



# BUDAVÁRI ÖNKORMÁNYZAT

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat

## Előterjesztés

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete

2024. november 7-i rendkívüli ülésére

a 1013 Budapest, Döbrentei utca 8. szám alatti társasház közös tulajdonban álló házfelügyelői lakásának elidegenítéséről és a társasházi írásbeli szavazáson való részvételről

A képviselő-testületi ülés formája: nyilvános ülésen tárgyalandó

Elfogadásához szükséges többség: egyszerű többség

## 1. ELŐTERJESZTÉS

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában áll a Budapest I. kerület, belterület 6233 helyrajzi számú, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű, 1102 m<sup>2</sup> földterületű társasház ingatlanban (a továbbiakban: Társasház) – amely természetben a 1013 Budapest, Döbrentei u. 8. szám alatt található - kettő db nem lakás céljára szolgáló helyiség - egy db 121 m<sup>2</sup> területű pinceszinti raktár és egy db 280 m<sup>2</sup> területű 1. emeleti iroda, a Budapest I. kerület, belterület 6233/0/A/1 és 6233/0/A/10 helyrajzi számú önálló ingatlanok -, valamint a közös tulajdonból az ezekhez tartozó mindösszesen 1.216/10.000 (12,16%) eszmei tulajdoni hányad.

A 1013 Budapest, Döbrentei u. 8. szám alatti épületet magában foglaló ingatlan városképi, építészeti, iparművészeti értékeit tekintve és az Építési és Közlekedési Minisztérium Műemlékvédelemért Felelős 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 a Társasház Alapító Okiratának II/A. Közös tulajdon című fejezetében XIII. sorszámmal, az Alapító Okirat szerint 60,42 m<sup>2</sup> alapterületű házfelügyelői lakás (a továbbiakban: Házfelügyelői lakás). A Házfelügyelői lakás tényleges alapterülete a Házfelügyelői lakásról Balogh Tamás földmérő által készített és a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya által záradékolt Változási vázrajz (1. melléklet) alapján 54,03 m<sup>2</sup>, amely eltérést az eredeti Alapító Okiratban a feltehetőleg adminisztrációs tévedésként a lakáshoz hozzászámolt cca. 6 m<sup>2</sup> területű légudvar okozta. Ez a hiba a változási vázrajzon már korrigálásra került, és a Házfelügyelői lakás tulajdonjoga ennek megfelelően kerül átruházásra.

A Társasház által 2024. október 25-én előterjesztett kérelemben foglaltak értelmében a Társasház tulajdonostársai 2019. óta a Társasház elektromos vezetékeinek és berendezéseinek felújítását, az épület két lépcsőházának teljes rekonstrukcióját, valamint az utcai homlokzatok felújítását tervezik. Ennek során 2019-ben megvalósult a méretlen elektromos fővezeték csere és a mérőhelyek szabványosítása, valamint a főelosztó szekrény cseréje, illetve 2021-2022 években az épület Döbrentei utcai homlokzatának teljes felújítása. A lépcsőház világítás rekonstrukciója kimaradt az elektromos

felújítás műszaki tartalmából, viszont annak állapota már akkor is cserére érdemes volt. Azóta történt egy érintésvédelmi felmérés, amely alátámasztja ennek szükségességét. Az elektromos felújítás során a horonyjavítások szürke foltjai látszódnak mindkét lépcsőházban, így ezek végleges helyreállítása (horonyjavítások glettelése, csiszolása) és a teljes falfelület tisztasági festése az egységesség érdekében szintén műszakilag szükséges beruházás. Mindezeket túl az épület további két utcai homlokzata – a Fogas utcai homlokzat, illetve a Várkert rakparti homlokzat – felújítása is fontos beruházás, amely az ingatlan állagának és értékének megőrzése szempontjából feltétlenül szükséges. Ezek a beruházások olyan nagyságrendű kiadást jelentenek, amelyek meghaladják a tulajdonosok teljesítőképességét, ezért a szükséges munkálatok anyagi forrásának biztosítására felmerült a Házfelügyelői lakás osztatlan közös tulajdoni helyzetének megszüntetése, így a Házfelügyelői lakás eladása és a befolyt vételár felhasználása a felújítási munkálatokra.

A közös képviselő tájékoztatása, illetve a benyújtott kérelemhez csatolt Számvizsgáló bizottsági vélemény (2. melléklet) értelmében a társasház régóta tervezi a Házfelügyelői lakás értékesítését. A 2022. március 30-i beszámoló közgyűlésen a tulajdonostársak elhatározták, hogy a Házfelügyelői lakást meghirdetik, a legmagasabb eladási ár elérése érdekében. A Házfelügyelői lakás megvásárlására három vételi ajánlat érkezett, egy 45.000.000,- Ft vételáron tett ajánlat, amely nem társasházi tulajdonostól érkezett, illetve kettő vételi ajánlat a tulajdonosok köréből, amelyek közül Philip Cornelius Antscherl és Dr. Margitay Becht Beáta tulajdonostársak tették a legmagasabb vételi ajánlatot, az ingatlan 47.500.000,- Ft összegű vételáron történő megvásárlásra. A beérkezett vételi ajánlatok közül 2022. június 22-én tartott rendkívüli közgyűlésen került kiválasztásra a legkedvezőbb, így a közgyűlés a 7./2022.06.22. számú határozatában - 5.175/6.680 IGEN, 0/6.680 NEM és 1.505/6.680 TARTÓZKODÁS szavazattal - megszavazta a közös tulajdonban álló Házfelügyelői lakás értékesítését, egyben felhatalmazta a közös képviselőt, hogy az Alapító Okirat módosítás előkészítését kezdje el, illetve a 8./2022.06.22. számú határozatában a közgyűlés - 5.175/6.680 IGEN, 0/6.680 NEM és 1.505/6.680 TARTÓZKODÁS szavazattal - felhatalmazta a közös képviselőt, hogy a vételi ajánlatban foglaltak szerint kössön előszerződést Philip Cornelius Antscherl és Dr. Margitay Becht Beáta tulajdonostársakkal (a továbbiakban: Vevők).

A Házfelügyelői lakás értékesítési folyamatának előkészítése során a felek által tisztázásra került, hogy a Társasház Alapító Okiratának módosításáról, így az Alapító Okirat II/A. fejezetének - a társasházi közös tulajdonba kerülő részek felsorolásában - XIII. számon megjelölt Házfelügyelői lakás külön tulajdonú társasházi lakásingatlaná történő kialakításáról és annak a Vevők részére történő elidegenítéséről a Társasház közgyűlése a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Tht.) 10. § (3) bekezdésében foglaltak figyelembevételével, a Tht. 40. §-a, illetve a Társasház hatályos Szervezeti és Működési Szabályzata 5.1.11. pontjában meghatározottak szerint írásban szavaz. A Vevők az ingatlan vételárát – a 47.500.000,- Ft összeget – egyösszegben akkor fizetik meg átutalással a Társasház bankszámlájára, amikor értesítést kapnak, hogy az Alapító Okirat módosításáról és a Házfelügyelői lakás eladásáról szóló közgyűlési határozat a Tht. 40. § (4) bekezdése szerint nem került megtámadásra a kisebbségben maradt tulajdonostársak által.

A jogügylet lebonyolítása érdekében a Vevők vállalták, hogy az okiratszerkesztéssel, az okirati letét kezelésével és az ingatlan-nyilvántartási eljárással kapcsolatos feladatok ellátására jogi képviselőt bíznak meg, amely megbízás költségeit maguk fizetik, míg a Társasház vállalta az Alapító Okirat módosításával összefüggő változási vázrajz elkészítésével, az ingatlanforgalmi szakvélemény elkészítésével és az írásbeli közgyűlési határozathozatal lebonyolításával kapcsolatos feladatok



ellátását és ennek költségei megfizetését. A Társasház a Házfelügyelői lakás forgalmi értékének meghatározására ingatlanforgalmi szakértőt kért fel. Bíró Mónika ingatlan-vagyon értékelő az Euro-Immo Expert Kft. szakértőjeként 2024. április 9. napján kelt és 2024. augusztus 29. napján megerősített és fenntartott szakértői véleményben (3. melléklet) a Házfelügyelői lakás forgalmi értékét 41.400.000,- Ft összegben állapította meg.

A Vevők által megbízott jogi képviselő elkészítette a Társasház Alapító Okiratának módosításáról, illetve a Társasház tulajdonostársai mint Eladók és a Vevők között létrehozandó adásvételi szerződésről szóló okiratokat és az ezekhez szükséges kapcsolódó iratokat (bejegyzési engedély, letéti szerződés). Az adásvételi szerződésben a Vevők az általuk tett vételi ajánlatnak megfelelően a Házfelügyelő lakás tulajdonjogáért 47.500.000,- Ft összegű vételárat fizetnek, a vételár a forrásadót tartalmazza, amelynek az összege 1.781.250,- Ft, így a Társasház a Házfelügyelői lakás eladásával nettó 45.718.750,- Ft összegű bevételhez jut. A társasházi kérelem értelmében az Eladók, mint társasházi tulajdonostársak a közös tulajdonú ingatlannal kapcsolatban a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény (SZJA tv.) 75. § (3) bekezdése szerint adóznak, a vételárat nem osztják fel egymás között, az teljes egészében a közös tulajdonban álló épületrészek felújítására kívánják fordítani. Az SZJA tv. 75. § (3) bekezdése szerint a közös tulajdon tárgyát képező ingatlanrész átruházása esetén a bevétel 25 százaléka minősül jövedelemnek, azzal, hogy a 62. § (4) bekezdés rendelkezései nem alkalmazhatók. Ennek megfelelően – tekintettel arra, hogy a Vevők magánszemélyek, és így nem minősülnek kifizetőnek – a forrásadót a közös képviselő fizeti meg a Nemzeti Adó- és Vámhivatal részére. A nettó vételárból a közös képviselő – annak beérkezését követő három napon belül – az Önkormányzat részére átutalja a társasházi tulajdonrész (12,16%) értelmében az Önkormányzatra eső 5.559.400,- Ft összegű vételárrészt.

A Társasház Alapító Okiratának módosítása szerint a közös tulajdonú Házfelügyelői lakás értékesítésével az Önkormányzat tulajdonrésze a társasházi közös tulajdonból 1.216/10.000 (12,16%) eszmei tulajdoni hányadról 1.196/10.000 (11,96%) eszmei tulajdoni hányadra módosul.

A közös képviselő tájékoztatása szerint az osztatlan közös tulajdonban álló Házfelügyelői lakás értékesítéséből befolyt vételárat a Társasház az alábbi felújítási munkálatok elvégzésére kívánja fordítani:

- a két lépcsőház világításának rekonstrukciója – összesen 9 millió forint értékben;
- a két lépcsőház teljes falazatának helyreállítása, festése – összesen 18 millió forint értékben;
- az épület Fogas utcai homlokzatának felújítása – összesen 42 millió forint értékben.

A Fogas utcai homlokzat felújítására nem lesz elégséges fedezet a Házfelügyelői lakás értékesítéséből befolyt bevétel, így tulajdonosi további célbefizetéssel és/vagy hitelfelvétellel és pályázati forrás kiegészítéssel lehet majd megvalósítani a tervezett beruházást.

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 - várhatóan 2025. első negyedévében - megszületik, úgy az Önkormányzat számára célbefizetés kerül majd előírásra, az Önkormányzat a jogügylet során kifizetésre kerülő összeget célbefizetés keretében teljesíti majd a Társasház részére.

A Társasház közös képviselője, illetve az írásbeli közgyűlési határozatot véleményező Számvizsgáló Bizottság a jogügyletet előnyösnek, a Társasház érdekei szerint valónak ítélte meg. Ezért a közös

képviselő írásbeli szavazásra terjesztette elő a közös tulajdonú Házfelügyelői lakás külön tulajdonú társasházi lakásingatlanra történő átalakításáról és elidegenítéséről, valamint a Társasház Alapító Okiratának megfelelő módosításáról szóló határozati javaslatot, illetve a Házfelügyelői lakás elidegenítéséből származó bevétel felhasználásáról szóló határozati javaslatot azzal, hogy a tulajdonostársak 2024. október 1. napjától 2024. december 15. napjáig adhatják le írásban a szavazataikat. A Társasház közös képviselője 2024. október 15-én benyújtotta az Önkormányzathoz az írásbeli szavazás határozati javaslatait és a kapcsolódó okiratokat, azzal a kérelemmel, hogy az Önkormányzat, mint tulajdonostárs támogassa a Házfelügyelői lakás eladására és az ebből származó bevételek felhasználására vonatkozó eljárást.

