr. Fábíán Alíz, Bodó Barnabás, Bodó Imre Barnabás, Bodó Balázs Péter, Hidvégi Iván, Veres Szabolcs, Kalmár János, Pfenningberger András, dr. Koltai András Ottó, dr. Koltai András Ottóné Haluska Emese, Várné Bóna Emese, Pintye Ágnes, Hornyák Antal, WCA Tanácsadó Kft (képv: Bóhm Viktor Zsolt ügyvezető)

*Tulajdonosok képviseletében
..... meghatalmazott*

.....
Budavári Önkormányzat
képv: Váradiné Naszály Márta polgármester
Tulajdonos