A társasházi kérelem értelmében az elidegenítési jogügylet az alábbi lépések szerint valósul meg:

1. a Házfelügyelői lakás értékesítéséhez szükséges határozati javaslatok és a határozathozatalhoz szükséges dokumentumok – Számvizsgáló Bizottság véleménye, adásvételi szerződés, alapító okirat módosítás, bejegyzési engedély, letéti szerződés, változási vázrajz, ingatlanforgalmi szakvélemény – a Társasház közgyűlésének írásbeli határozathozatalra történő előterjesztése;
2. az írásbeli határozathozatal 2024. október 1-től 2024. december 15-ig;
3. az utolsó írásbeli szavazat leadásától, de legkésőbb 2024. december 15-től számított 8 napon belül a leadott szavazólapok összesítése a közös képviselő által, aki megvizsgálja a szavazatok érvényességét, és az eredményt jegyzőkönyvben rögzíti, illetve a szavazás eredményéről a tulajdonostársakat értesíti;
4. a közös képviselő a határozathozataltól számított 60 nap elteltével átadja a Vevők ügyvédjének az arról szóló igazolást, hogy a tulajdonostársak közül senki nem élt a közgyűlési határozat ellen a keresetindítási jogával;
5. az adásvételi szerződés, az alapító okirat módosítás, a bejegyzési engedély, letéti szerződés aláírása – amelynek során az Önkormányzat a többi tulajdonostársat követően, utolsó aláíró tulajdonostársként, önállóan írja alá a dokumentumokat - és ezt követően a dokumentumoknak a Vevők ügyvédjénél történő letétbe helyezése;
6. a dokumentumok letétbe helyezését követően a Vevők értesítése a dokumentumok aláírásáról és letétbe helyezéséről, amely értesítés kézbesítését követő tíz munkanapon belül a Vevők megfizetik a Társasház bankszámlájára a Házfelügyelői lakás adásvételi szerződésben rögzített 47.500.000,- Ft összegű vételárát;
7. a közös képviselő a vételár megérkezését a Társasház számlájára írásban igazolja a Vevők ügyvédje részére;
8. a teljes vételár megfizetésének napján, de legkésőbb három munkanapon belül a közös képviselő a Házfelügyelői lakást a Vevők birtokába adja;
9. a vételár megfizetésének napját követő három napon belül a közös képviselő befizeti a Társasház képviseletében a Nemzeti Adó- és Vámhivatal SZJA befizetési számlájára az 1.781.250,- Ft összegű személyi jövedelemadót, illetve átutalja a 5.559.400,- Ft összegű vételárrészt az Önkormányzat részére az Önkormányzat Raiffeisen Bank Zrt.-nél vezetett 12010154-00379543-00100000 számú számlájára;
10. a Vevők a vételár megfizetését követően kérvényezik az illetékes hivatalnál a tulajdonjog-bejegyzési eljárás megindítását, és az Önkormányzat - az Önkormányzatot illető vételárrész megfizetéséről szóló - értesítését követően benyújtják a letétbe helyezett bejegyzési engedélyt;
11. a közös képviselő előterjeszti közgyűlési határozathozatalra a felújítási javaslatot (benne a felújítás műszaki tartalma és a költségvetési terv), amelyről a tulajdonostársak – a tervezettek szerint - 2025. első negyedévében összehívott rendkívüli közgyűlésen határoznak. Az

Önkormányzat a felújításról szóló közgyűlési határozat elfogadását követő 120 napon belül teljesíti a közgyűlési határozatban előírt összeg célbefizetését. A célbefizetés teljesítéséhez költségvetési átcsoportosítás szükséges, amely átcsoportosítás tulajdonosi döntés alapján történik a célbefizetés társasházi előírását és az Önkormányzat arról történő tájékoztatását követő képviselő-testületi ülésen, amely költségvetési átcsoportosítás értelmében válik lehetővé az Önkormányzat részére megfizetett vételár rész összegének társasházi célbefizetés teljesítéséhez szükséges átcsoportosítása.

A társasházi közös képviselő a fentiek alapján kérte a Képviselő-testületet, hogy az előterjesztésében foglaltakat vitassa meg, és hozzon döntést az írásbeli szavazásra bocsátott határozati javaslatokról, továbbá hatalmazza fel a Polgármestert arra, hogy az Önkormányzat képviseletében - az Önkormányzat 1.216/10.000 tulajdoni hányada arányában - a 2024. december 15-i határidővel kiírt írásbeli szavazás 1/2024/12.15. és 2/2024/12.15. számú határozati javaslatai szerinti tartalommal a szavazólapon (4. melléklet) „igen”-nel szavazzon, továbbá a Változási vázrajzot, az Adásvételi szerződést, a Bejegyzési engedélyt, a Letéti szerződést, az Alapító Okirat Módosítást a jelen előterjesztéshez mellékelte tartalommal (1. és 5-8. mellékletek) az Önkormányzat képviseletében aláírja.

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 döntési javaslat elfogadása forrásigénnyel nem jár.

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 tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megvitatására és az alábbi döntési javaslat elfogadására.

## **2. DÖNTÉSI JAVASLAT**

### **Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete**

**.../2024. (...) önkormányzati határozata**

**a 1013 Budapest, Döbrentei utca 8. szám alatti társasház közös tulajdonban álló házfelügyelői lakásának elidegenítéséről és a társasházi írásbeli szavazáson való részvételről**

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, valamint 8. § (3) bekezdésében biztosított tulajdonosi jogkörében eljárva úgy határoz, hogy a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat 1.216/10.000 tulajdoni hányada arányában hozzájárul a 1013 Budapest, Döbrentei utca 8. szám alatti társasház (a továbbiakban: Társasház) osztatlan közös tulajdonát képező, a társasházi Alapító Okirat Közös tulajdon című fejezetében XIII. sorszámmal jelölt, az Alapító Okirat szerint 60,42 m<sup>2</sup>, ténylegesen – a Balogh Tamás földmérő által készített és a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya által záradékolt Változási alapján – 54,03 m<sup>2</sup> alapterületű házfelügyelői lakásnak Philip Cornelius Antscherl

és Dr. Margitay Becht Beáta vevők részére bruttó 47.500.000,- Ft összegű vételár mellett történő értékesítéséhez és ahhoz kapcsolódóan a Budapest I. kerület Döbrentei utca 8. szám alatti társasházban 2024. december 15-i határidővel kiírt írásbeli szavazáson történő részvételhez.

A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert arra, hogy az Önkormányzat képviselőjében - az Önkormányzat 1.216/100.000 tulajdoni hányada arányában a jelen határozathoz mellékelt írásbeli szavazólapon a 1/2024/12.15. és 2/2024/12.15. számú határozati javaslatok szerinti tartalommal „igen”-nel szavazzon, valamint az értékesítés tárgyában kötendő adásvételi szerződést, a kapcsolódó változási vázrajzot, alapító okirat módosítást, bejegyzési engedélyt és letéti szerződést az Önkormányzat képviselőjében a jelen határozathozatal alapját képező előterjesztéshez mellékelt tartalommal aláírja azzal, hogy az okiratok aláírása a Társasház által felkért jogi képviselő jelenlétében történhet, a jogügylet valamennyi költsége a Társasház terhelésére és az Önkormányzat nem vállal szavatosságot a tulajdonváltás és az alapító okirat módosítás ingatlan-nyilvántartási átvezetéséért.

Határidő: a társasházi írásbeli szavazatleadás határideje: 2024. december 15., az okiratok aláírásának határideje: 2025. április 30.

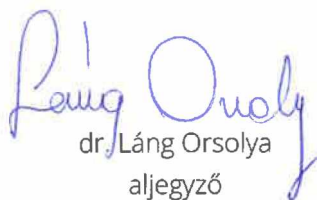
Végrehajtásért felelős: polgármester

### 3. AZ ELŐTERJESZTÉS MELLÉKLETEI:

1. melléklet: Változási vázrajz
2. melléklet: Számvizsgálói bizottsági vélemény
3. melléklet: Ingatlanforgalmi szakvélemény
4. melléklet: Szavazólap (a határozat melléklete)
5. melléklet: Ingatlan adásvételi szerződés
6. melléklet: Bejegyzési engedély
7. melléklet: Letéti szerződés
8. melléklet: Alapító Okirat Módosítás

### 4. AZ ELŐTERJESZTÉS MEGFELELŐSÉGÉRE VONATKOZÓ ALÁÍRÁSOK

Az előterjesztés  
szakmailag  
megalapozott:

  
dr. Láng Orsolya  
aljegyző

Az előterjesztés  
és a döntés költségvetési kihatásainak  
vizsgálata és megjelenítése megtörtént:

  
Kis Tímea  
megbízott irodavezető  
Gazdasági Iroda

Az előterjesztés törvényességi  
vizsgálata megtörtént:

  
dr. Láng Orsolya  
aljegyző

Budapest, 2024. november „4.”

Az előterjesztés  
tárgyalásra alkalmas:



dr. Sölch Gellért  
jegyző

Az előterjesztést a Képviselő-  
testület ülésére benyújtom:



Böröcz László  
polgármester



Balogh Tamás

1221 Budapest, Arany János út 60.

Munkaszám: 2/86/2022

Budapest I. ker

beltérület

adatszolgáltatás iktatószáma: 7206/2688/2022

# VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a(z) Budapest I. ker 6233 hrsz-ú földrészlet társasházi alapító okirat módosításhoz

a 6233/0/A/34 helyrajzi számú egyéb önálló ingatlanról

1013 Budapest, Döbrentei utca 8

M=1:100

## FÖLDSZINTI ALAPRAJZ

Címkoordináták				
Hrsz	Ptáz	Y	X	Kód
6233		649757	236752	5412
6233/0/A/34		649757	236752	5412

Hatályor, kivül helyezi a 601041/2023. iktatószámú vázrajzot



6233/0/A/34 hrsz.-ú EÖI: 54 m<sup>2</sup>

Készítette: Budapest, 2023. szept. 26.

*Balogh Tamás*  
P.H.

földmérő ig.sz.: 8098/2019  
ing.rend.n.n.sz.: 2368/2019

Az alaprajz méretek levételére nem alkalmas.

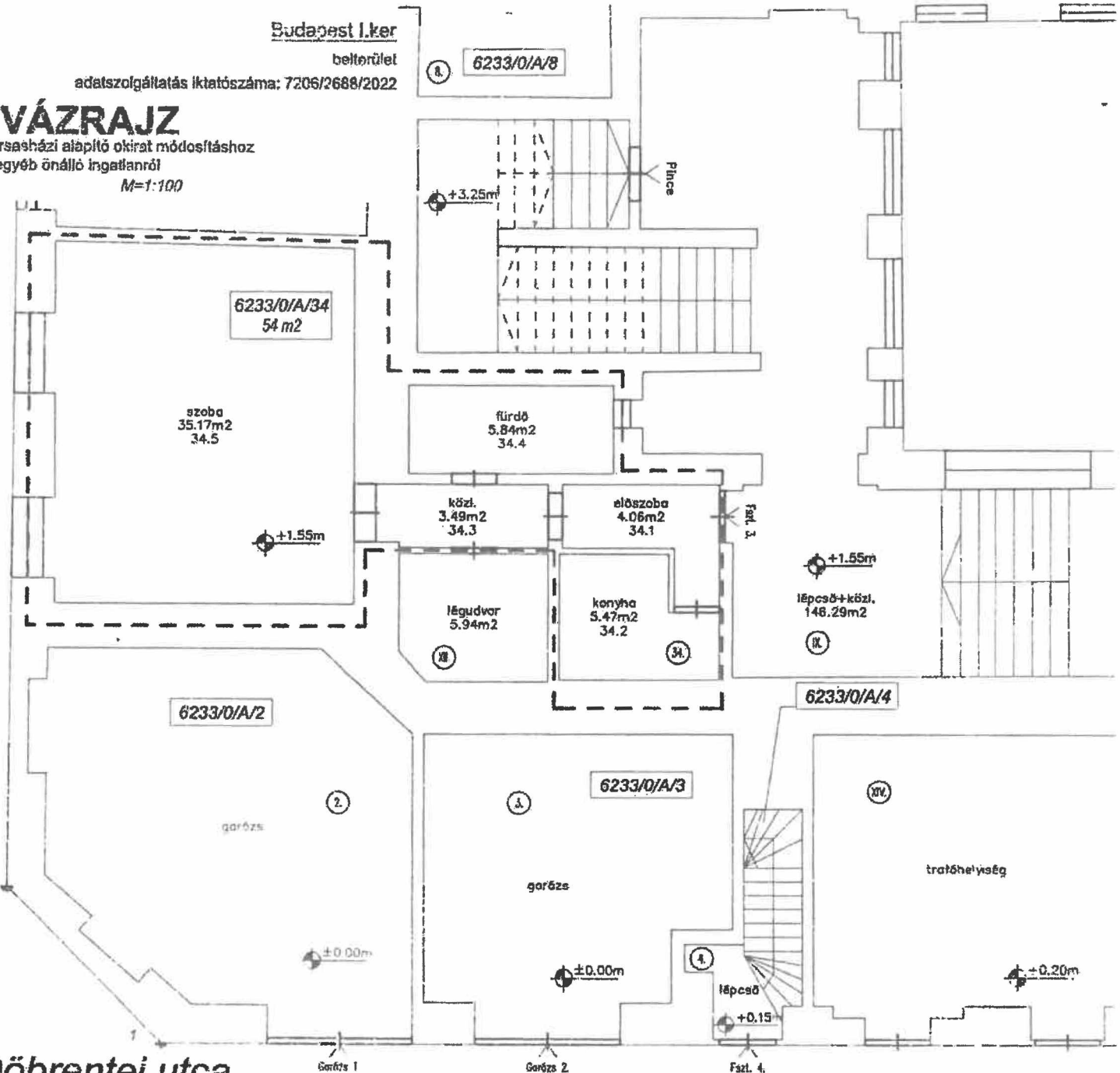
Az alaprajz megfelel a tartalmi követelményeknek. Nyilvánosságba véve!

Budapest, 2023. szept. 26. nap

Zárójelentés: .....  
ing.rend.n.n.szám: .....

Fogas utca

Döbrentei utca



A. Mészáros

## Számvizsgáló Bizottsági vélemény

Tárgy: 1013 Budapest, Döbrentei utca 8. Társasház korábbi házfelügyelői lakás értékesítésével kapcsolatos vélemény

A Társasház régóta tervezi a jelenleg osztatlan közös tulajdonban lévő, de évtizedek óta nem lakott, nem hasznosított korábbi házfelügyelői lakás értékesítését.

Ennek érdekében először értékbecslés történt, majd több vételi ajánlat közül sikerült kiválasztani a legkedvezőbbet, amely magasabb összegű, mint az értékbecslésben meghatározott forgalmi érték.

Az értékesítésből származó bevételt a Társasház a közös tulajdon felújítására (lépcsőház és homlokzat felújítás) kívánja fordítani, amely összeg nagy segítség e cél megvalósításában, így nem szükséges újabb hitelt felvenni vagy hatalmas összegű célbefizetést teljesíteni.

Továbbá műszakilag fontos előrelépés, hogy nem áll tovább üresen a lakás, hanem használni, hasznosítani fogják, így nem romlik tovább az állaga.

Összefoglalva a Számvizsgáló Bizottság teljes mértékben támogatja az előkészített értékesítést és az azzal kapcsolatos folyamatokat.

Budapest, 2024. 10. 07.

Bakos Zsuzsanna

Bakos Zsuzsanna  
Számvizsgáló Bizottság elnöke  
1013 Budapest, Döbrentei u. 8. Társasház  
Számvizsgáló Bizottságának  
képviselőjeként



**INGATLANÉRTÉKELÉSI  
SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY**

**a**

**1013 Budapest, Döbrentei u. 8. fszt.  
házmesteri lakásról**

**ÉRTÉKNYILATKOZAT - ÖSSZEFOGLALÓ**

Az értékelő társaság:	Euro-Immo Expert Kft.
Szakértő és helyszíni szemlén részt vevő neve:	Bíró Mónika ingatlanvagyon-értékelő (54) EUFIM minősített szakértő
Ellenőr neve:	Gál Sándor ingatlanvagyon-értékelő (54)
Az értékelés fordulónapja és a szemle időpontja:	2024.04.09.
Értékelési alap (értéktípus):	piaci érték
A vizsgálat célja és tervezett felhasználási helye:	magán felhasználás
Értékelés típusa:	aktualizálás
Ügyfél:	Döbrentei utca 8. Társasház
Az ingatlan jellege:	lakás
Az ingatlan megnevezése:	lakás
Az ingatlan címe:	1013 Budapest, Döbrentei u. 8. fszt.
Helyrajzi száma:	társasházi közös tulajdon része, nincs önálló hrsz-a
Értékelt jog:	tulajdonjog
Társasház alapító okirat szerinti terület:	60,42 m <sup>2</sup>
Összes redukált felépítmény terület:	54 m <sup>2</sup>
Szabványok:	25/1997 PM rendelet, EVS 2016, 11/2018. MNB ajánlás
Felhasznált dokumentumok:	ld. melléklet
Értékeléssel kapcsolatos kockázatok:	
Alkalmazott módszerek	piaci összehasonlító módszer
<b>Értékek</b>	
<b>Piaci érték</b>	<b>41 400 000.- Ft</b>
Érték ÁFA tartalma:	használt lakás, nincs ÁFA

**Az ingatlan rövid távú értékesíthetősége**

<b>Könnyen</b>		<b>Átlagos</b>	<b>X</b>	<b>Problematikus</b>		<b>Nehéz</b>	
<i>erős kereslet</i>		<i>kiegyensúlyozott piac</i>		<i>kínálati túlsúly</i>		<i>erős túlkínálat</i>	

Az értékbecslés 21 oldalon, elektronikus példányban készült, érvényességi ideje 90 nap.

## Az ingatlan alapadatai, általános bemutatása

Az ingatlan címe:	1013 Budapest, Döbrentei u. 8. fszt.
Helyrajzi száma:	6233 a terület hrsz-a, a vizsgált lakás társasházi közös tulajdon része
Bejegyzett tulajdonos és tulajdoni hányad:	társasházi közös tulajdon
Esetleges széljegyek tartalma:	-
Haszonélvezet, illetve egyéb terhek:	-
Bérlő:	-
Bérlési szerződés időtartama, lejáratára:	-
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	emeletes lakóházak, lakások, kereskedelmi egységek
Településen belüli elhelyezkedése:	Budapest, I. ker., Tabán, Döbrentei u. és Fogas u. sarok
Megközelíthetősége:	aszfaltozott úton
Meglévő közművek:	víz, villany, csatorna, gázvezeték
Nyitottság, kerítettség:	zártan beépített
Hasznosítás jelenlegi formája:	jelenleg nem lakott lakás
Legjobb, leg gazdaságosabb hasznosítás:	lakás
Környezetszennyezésre vonatkozó információk:	nem vélelmezhető
Az ingatlan azonosításának módja:	társasház alapító okirat alapján
Terület meghatározás módja:	felmérés alapján
Az alapterületek ellenőrzése:	-
Az ingatlan értékében figyelembe vett gépek eszközök és berendezések felsorolása:	-
Egyéb értéket befolyásoló körülmény:	a lakás teljes felújítást igénylő állapotban van



**Az ingatlan minősítése**

Elhelyezkedés:	kiváló
Makro lokáció jellemzése, minősítése:	Budapest I. kerület, Tabán, nagyon jó
Mikro lokáció jellemzése, minősítése:	nagyon jó
Megközelíthetőség:	jó
Műszaki állapot minősítése:	felújítandó
Műszaki színvonal minősítése:	közepes
Értékesíthetőség minősítése:	jó
Bérbeadhatóság minősítése:	jelen állapotában bérbeadással nem hasznosítható

**Az ingatlan jogi rendezettsége**

Az ingatlan jogilag rendezett:	igen
Ha jogilag nem rendezett:	-
Közös tulajdon esetén:	-
Természetbeni állapot:	jelenleg nem lakott lakás
Felépítmény / telek tulajdonosa:	-

**Az ingatlan erősségei, hátrányai, kockázatai**

Erősségek	Hátrányok	Kockázatok
hasonló lakások piaca kedvező	műszaki állapot	általános piaci kockázat
elhelyezkedés	komfort (gázkonvektor)	
	társasházi közös tulajdon, értékesítés előtt társasház alapító okirat módosítás szükséges	
	közepes alapterülete ellenére 1 szobás lakás	

**Az ingatlan értékesíthetősége, kereslet-kínálat**

Kereslet és kínálat minősítése, rövid összefoglaló jellemzése:	hasonló típusú lakások piaca élénk, kiegyensúlyozott
Várható értékesítési idő megadása:	3 – 6 hó
Egyéb fontos megjegyzések, információk:	-

**Az ingatlan rövid, szöveges ismertetése**

A vizsgált ingatlan Budapest I. kerületben, a Tabánban található, a Döbrentei utcában, a Fogas utca sarkánál. Környezetében emeletes lakóházak-lakások, kereskedelmi egységek, intézményi egységek, hotel, étterem, stb. helyezkednek el. Tömegközlekedési kapcsolatai jók. Az utca forgalma alacsony, csak célforgalom hajthat be. Parkolni fizető övezetben lehet.

## A felépítmények adatai

Az épület sorszáma megnevezése / funkciója:	1. lakás
Az épület becsült építési éve:	1800-as évek vége
Az utolsó felújítás éve:	nem ismert
Alapozás, szigetelés:	tégla alap, bitumenes lemez
Felmenő falazat:	tégla falazat
Födém szerkezetek:	téglaboltozat ill. acélgerendák közti tégla
Tető szerkezet:	fa ácsszerkezet
Tető fedés:	cserép
Külső felületek:	vakolt, színezett
Belső felületek:	vakolt, festett, csempézett, tapétázott
Burkolatok:	parketta, pvc, mozaiklap
Nyílászáró szerkezetek:	fa ablakok, fa belső ajtók
Közművesítettség:	víz, villany, csatorna, gázvezeték
Fűtés:	gázkonvektor
Melegvízellátás:	villanybojler
Egyéb épületgépészet:	-
Szintek száma:	5 (földszint + 3 emelet + magastető)
Igényszint általában:	közepes
Műszaki állapot:	közepes
Fizikai állapot (%):	70%
Egyedileg értékelendő elemek:	-
<p>A lakóház kb. 1800-as évek végén épült, hagyományos anyagokból, falazott szerkezettel, magastetővel, földszint, 3 emelet szintelrendezéssel. A vizsgált 60 m<sup>2</sup>-es lakás a Fogas utcára néz, a földszinten található. Megközelítése a zárt lépcsőházból gyalog lehetséges. Lépcsőházi előtérből jutunk a lakásba. Belmagassága: ~4 m. Helyiségei: előtér, konyha, fürdő-wc és 1 szoba. A szobában egy is galéria található. Burkolatok: parketta, pvc, mozaiklap. A lakás fűtése gázkonvektorral, melegvíz ellátása villanybojlerrel biztosított. Összességében felújítandó műszaki állapotú, jó elhelyezkedésű, piacképes ingatlan. A lakás állapotban az Euro-Immo Expert Kft. által 2020.10. hónapban készített értékbecslése óta változás nem történt. Az ingatlan árak emelkedtek. A lakás alapterülete a friss változási vázrajz alapján 54 m<sup>2</sup>, a lichthof területe közös terület lesz, így anélkül a Társasház Alapító Okiratban jelölt alapterület nem 60,42 m<sup>2</sup>, hanem csak 54 m<sup>2</sup>.</p>	

### **Nettó alapterület**

A helyiség vagy épületszerkezettel részben vagy egészben közrefogott térvízszintes vetületben számított területe.

### **A redukált alapterület**

A redukált alapterület meghatározásának igénye elsősorban a többszintes, ezen belül pedig jelentősen eltérő hasznosítási célú helyiségekből (pl.: lakóterület, tetőtéri szint, pince, alagsori tároló, nyitott- és zárt terasz, garázs stb.) álló ingatlanok esetében merül fel. Az alapterület „redukálásának” célja, hogy az egymástól jelentősen eltérő funkciójú, szerkezetű és kialakítású ingatlanok esetében is megfelelő összehasonlítási lehetőséget nyújtson.

A redukálás során az értékelő a teljes értékű szinteken kívüli helyiségek (szintek) az épület helyiségeinek az OTÉK szerint számított nettó alapterületének, vagyis a burkolt falsíkoktól mért összes belső területének a készültési fokból, a bekerülési költségből, az igényszintből, ill. belmagasságból adódó eltéréseit szorzószámok segítségével teljes értékű szintterületé váltja át az egységes fajlagos alapár alkalmazásához. A szorzókra vonatkozó, ebből kifolyólag általános érvényű számok nem adhatók, azok meghatározása minden esetben az értékelést végző szakértő feladata.

A tetőtérnek esetében akkor is célszerű a redukálás elvégzése, ha a tetőtér hasznos alapterülete (1,90 m belmagasság feletti részek) ismert, természetesen ezekben az esetekben a szorzó felső értékhatár körüli.

### **Bérterület**

A bérlő által kizárólagosan használt terület és a bérlőre arányosan eső minden közösen használt terület összege, vagyis az a terület, amelyért a bérlő bérleti díjat fizet.

### **Bruttó alapterület**

Az épületszerkezetek alapterületével növelt nettó alapterület.

## **Értékformák**

### **Piaci érték (EVS 2016)**

Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az eszköz gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül jártak el.

### **Piaci bérleti díj (EVS 2016)**

Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az ingatlant bérbeadhatják egy hajlandóságot mutató bérbeadó és egy hajlandóságot mutató bérlő között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül jártak e

### **Alkalmazható értékelési módszerek**

a) a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés;

*Az egyes értékelési módszerek részletes ismertetését ld. mellékletben*

## Az ingatlan értékelése

### Piaci összehasonlító módszer

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Elhelyezkedés:	1013 Bp. Döbrentei u. 8. fszt.	Bp. I. ker. Fő u.	Bp. I. ker. Döbrentei u.	Bp. I. ker. Hunyadi J. út
Leírás:	1800-as évek végén épült társasház fszt-i, házfelügyelő lakása, felújítandó állapotban, komfortos, 1 szobás, galériával	2. emeleti, felújítandó, összkomfortos, 2 szobás lakás	2. emeleti, összkomfortos, felújított, 2+ 1 fél szobás lakás	3. emeleti, összkomfortos, 2 szobás, közepes állapotú lakás
Redukált alapterület	54	55	61	61
Ár / Kínálati ár		67 900 000 Ft	94 800 000 Ft	78 700 000 Ft
Fajlagos érték		1 234 545 Ft	1 554 098 Ft	1 290 164 Ft
Kínálati ár / eltelt idő miatti korrekció		-10%	-10%	-10%
Korrigált fajlagos érték		1 111 091 Ft	1 398 689 Ft	1 161 148 Ft
Adat forrása (és azonosítója), időpontja		2024.04. ingatlan.com /34063358	2024.04. ingatlan.com /34023111	2024.04. ingatlan.com /34023198

### Korrekciós tényezők

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Alapterület			5%	5%
Szerkezet				
Gépészet				
Komfortfokozat		-10%	-10%	-10%
Kerületen belüli elh.				
Műszaki állapot miatt kedvezőtlen alaprajz	1 szoba	-15%	-15%	-15%
Épületen belüli fekvés		-5%	-5%	-5%
Lakás funkciónak való visszaalakítás ktg.				
Összes módosítás		-30%	-45%	-35%
Módosított alapár	767 263 Ft	777 764 Ft	769 279 Ft	754 746 Ft
Módosított alapár kerekítés után	767 300 Ft			

### A lakás értékének megállapítása

Lakás	54 m <sup>2</sup> ×	100 % =	54 m <sup>2</sup>	
Összesen:	54 m <sup>2</sup>	<b>54</b> m <sup>2</sup> ×	767 300 Ft/m <sup>2</sup> =	41 434 200 Ft
Egyedileg értékelendő elem				0 Ft
Építményérték mindösszesen				<b>41 400 000 Ft</b>



## Piaci érték meghatározása

A piaci forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása

Az értékelendő ingatlan forgalmi értékét leginkább a piaci összehasonlító megközelítéssel lehet kifejezni.

Az ingatlan értéke piaci összehasonlítás alapján	41 400 000,- Ft
--	-----------------

Az ingatlan értéke hozam alapú megközelítés alapján	Nem alkalmaztuk!
---	------------------

<b>Az ingatlan egyeztetett piaci értéke, kerekítve</b>	<b>41 400 000,- Ft</b>
--	------------------------

## Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés

1. Felújítandó műszaki állapotú, nem lakott társasházi közös tulajdonban lévő egykori házmesteri lakás.

2. Az ingatlan forgalomképes.

3. A megállapított forgalmi érték per-, teher- és igénymentes tulajdon viszonyokat feltételez.

4. Az értékelt ingatlan rövid távú értékesíthetősége jó.

5. Tárgyi ingatlannál ÁFA nincs.

6. A meghatározott érték feltétele, hogy a lakás önálló hrsz-ot kap és mint önálló albetét, értékesíthető.

## MELLÉKLETEK

### Mellékletek

1. Záradék	x
2. Értékelési módszerek ismertetése	x
3. Helyiséglista	x
4. Fotók	x
5. Térkép(ek)	x
6. Társasház alapító okirat	
7. Alaprajz(ok)	x

## Záradék

1. A szakvélemény tárgyi ingatlan, mint forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készültségre vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért -bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés-, melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.
2. Az értékelők nem végeztek földmérést, területmérést, a szakvéleményben található alapadatok a Megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan nyilvántartás adatain alapulnak.
3. A helyszíni szemle során feltárás vagy épületfizikai, statikai és egyéb vizsgálat nem történt, a szemrevételezéssel nem látható vagy nem közölt rejtett hibák (esetleges veszélyes anyagok jelenléte) az értékelést nem érintik.
4. A rendelkezésre bocsátott, valamint a szakértés alatt beszerzett adatok és információk, mint tudomásunk szerint helytállóak kerültek felhasználásra teljes körű ellenőrzés nélkül.
5. Az értékbecslés – az eredeti felhasználást kivéve - csak az értékelő előzetes írásbeli hozzájárulásával adható ki harmadik félnek. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.
6. Az értékelés per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.
7. Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően az értékelő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomása, de ezekért felelősséget nem vállal.
8. Az értékelés azon feltételezésen alapul, hogy az ingatlanok jelenlegi, jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, ill. ezek beszerezhetők.
9. Társaságunk a CIG Pannónia Első Magyar Általános Biztosító Zrt-nél rendelkezik felelősségbiztosítással.
10. Szakértők a vagyontárgy értékeléséhez megfelelő kompetenciával-, kellő szakmai tudással- és tapasztalattal rendelkeznek
11. Javadalmazásunk nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, sem pedig olyan eseménytől, amely e szakvéleményben foglalt következtetések felhasználásának eredményeképpen jöhet létre.

## Értékelési módszerek ismertetése

### Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

A piaci összehasonlító alapú módszer elméleti alapja az, hogy a hasonló tulajdonságú tárgyaknak hasonló az értéke is. Az összehasonlító módszer az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz hasonló ingatlanok eladási (és bérbeadási) árait analizálja, és ezeket hasonlíttja össze az értékelt ingatlannal.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végső érték számítása a fajlagos érték és az alapul vett számítási egység ( $m^2$ ,  $m^3$ , szobaszám stb.) szorzataként.

1. Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értéket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

2. Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani.

3. Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

4. A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat kell vizsgálni: műszaki szempontok, építészeti szempontok, használati szempontok, telekadottságok, infrastruktúra, környezeti szempontok, alternatív hasznosítás szempontjai, jogi szempontok, hatósági szabályozás.

5. A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

6. Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetők.

A hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések: Az értékmodosító tényezők értékmodosító hatása a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben, legfeljebb az alapérték 50%-ával haladhatja meg. Ilyenkor az értékelőt indokolási kötelezettség terheli.

## Hozamalapú értékelés

A hozamszámításon alapuló értékelés módszere szintén a piaci változásokra épít. Itt azonban a vagyontárgy hasznosulása a legfontosabb kérdés. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

Kétfajta megközelítési mód alakult ki a jövedelemtermelő képesség vizsgálata során. Az egyik egy naptári vére vonatkozóan veszi figyelembe az elérhető jövedelmet melyet direkt tőkésítésnek neveznek, a másik módszer több évet vesz figyelembe, melyet diszkontált cash-flow (DCF) módszernek hívunk.

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tiszta jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A bevételek és kiadások becslése használati módonként. Többéves bevétel-kiadás becslés esetén a pénzfolyamok felállítása használati módonként.
3. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
4. Többéves bevétel-kiadás becslés esetén a jelenértékek meghatározása.

1. Az értékelés megkezdésekor fel kell mérni az ingatlan (jogi, műszaki, valamint finanszírozhatósági szempontú) lehetséges használati módjait, és az elemzést párhuzamosan valamennyire el kell végezni.

2. Tiszta jövedelem alatt a tervezett bevételek ténylegesen kifizetendő kiadásokkal csökkentett értékét kell érteni.

2.1. Ingatlanértékelésnél a bérleti díjak nagysága, illetve az ingatlan hasznosításából származó rendszeres bevételek képezik a bevételek becslésének az alapját. Erre vonatkozóan a megfelelő piaci összehasonlító adatokat kell felhasználni. A bevételek egy további része kiegészítő, az ingatlanhoz kapcsolható tevékenységekből adódik.

A tervezett bevételekből le kell vonni a várható, a nem fizetésből és a kihasználatlanságból adódó bevételkiesést.

2.2. A kiadásokon belül - ingatlanfejlesztés esetében - el kell különíteni a befektetés jellegű és a működtetési kiadásokat.

A befektetési kiadások közé tartozhatnak az ingatlanberuházás megvalósulásához szükséges egy-szeri kiadások:

- a tervezési és szakértői díjak,
- az építési kivitelezési költségek,
- a beruházást terhelő adók és illetékek,
- a beruházással kapcsolatos közösségi kifizetések (pl. közmű-hozzájárulás),



- a fejlesztő profitja,
- pénzügyi költségek: hitelek törlesztése és kamatai stb.

A működtetési kiadások a működés során, több-kevesebb rendszerességgel merülnek fel. Ilyenek lehetnek:

- a közüzemi díjak (víz, gáz, energia, csatorna, fűtés, hűtés, melegvízellátás),
- a telekommunikációs hálózatok igénybevétele díja,
- egyéb infrastrukturális szolgáltatások (szemétszállítás, rovarirtás stb.),
- a gondnok (házmester) számára fizetett összeg,
- biztonsági szolgáltatások,
- a takarítás (napi takarítás, ablaktisztítás stb.),
- felújítások, javítások, korszerűsítési munkálatok,
- a felújítási alapképzésre fordított összegek,
- a kezelési és menedzselési költségek (a kezeléssel, bérbeadással összefüggő marketing és ügynöki kiadások) stb.,
- biztosítási díjak.

A felújítási kiadásokat vagy a pótlási költség százalékában, vagy becsült összeggel kell megadni.

2.3. A tiszta jövedelem számításakor az általános forgalmi adót mind a bevétel, mind a kiadás oldalon figyelmen kívül kell hagyni, míg az ingatlanadót és az ingatlant magát terhelő közteherviselési tételeket figyelembe kell venni. A kiszámított tiszta jövedelemből a jövedelemadó vagy a társasági adót nem lehet levonni. A bevételek és kiadások idősorainak felállításával, időszakos (éves vagy rövidebb) egyenlegek képzésével kell a pénzfolyamot felírni.

3. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott ingatlantól mint befektetéstől elvárható minimális megtérülési rátával egyenlő. A megtérülési ráta az ingatlanpiaci elemzésben figyelembe vett kockázatoktól és az elemzési időszaktól függően eltérő. A kamatláb meghatározásának módjai a következők lehetnek:

- piaci tényekből való kamatláb-levezetés;
- egyéb befektetési piacok kamatlábainak alkalmazása az ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével;
- fejlett ingatlanpiaccal rendelkező országok kamatlábainak alkalmazása a hazai ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével.

4. Többéves bevétel-kiadás becslés esetén a bevételek és a kiadások egyenlegéből a pénzfolyamok jelenérték-számításával kell a piaci értéket kiszámítani, amelybe bele kell számítani a maradványérték jelenértékét is.

A jelenérték-számítás egyforma éves egyenlegek esetén egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszerére, mely esetben az érték kiszámításához a tiszta jövedelmet el kell osztani az ingatlan típusától, az ingatlan- és pénzpiaci elemzésektől, a figyelembe vett kockázatoktól és az elemzési időszaktól függően megválasztott tőkésítési kamatlábbal.

A hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések: A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni. Nem lehet a szerződéssel lekötött bérleti díjaknál magasabbakat vélelmezni, még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabb tényleges bérleti díjakat csak a szerződéssel biztosított időtartamra lehet figyelembe venni



## FOTÓK



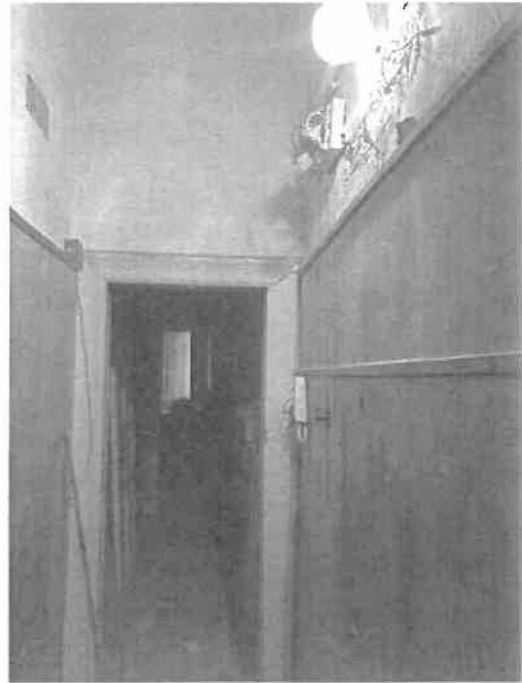
**épület**



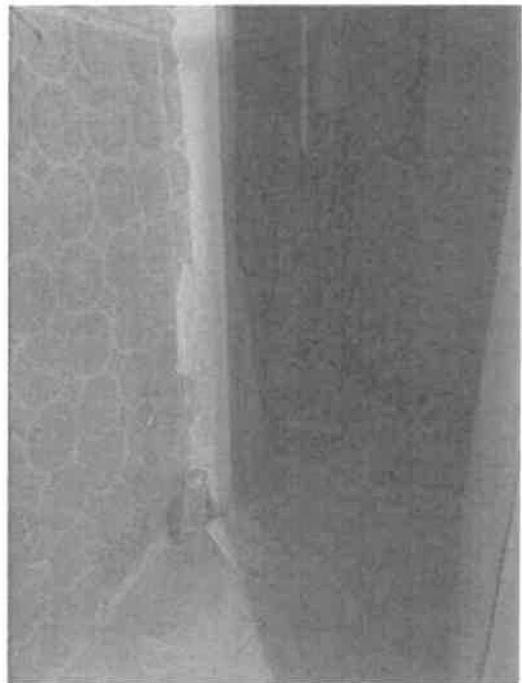
**környezet**



**környezet**



**előtér**



**közlekedő**



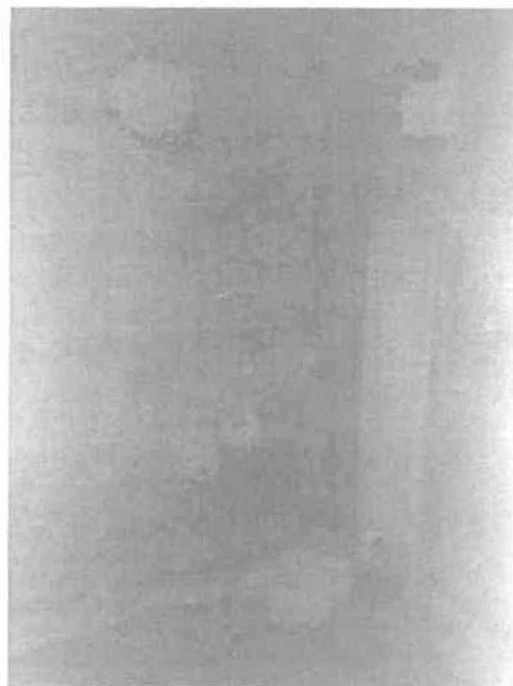
**konyha**



**gázóra**



**közlekedő**



**lichthof**



**szoba**



**szoba**



**konvektor**



**fürdő**



**galéria**



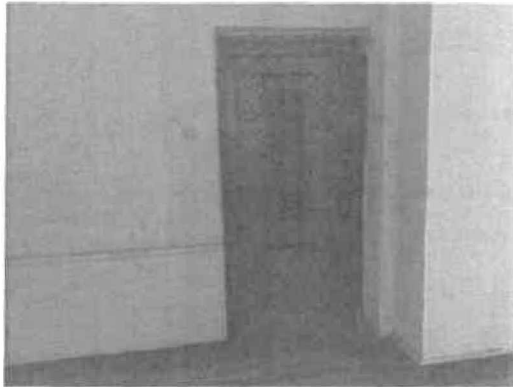
**fürdő**



**galéria lépcső**



**előtér**



**bejárat**



**kapualj**

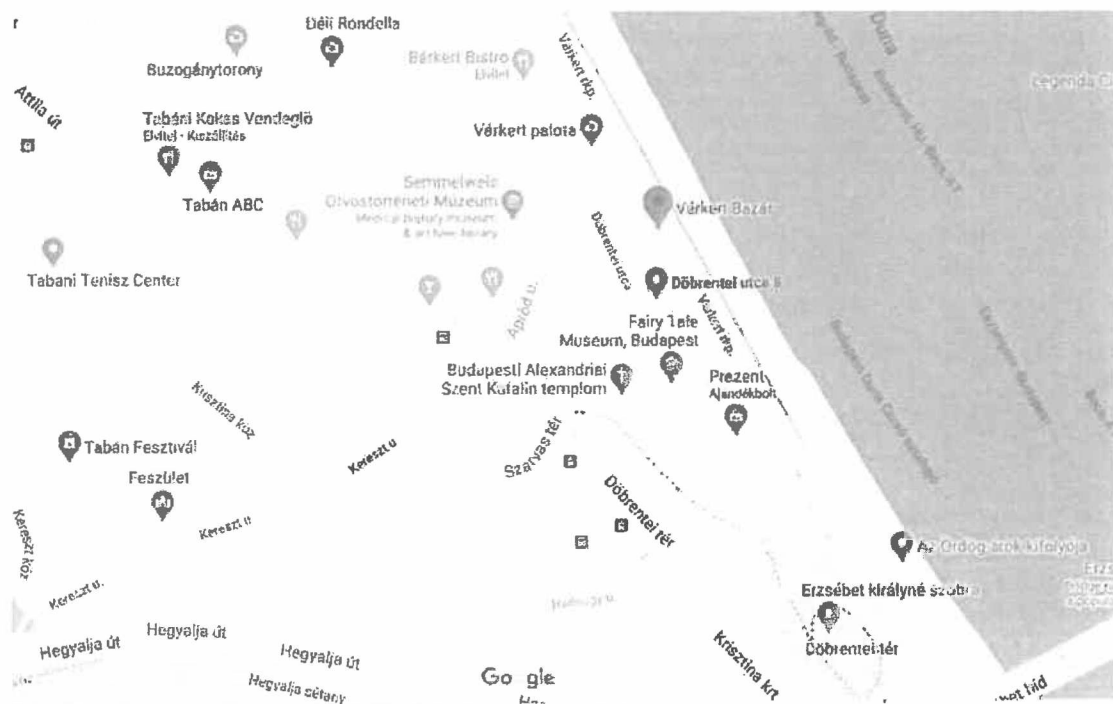
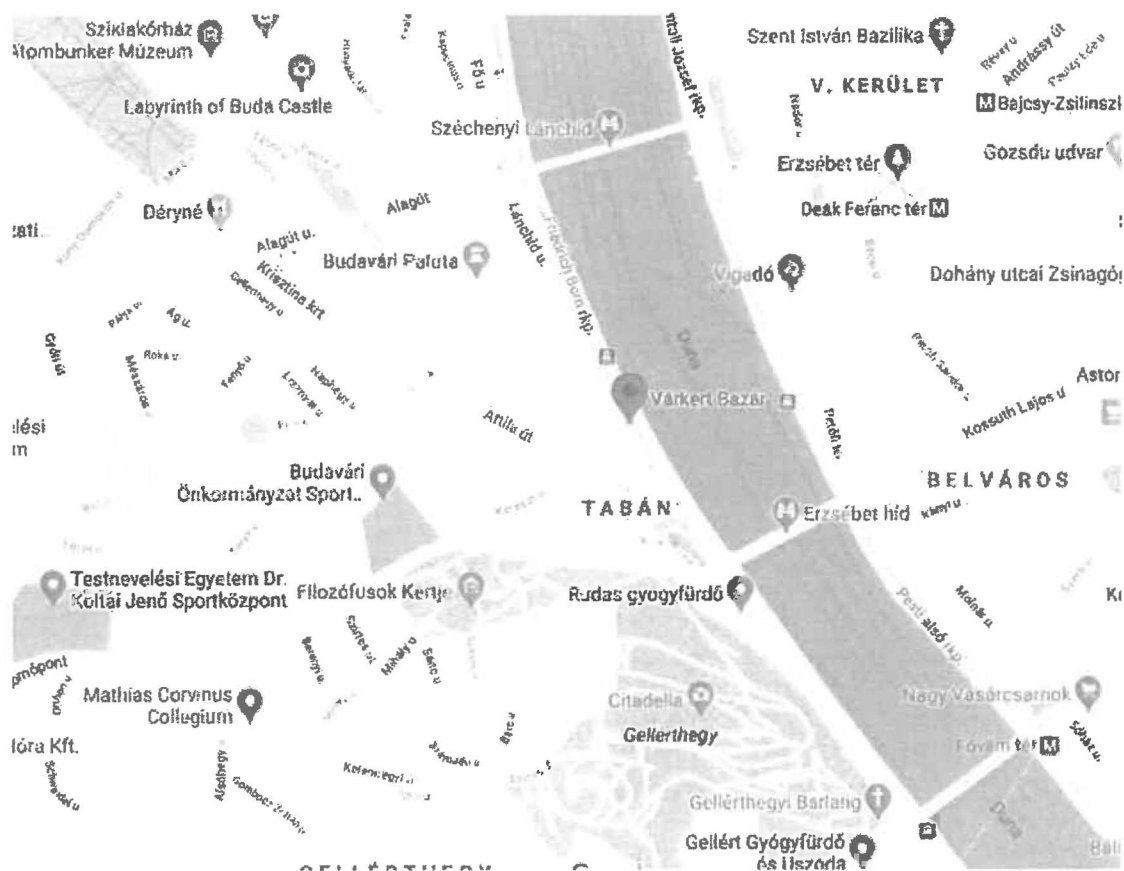


**lépcsőház**



**épület, bejárat**

## TÉRKÉPEK



EURO-IMMO Expert Kft.

1065 Bp. Nagymező u. 4. Tel: 413-7504; 413-7505 Fax: 343-0674 e-mail: expert@euroimmo.hu





EURO-IMMO Expert Kft.

1065 Bp. Nagymező u. 4. Tel: 413-7504; 413-7505 Fax: 343-0674 e-mail: expert@euroimmo.hu

Balogh Tamás

1221 Budapest, Arany János út 80.

Munkaszám: 2/86/2022

Budapest I. ker

belterület

adatszolgáltatás iktatószáma: 7206/2688/2022

## VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a(z) Budapest I. ker 6233 hrsz-ú földrészlet társasházi alapító okirat módosításához  
a 6233/0/A/34 helyrajzi számú egyéb önálló ingatlanról  
1013 Budapest, Döbrentei utca 8 M=1:100

### FÖLDSZINTI ALAPRAJZ

Címkoordináták				
Sz. sz.	Prz.	Y	X	Rúd
6253	1	649757	238752	5412
6233/0/A/34		649757	238752	5412

Hatályon kívül helyezi a 601041/2023.  
iktatószámú vázrajzot



6233/0/A/34 hrsz.-ú EÖI: 54 m<sup>2</sup>

Készítette: Budapest, 2023. szept. 26.

*Balogh Tamás* P.H.

földmérő iq.sz.: 8095/2019  
Ing.rend.mn.sz.: 2368/2019

Az alaprajz méretek levételére nem alkalmas.

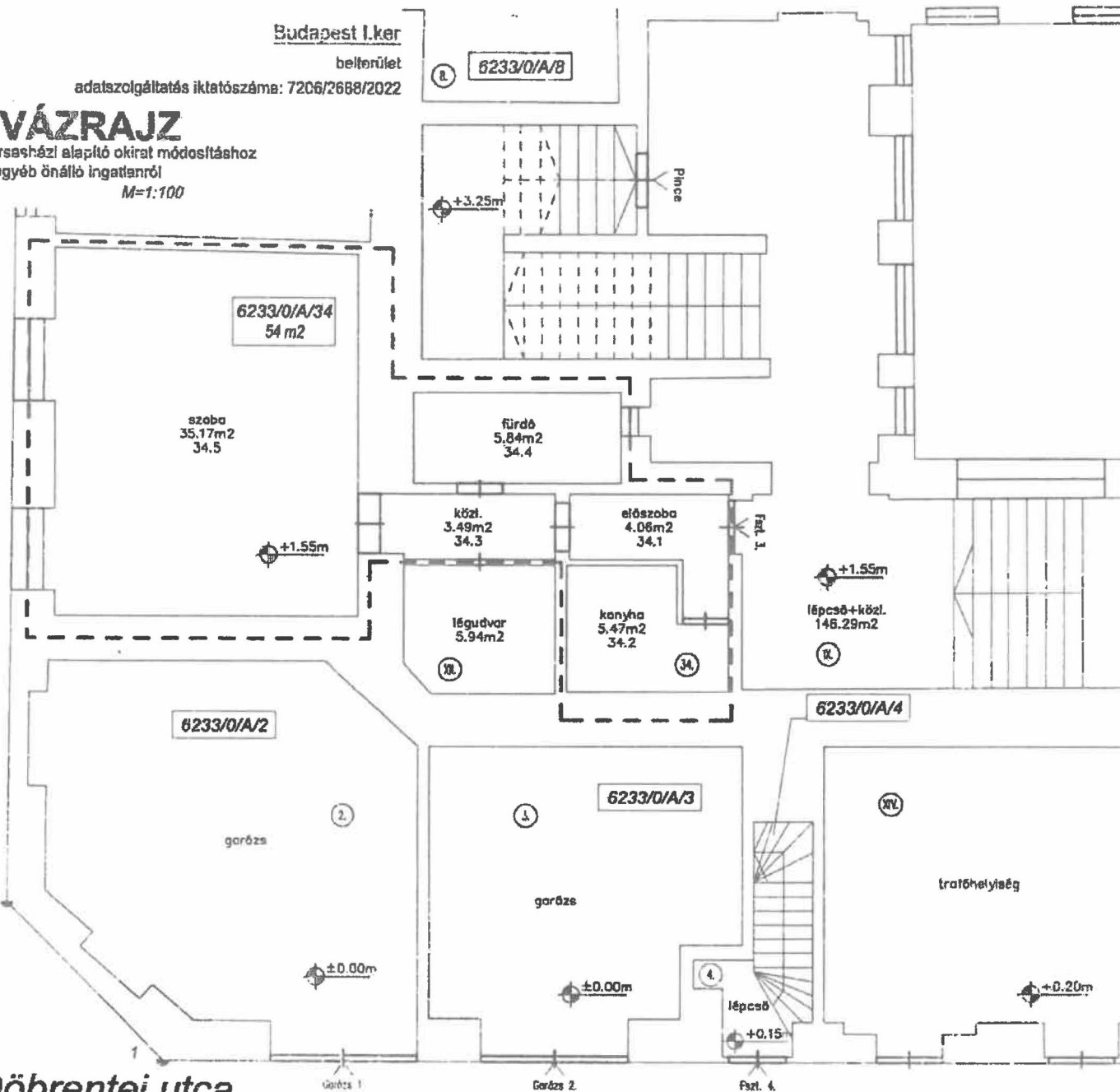
Az alaprajz megfelel a tartalmi  
követelményeknek. Nyilvánításba véve!

Budapest 2023. 2023 OKT 30 .....hó .....nap

Zárvaékelő: *Ju* P.H.  
Ing.rend.mn.szám:

Fogas utca

Döbrentei utca



BFKH Földhivatali Főosztály  
Budapest XI. Budafoki út 59.  
Dátum: 2023. Szeptember 28.



1063875280002023

Ikt.szám: 604.746/3

Mellékletek (db):

Aláírás:

28 db lakó 1188 E / 90

1 db iroda (120 m<sup>2</sup>)

1 db Hf. lakó házban 60,42

3 db garázs

1 db műterem

ZEA Kft. Társasházak Kezelő  
Közös Képviselői Irodája  
Dr. Ács Imre ügyvezető T. 365-0807  
1114 Budapest, Fővárosi P. u. 9.

TÁRSASHÁZTULAJDONT

Irodaplátó

## Alapító okirat

### I.

#### Általános rendelkezések

A Fővárosi XII-I. kerületi Ingatlankezelő /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 232 tulajdoni lap és 6233 hrsz-u 1102 m<sup>2</sup> kiterjedésű a Magyar Állam tulajdonában és a Fővárosi XII-I. kerületi Ingatlankezelő Vállalat kezelésében álló, természetben Budapest, I. ker. Döbrentei u. 8. szám alatt ingatlant a mellékelt tervrajz alapján

#### társasházak elakítja át.

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

II.

Közös és külön tulajdon

A. Közös tulajdon

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

Közös tulajdonba kerülő részek

- I. Telek 1102m<sup>2</sup>
- II. Alap felmenő falak /fő és válaszfalak/ pillérek kémények.
- III. Pince tárolók 551,41 m<sup>2</sup> ✓
- IV. Vízszintes teherhordó szerkezetek /födémek, áthidalók, kiváltók, erkélyek/
- V. Fedélszék, keményhéjalással, /hornyolt cserépfedés/ és lemezfedéssel /horganyzott acéllemez/
- VI. Külső homlokzat- és lábazatburkolat /kő/
- VII. Bádogos és lakatosszerkezetek /homlokzat, tető korlátok, rácsok, tetőjárdák, bejárati rács/
- VIII. Kapualj 27,99 m<sup>2</sup>
- IX. Lépcsőházak a lépcsőszerkezetekkel 265,72 m<sup>2</sup> ✓
- X. Közös közlekedő területek, vízszintes és függőleges burkolataival, udvari porolóerkélyekkel 230,51 m<sup>2</sup>
- XI. Közös terek nyílászáró szerkezetek.
- XII. Légudvarok /lichtofok, 4 db 19,49 m<sup>2</sup>
- XIII. házfelügyelői lakás 60,42 m<sup>2</sup>
- XIV. Trafóhelyiség 27,38 m<sup>2</sup> berendezés ELMU tulajdonban

2 garázs  
6233/01A/1  
366/0000

2037 H/0744 H  
2037 H/0744 H



- XV. Viz alap és felszálló vezeték a külön tulajdon fővezetékéről történő leágazásáig.
- XVI. Csatorna alap és ejtővezeték a külön tulajdon fővezetékéről való leágazásáig.
- XVII. Elektromos fővezeték a külön tulajdon árammérő órájáig.
- XVIII. Gáz alap és felszállóvezeték a külön tulajdon fogyasztásmérő órájáig.

B. Külön tulajdon

Természetben megosztva az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek mint társasházilletőségű illetőségük alkotórésze - a közös tulajdonban maradó vagyonrészek közös birtoklásának, használatának jogával. - az egyes társasházöröklések és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, azok tartozékaival, felszereléseivel az alábbiak szerint:

- 1.) A Magyar Államot illeti a terveken 1.számmal jelölt pince raktár 121,10 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 366/10.000 rész.
- 2.) A Magyar Államot illeti a terveken 2.számmal jelölt garázs 40,10 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint közös tulajdonból 121/10.000 rész.

am  
Tótr

290  
10  
121

3.) A Magyar Államot illeti a terveken 3.számmal jelölt garázs 26,76 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 81/10.000 rész.

*Rajcsán*  
*Garázs*  
*Colmán*

4.) A Magyar Államot illeti a terveken 4.számmal jelölt mfsz. egy szoba, három félszoba, előszoba, közlekedő, konyha gardrob, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 69,41 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 210/10.000 rész.

1128 88

14

*Kapdehó*

5.) A Magyar Államot illeti a terveken 5.számmal jelölt műterem előszoba, fürdőszoba, WC, helyiségekből álló öröklakás 26,05 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 79/10.000 rész.

*Műterem*

6.) A Magyar Államot illeti a terveken 6.számmal jelölt garázs 33,02 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 100/10.000 rész.

*garázs*  
*R*

7.) A Magyar Államot illeti a terveken 7.számmal jelölt I.lph. fsz. 1/a ajtószámú három szoba, előszoba, 2 közlekedő, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 145,21 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 439/10.000 rész.

*Walter*

8.) A Magyar Államot illeti a terveken 8.számmal jelölt I.lph. fsz. 1/b ajtószámú két szoba, előszoba, 3 közlekedő, konyha, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás 80,59 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 244/10.000 rész.

*Kapitány*

542,74

3100,68

31

h



Hétköznap 30/100  
 Hétköznap 30/100  
 goal Terence - 5 - 40/100  
 Kette venni  
 goal + Hétköznap

9.) A Magyar Államot illeti a terveken 9.számmal jelölt  
 II.lph. fsz. 2.ajtószámú három szoba, előszoba, félszoba  
 2 konyha, fürdőszoba, WC helyiségekből álló örök-  
 lakás 128,32 m2 alapterülettel, valamint a közös  
 tulajdonból 388/10.000 rész.

1,55  
 233  
 3,88  
 51,5  
 76,5  
 128,0

$128,32 \times 15 = 1925 \text{ Ft}$

10.) A Magyar Államot illeti a terveken 10.számmal jelölt  
 I.lph. I.em.1. iroda 280,42 m2 alapterülettel, Kerti  
 valamint a hozzátartozó 1,46 m2 terasszal, és a  
 közös tulajdonból 850/10.000 rész.

76,5 x 15 =  
 1147  
 772  
 1919

11.) A Magyar Államot illeti a terveken 11.számmal jelölt  
 I.lph. I.em. 2.ajtószámú két szoba, félszoba, előszoba,  
 konyha, 2 kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló  
 öröklakás 97,13 m2 alapterülettel, a hozzátartozó Tolnai  
 1,44 m2 terasszal, valamint a közös tulajdonból  
 296/10.000 rész.

97,15  
 + 0,72  
 97,87

12.) A Magyar Államot illeti a terveken 12.számmal jelölt  
 I.lph. I.em. 2/a ajtószámú egy szoba, félszoba, előszoba, közle-  
 kedő, konyha, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás  
 61,06 m2 alapterülettel, valamint a közös tulajdonból  
 185/10.000 rész.

Birkás

13.) A Magyar Államot illeti a terveken 13.számmal jelölt  
 II.lph. I.em. 3.ajtószámú három szoba, előszoba, félszoba, közle-  
 kedő, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló  
 öröklakás 124,02 m2 alapterülettel, a hozzátartozó  
 1,60 m2 terasszal, valamint a közös tulajdonból  
 377/10.000 rész.

Kiro

113,19

124,02  
 + 0,8  
 124,82

124,02  
 + 0,6  
 124,62

3880,12

69

- 14.) A Magyar Államot illeti a terveken 14.számmal jelölt II.lph. I.em. 4.ajtószámu három szoba, előszoba, félszoba, közlekedő, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 141,18 m<sup>2</sup> alapterülettel, *Lovass* valamint a közös tulajdonból 427/10.000 rész.
- 15.) A Magyar Államot illeti a terveken 15.számmal jelölt I.lph. II.em. 1/aajtószámu két szoba, előszoba, konyha, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 95,66 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint közös tulajdonból 289/10.000 rész. *Horváth*
- 16.) A Magyar Államot illeti a terveken 16.számmal jelölt I.lph. II.em. 1/b aajtószámu egy szoba, félszoba, előszoba, konyha, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 62,02 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 187/10.000 rész. *Máté*
- 17.) A Magyar Államot illeti a terveken 17.számmal jelölt I.lph. II.em. 1/c aajtószámu két szoba, előszoba, közlekedő, konyha, kazán, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 87,97 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 266/10.000 rész. *Rácz*
- 18.) A Magyar Államot illeti a terveken 18.számmal jelölt I.lph. II.em. 2/a aajtószámu egy szoba, félszoba, előszoba, két közlekedő, konyha, fürdőszoba helyiségekből álló öröklakás 69,65 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 210/10.000 rész. *Tóth*

163167

19.) A Magyar Államot illeti a terveken 19.számmal jelölt I.lph. II.em. 2/b ajtószámu két szoba, félszoba, előszoba, *Vadassy* közlekedő, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 106,00 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 320/10.000 rész.

20.) A Magyar Államot illeti a terveken 20.számmal jelölt II.lph. II.em. 4. ajtószámu három szoba, előszoba, *Radnai* közlekedő, konyha, étkező, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 124,59 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 377/10.000 rész.

21.) A Magyar Államot illeti a terveken 21.számmal jelölt II.lph. II.em. 3. ajtószámu három szoba, előszoba, *Major* konyha, kamra, étkező, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 141,10 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 427/10.000 rész.

22.) A Magyar Államot i lleti a terveken 22.számmal jelölt I.lph. III.em. 1/a ajtószámu két szoba, előszoba, félszoba, *Vető* konyha, fürdőszoba, helyiségekből álló öröklakás 64,49 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 195/10.000 rész.

23.) A Magyar Államot illeti a terveken 23.számmal jelölt I.lph. III.em. 1/b ajtószámu két szoba, előszoba, *Parádi* konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 82,59 m<sup>2</sup> alapterülettel, a hozzátartozó 2,06 m<sup>2</sup> terasszal valamint a közös tulajdonból 253/10.000 rész.

2706,44  
4863,44

Teljes 82,59  
+ 2,06  
84,65

82,59  
2,06  
84,65

521



- 24.) A Magyar Államot illeti a terveken 24.számmal jelölt I.lph. III.em. 1/c ajtószámu három szoba, előszoba, közlekedő, konyha, kamra, fürdőszoba, helyiségekből álló öröklakás 116,29 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 352/10.000 rész. *Cser*
- 25.) A Magyar Államot illeti a terveken 25.számmal jelölt I.lph. III.em. 2.ajtószámu három szoba, 2 félszoba, előszoba, közlekedő, konyha, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 158,56 m<sup>2</sup> alapterülettel, valamint a közös tulajdonból 479/10.000 rész. *Balors*
- 26.) A Magyar Államot illeti a terveken 26.számmal jelölt II.lph. III.em. 4.ajtószámu három szoba, előszoba, közlekedő konyha, kamra, étkező, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 127,69 m<sup>2</sup> alapterülettel,, valamint a közös tulajdonból 386/10.000 rész. *Pálfalvi*
- 27.) A Magyar Államot illeti a terveken 27.számmal jelölt II.lph. III.em. 3.ajtószámu három szoba, előszoba, félszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 137,93 m<sup>2</sup> alapterülettel,, a hozzátartozó m<sup>2</sup> terasszal, valamint a közös tulajdonból 420/10.000 rész. *Saly*  
*137,93*
- 28.)/18. A Magyar Államot illeti a terveken 28.számmal jelölt I.lph. IV.em. 1.ajtószámu egy szoba, félszoba, előszoba, konyha-étkező, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 81,94 m<sup>2</sup> alapterülettel a hozzátartozó 31,72 m<sup>2</sup> tetőtér, a 0,33 m<sup>2</sup> alapterületű tároló, valamint a közös tulajdonból 297/10.000 rész. *Macsk*

55010

14110.000 48

2194  
3472  
11366

107,46  
31,72  
-----  
139,18  
↓

29.) A Magyar Államot illeti a terveken 29. számmal jelölt I.lph. IV. em. 2. ajtószámu három szoba, előszoba, konyha, gardrob, fürdőszoba, WC, közlekedő helyiségekből álló öröklakás 107,46 m<sup>2</sup> alapterülettel, a hozzátartozó 0,33 m<sup>2</sup> alapterületű tárolóval, a 31,72 m<sup>2</sup> alapterületű tetőtérrel, valamint a közös tulajdonból 374/10.000 rész. *Bercs*

30.) A Magyar Államot illeti a terveken 30. számmal jelölt I.lph. IV. em. 3. ajtószámu egy szoba, félszoba, előszoba, konyha-étkező, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 74,79 m<sup>2</sup> alapterülettel, a hozzátartozó 0,33 m<sup>2</sup> alapterületű tárolóval, valamint a közös tulajdonból 227/10.000 rész. *Ferendi*

31.) A Magyar Államot illeti a terveken 31. számmal jelölt I.lph. IV. em. 4. ajtószámu egy szoba, galéria, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 61,63 m<sup>2</sup> alapterülettel, a hozzátartozó 0,33 m<sup>2</sup> alapterületű tárolóval, valamint a közös tulajdonból 187/10.000 rész. *Balogh*  
283110.000.-

32.) A Magyar Államot illeti a terveken 32. számmal jelölt II.lph. IV. em. 5. ajtószámu két szoba, konyha, előszoba, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 79,83 m<sup>2</sup> alapterülettel, a hozzátartozó 4,93 m<sup>2</sup> alapterületű tárolóval, valamint a közös tulajdonból 256/10.000 rész. *Károly*

33.) A Magyar Államot illeti a terveken 33. számmal jelölt II.lph. IV. em. 6. ajtószámu két szoba, galéria, előszoba, gardrob, konyha, étkező, fürdőszoba, WC helyiségekből álló öröklakás 108,60 m<sup>2</sup> alapterülettel, a hozzátartozó 2,28 m<sup>2</sup> alapterületű tárolóval, valamint a közös tulajdonból 335/10.000 rész. *Reményi*

34.)

441

3761,16

5920,13

### III:

#### Ingatlanlyilvántartásra vonatkozó rendelkezések

Alulírott Fővárosi XII-I. kerületi Ingatlankezelő Vállalat /1531 Budapest, XII., Királyhágó u. 18./ a Fővárosi Kerületek Földhivatalának Ingatlannyilvántartási és Földértékelési osztályától kérni fogja, hogy az Ingatlannyilvántartási 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 törzsbevitelbe egyesítse míg a II. fejezet B. pontjában foglalt felsorolt lakásokat, helyiségeket valamint a közösségben maradó vagyontárgyakból ugyanott feltüntetett eszmei hányadrészt egy-egy tulajdoni jóságtesként külön-külön tulajdoni lapokra jegyezze be a tulajdonjogot.



#### IV.

### A tulajdonostársak egymás közötti jogviszonya

#### 1.) A társasháztulajdon egysége

A társasházban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek a tulajdonostársak külön tulajdonában 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 helyiség 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 felléphet.

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

Az épülethez tartozó telek és a közös tulajdonban álló épületrészek birtoklására és 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.



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. - XVII. 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.

közös-  
költség

6.) Öröklakások /helyiségek/ költségeinek viselése.

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

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

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

7.) Közös költségek biztosítása

A közös költségek biztosításáról a tulajdonostársaknak kell gondos- kodni. 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 tervebe, költségvetésben meghatározott karbantartásáról, közös kötelezettségek vállalásáról, a közös bevételek felhasználásáról, a tulajdonostársak által fizetendő hozzájárulás mértékéről, befizeté- sének 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 kefelei 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 kérésekről 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 egymaga is kérheti közgyűlés összehívását. Az erre irányadó jogszabály szerint a telekkönyvi 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 közgyűlés meghívót, amelyben a közgyűlés időpontját és a tárgy-  
körét fel a közgyűlés napját megelőzően legalább 10  
napnál előbb levélben kell postára adni vagy aláírással átvetetni  
az egyes tulajdonostársakkal.

A tulajdonostársak lakóhelyüket illetve lakóhelyük megváltoztatását  
később a közös képviselőnek bejelenteni. Amennyiben ismeretlen  
helyre költöztek vagy a meghívót nem vennék át, a meghívónak az utolsó  
címe mellett feladásával kézbesítést megtörténtnek kell tekinteni.

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

A közgyűlés egybehívásának módját a közgyűlés másképp is meghatároz-  
hatja /írásban, körlevélben, telefon, stb/

A közgyűlés határozatképességéhez a tulajdonostársak - tulajdoni  
hányaduk arányában az alábbi - 2/3-nak jelenléte szükséges. A külön  
tulajdoni illetőségeket tulajdoni hányaduk arányában szavazati jog  
illeteli meg. A közgyűlésben a tulajdonostársak meghatalmazottal képvisel-  
tethetők meg. 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 az öbbséggel hozza - kivéve ha a társasházakról  
szóló 1977. évi 11. számú tv., illetve a jelen alapító okirat ettől eltérően  
rendelkezik. A szavazati jog a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk  
arányában illeti meg. Szavazati egyenlőség 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 időszokról a közgyűlésnek köteles beszámolni. A közös képviselőt a közgyűlés bármikor visszahívhatja.

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

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

Tew.



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 meg-tartandó közgyűlés határoz.

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

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

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

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

Ha a társasház házfelügyelőt vagy fűtőt alkalmaz, úgy 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. számú 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 jogutódjaira.

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 Buda i Központi Kerületi Bíróság kizárólagos illetékességét.

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

1990 -10- 02

Budapest, 1990. ....

A Magyar Állam képviseletében:

Főv. XII. és I. ker. Ingatlankezelő Vállalat

Főv. XII-I ker. IKV

Ellenjegyezte.

DR. KANTÁR TAMÁS

JURISZTUSOK MUNKAKÖZÖSSÉGE

1054 BP. V., ÁLKOTMÁNY. U. 27.

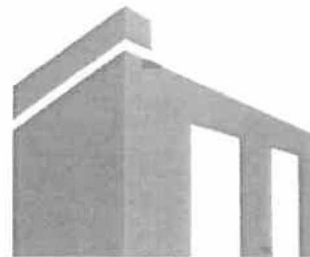
DR. KANTÁR TAMÁS jogtanácsos

MNB 217-98089

Ész. szám: 580-000001



Döbrentei utca 8.  
Társasház



**EURO – IMMO Expert Kft**

**Tárgy:** Értékfenntartó nyilatkozat

Budapest, 2024. augusztus 29.

**Tisztelt Ügyfelünk!**

Hivatkozva a 1013 Budapest, Döbrentei utca 8. 60,42m<sup>2</sup>-es, fszt.-i, önálló helyrajzi számmal nem rendelkező helyrajzi számmal nem rendelkező lakás ingatlan 2024. április 9-i fordulónappal készült szakvéleményére, ezúton nyilatkozunk, hogy az ingatlan forgalmi értékét

**41.400.000 forintban**

határoztuk meg.

Továbbá, a megnevezett ingatlan ügyében nyilatkozunk, hogy a 2024. április 9-i helyszíni szemlét követően az ingatlan piaci szegmensét befolyásoló jelentős változás nem történt, de az ingatlan állagában bekövetkezett jogi és műszaki változások miatti esetleges érték-módosulás csak ismételt helyszíni szemle után határozható meg.

Amennyiben a nevezett ingatlan műszaki állapotában és környezetében nem történt változás, úgy nyilatkozunk, hogy az értékbecslésben megállapított forgalmi értékeket további 90 napra vonatkozóan is fenntartjuk.

Tisztelettel:

Mehrli Péter

ügyvezető



A Magyar Ingatlanszövetség tagja

**EURO-IMMO**

1065 Budapest, Nagymező utca 4  
Telefon: 413-7504 Fax: 343-0674  
E-mail: expert@euroimmo.hu  
Honlap: www.euroimmo.hu

## SZAVAZÓLAP

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat (székhelye: 1014 Budapest, Kapisztrán tér 1., adószáma: 15735643-2-41, törzkönyvi azonosító: 735649, KSH statisztikai számjel 15735643-8411-321-01, képviselőjében eljár: Böröcz László polgármester)

a Budapest, I. kerületi 6233/0/A/1 és 6233/0/A/10 helyrajzi számú ingatlanok 1/1 arányú tulajdonosa, aki egyben a Budapest I. Döbrentei utca 8. Társasház tulajdonostársa a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 40. § (1) bekezdése és a Társasház Szervezeti és Működési Szabályzatának 5.1.11. pontja szerint a közös képviselő által előterjesztett írásbeli határozati javaslatokról az alábbiak szerint nyilatkozom:

### 1/2024/12.15. számú határozat

**a Budapest I. ker. Döbrentei utca 8. szám alatti Társasház Alapító Okiratának II/A. fejezetének – a társasházi közös tulajdonba kerülő részek felsorolásában – XIII. számon megjelölt, „házfelügyelői lakás” (továbbiakban: „Házfelügyelői Lakás”) külön tulajdonú társasházi lakásingatlaná történő átalakításáról és annak elidegenítéséről, valamint az Alapító Okirat ezzel összefüggő módosításáról:**

A Társasház tulajdonostársai a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 10. § (2) és (3) bekezdése, valamint 40. § (1) bekezdése szerint az írásbeli szavazásra bocsátott határozattervezethez 2. sz. mellékletként csatolt záradékolt változási vázrajznak és 1. sz. mellékletként csatolt alapító okirat módosításnak (a továbbiakban: „Alapító Okirat Módosítás”) megfelelően módosítják a Társasház Alapító Okiratát oly módon, hogy az Alapító Okirat II/A. fejezetének XIII. pontjában megjelölt Házfelügyelői Lakást - amelynek alapterületét a záradékolt változási vázrajzban feltüntetett valós állapotnak megfelelően 54,03 m<sup>2</sup>-re javítják - törlik az Alapító Okirat II/A. fejezet – a társasházi közös tulajdonba kerülő részek - felsorolásából, ezzel egyidejűleg pedig a II/B. Külön tulajdon fejezetben a külön tulajdonban álló albetétek felsorolását új albetéttel bővítik a 6233/0/A/34 hrsz.-on, természetben az 1013 Budapest, Döbrentei utca 8. szám alatt, „lakás” megnevezéssel, összesen 54,03 m<sup>2</sup> alapterülettel, melyhez a társasházi közös tulajdon 161/10.000 eszmei hányada tartozik, továbbá és ezzel egyidejűleg az így létrehozott 6233/0/A/34 hrsz. alatt külön tulajdonná alakított társasházi lakásingatlan az írásbeli szavazásra bocsátott határozattervezethez 3. sz. mellékletként csatolt ingatlan adásvételi szerződés rendelkezései szerint, az abban foglalt vételi ajánlat elfogadásával, az abban meghatározott vételáron és fizetési feltételekkel elidegenítik Philip Cornelius Antscherl (születési név: Philip Cornelius Antscherl; születési hely, idő: Enfield, Egyesült Királyság, 1968. november 28.; anyja neve: Janice Francis Ufland; állampolgárság: svájci; lakcím: 8807 Freienbach, Im Schilf 24, Svájc; útlevélszám/ID: X9389869; továbbiakban: „Tulajdonostárs1”) és Dr. Margitay Becht Beáta (születési név: Margitay-Becht Beáta; születési hely, idő: Budapest, 1980. június 30.; anyja neve: Dobos Enikő Ilona; személyi azonosító: 2-800630-0708; állampolgárság: magyar; adóazonosító: 8414534287; lakcím: 1013 Budapest, Döbrentei u. 8. fszt. 1.; továbbiakban: „Tulajdonostárs2”), a továbbiakban együtt: „Vevők”) részére, közöttük egyenlő ½ - ½ arányban. A tulajdonostársak hozzájárulnak ahhoz, hogy amennyiben a jelen határozat elfogadása egyhangúlag történik, az adásvételi szerződés aláírására az írásbeli szavazásra bocsátott határozattervezethez 3. sz. mellékletként csatolt szerződéstervezet 4/5-ös többségre utaló rendelkezései törlesztését, megfelelő módosítását követően kerüljön sor.

Jelen határozatban a Társasház tulajdonostársai tudomásul veszik és elfogadják, hogy a határozattervezethez 1. sz. mellékletként csatolt Alapító Okirat Módosítás szerint a Házfelügyelői Lakás külön tulajdonná alakítása és elidegenítése következtében az egyes külön tulajdonú albetétekhez a közös tulajdonból megillető eszmei hányad az alábbi eszmei hányadokra változik:

Helyrajzi szám	Albetét megnevezése (funkció)	Régi tulajdoni hányad	Új tulajdoni hányad
6233/0/A/1 hrsz.	pinceraktár	366/10.000	360/10.000
6233/0/A/2 hrsz.	garázs	121/10.000	119/10.000
6233/0/A/3 hrsz.	garázs	81/10.000	80/10.000
6233/0/A/4 hrsz.	lakás	210/10.000	205/10.000

6233/0/A/5 hrsz.	műterem	79/10.000	77/10.000
6233/0/A/6 hrsz.	garázs	100/10.000	98/10.000
6233/0/A/7 hrsz.	lakás	439/10.000	431/10.000
6233/0/A/8 hrsz.	lakás	244/10.000	241/10.000
6233/0/A/9 hrsz.	lakás	388/10.000	381/10.000
6233/0/A/10 hrsz.	iroda	850/10.000	836/10.000
6233/0/A/11 hrsz.	lakás	296/10.000	291/10.000
6233/0/A/12 hrsz.	lakás	185/10.000	181/10.000
6233/0/A/13 hrsz.	lakás	377/10.000	369/10.000
6233/0/A/14 hrsz.	lakás	427/10.000	420/10.000
6233/0/A/15 hrsz.	lakás	289/10.000	286/10.000
6233/0/A/16 hrsz.	lakás	187/10.000	184/10.000
6233/0/A/17 hrsz.	lakás	266/10.000	262/10.000
6233/0/A/18 hrsz.	lakás	210/10.000	208/10.000
6233/0/A/19 hrsz.	lakás	320/10.000	315/10.000
6233/0/A/20 hrsz.	lakás	377/10.000	372/10.000
6233/0/A/21 hrsz.	lakás	427/10.000	420/10.000
6233/0/A/22 hrsz.	lakás	195/10.000	190/10.000
6233/0/A/23 hrsz.	lakás	253/10.000	250/10.000
6233/0/A/24 hrsz.	lakás	352/10.000	345/10.000
6233/0/A/25 hrsz.	lakás	479/10.000	473/10.000
6233/0/A/26 hrsz.	lakás	386/10.000	381/10.000
6233/0/A/27 hrsz.	lakás	420/10.000	414/10.000
6233/0/A/28 hrsz.	lakás	297/10.000	291/10.000
6233/0/A/29 hrsz.	lakás	374/10.000	369/10.000
6233/0/A/30 hrsz.	lakás	227/10.000	223/10.000
6233/0/A/31 hrsz.	lakás	187/10.000	184/10.000
6233/0/A/32 hrsz.	lakás	256/10.000	253/10.000
6233/0/A/33 hrsz.	lakás	335/10.000	330/10.000
6233/0/A/34 hrsz.	lakás	-	161/10.000

A Társasházi törvény rendelkezése szerint, ha a Társasház határozata jogszabályba, az alapító okiratba vagy a szervezeti-működési szabályzatba ütközik vagy a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, bármely tulajdonostárs keresettel kérheti a bíróságtól a határozat érvénytelenségének megállapítását a határozat meghozatalától számított hatvan napon belül. A Társasházi törvény 10. § (3) bekezdése alapján a Házfelügyelői Lakás elidegenítése kapcsán a Társasház felhívja a kisebbségben maradt tulajdonostársakat, hogy a jelen határozat meghozatalától számított 60 napon belül a közös képviselő részére tegyenek írásbeli nyilatkozatot arról, hogy élnek-e a Társasházi törvényben meghatározott keresetindítási jogokkal.

Az előterjesztett 1/2024/12.15. sz. határozatra a véleményemet az annak megfelelő négyzet áthúzásával egyértelműen jelzem:

igen

nem

tartózkodom

**2/2024/12.15. számú határozat  
a Házfelügyelői Lakás elidegenítéséből származó bevétel felhasználásáról**

A Társasház tulajdonostársai a Házfelügyelői Lakás elidegenítéséből származó bevétel felhasználásáról szóló határozati javaslat kapcsán ...../10.000 IGEN, ...../10.000 NEM és ...../10.000 TARTÓZKODÁS szavazattal úgy határoznak, hogy:

- a 1/2024/12.15. sz. határozatban meghatározott Házfelügyelői Lakás értékesítése során a vételárát a Vevők a Társasház részére, a Társasház bankszámlájára történő átutalással fizetik meg Eladók részére, így a közös tulajdonú ingatlanrész átruházásából származó bevételből a személyi jövedelemadót a Társasház állapítja meg, és fizeti be a NAV felé, illetve a Társasház adóbevallásában feltünteti,
- az értékesítéséből származó bevétel egészét a Társasház közös tulajdonban álló épületrészeinek felújítására kívánják fordítani, erre tekintettel pedig a felújítási hozzájárulást, mint célbefizetést írnak elő minden tulajdonostársnak a vételárból az egyes tulajdonostársakat illető összeg erejéig.
- A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat (székhely: 1014 Budapest, Kapisztrán tér 1.; törzsszám: 735649, mint a 6233/0/A/1 hrsz., valamint a 6233/0/A/10 hrsz. alatti ingatlanok tulajdonosa) kivételével a tulajdonostársak a célbefizetést úgy teljesítik, hogy az 1/2024/12.15. sz. határozat 3. sz. mellékleteként csatolt adásvételi szerződésben meghatározott, Vevők által megfizetett vételár rájuk eső része a Társasház bankszámláján marad.
- A Budapest I. Kerület Önkormányzat a célbefizetést a rá vonatkozó vagyongazdálkodási előírásoknak való megfelelés céljából úgy teljesíti, hogy az őt, mint a 1/2024/12.15. sz. határozattal elfogadott Alapító Okirat módosítás előtt 1216/10.000 tulajdoni hányadot képviselő tulajdonostársat megillető 5.559.400,- Ft összeget a vételár teljes összegének a Társasház számláján történő jóváírását követően a Társasház 3 napon belül kiutalja a Budapest I. Kerület Önkormányzatnak, a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat tulajdonostárs pedig kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a Házfelügyelői Lakás értékesítéséből a Budapest I. Kerület Önkormányzatot megillető vételárrész az Önkormányzat bankszámláján jóváírásra került és a Társasház közgyűlése a tervezett felújítási munkáról érvényes közgyűlési határozatot hozott, abban az esetben a Házfelügyelői Lakás értékesítéséből a Budapest I. Kerület Önkormányzatot megillető vételárrésznek megfelelő mértékű összegben a tulajdoni hányada szerinti felújítási hozzájárulást a Társasház részére célbefizetésként – az erről szóló közgyűlési határozat Önkormányzat részére történő kézbesítését követő 120 napon belül - teljesíti.

Az előterjesztett 2/2024/12.15. sz. határozatra a véleményemet az annak megfelelő a négyzet áthúzásával egyértelműen jelzem:

igen

nem

tartózkodom

.....  
**Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat  
Képviseli: Böröcz László polgármester**

Budapest, 2024. ....

Ügyvédi ellejegyzés



## INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

### Eladó1

[Név...]

- Születési név: .....
- Születési hely, idő: .....
- Anyja neve: .....
- Személyi azonosító: .....
- Állampolgárság: .....
- Adóazonosító: .....
- Lakcím: .....

mint eladó, (a továbbiakban: „Eladó1”)

### Eladó2

[Név...]

- Születési név: .....
- Születési hely, idő: .....
- Anyja neve: .....
- Személyi azonosító: .....
- Állampolgárság: .....
- Adóazonosító: .....
- Lakcím: .....

...

stb.

mint eladó (a továbbiakban: „Eladó2”) (Eladó1, Eladó2, ... Eladó 38, a továbbiakban együtt: „Eladók”)

másrészről

### Philip Cornelius Antscherl

- Születési név: Antscherl, Philip Cornelius
- Születési hely, idő: Enfield, Egyesült Királyság, 1968. ....
- Anyja neve: Janice Francis Ufland
- Útlevelezszám: .....
- Állampolgárság: svájci
- Lakcím: 8807 Freienbach, Im Schilf 24, Svájc

mint vevő (a továbbiakban: „Vevő1”)

és

### Dr. Margitay-Becht Beáta

- Születési név: Margitay-Becht Beáta.
- Születési hely, idő: Budapest, 1980....
- Anyja neve: Dobos Enikő Ilona

.....  
Budapest I. Kerület  
Budavári Önkormányzat  
Böröcz László polgármester

.....  
Eladók  
Nagy Krisztián Zoltán  
meghatalmazott

.....  
Vevő1  
Philip Cornelius  
Antscherl

.....  
Vevő2  
Dr. Margitay-Becht  
Beáta

.....  
dr. Ódor Dániel  
Kálmán  
ellenjegyző ügyvéd

- Személyi azonosító: .....
  - Állampolgárság: magyar
  - Adóazonosító: .....
  - Lakcím: 1013 Budapest, Döbrentei u. 8. fszt. 1.
- mint vevő (a továbbiakban: „Vevő2”) (Vevő1 és Vevő2 a továbbiakban: „Vevők”)

(az Eladók és a Vevők a továbbiakban együtt: „Felek”, vagy bármelyikük önállóan „Fél”)  
között az alulírott helyen és napon (a továbbiakban: „Szerződés”):

### Előzmények

- MINTHOGY** A jelen Szerződés aláírásának napján a Budapest I. ker. 6233 hrsz alatt nyilvántartott, természetben az 1013 Budapest, Döbrentei utca 8. szám alatti „társasház” megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: „Társasház”) 1990. október 2-i keltezésű Alapító Okirata, valamint az ingatlan-nyilvántartás jelenleg bejegyzett adatai szerint a tulajdonosok osztatlan közös tulajdonát képezi, a társasházi Alapító Okirat II/A. fejezetének – a társasházi közös tulajdonba kerülő részek felsorolásában – XIII. számon megjelölt, az Alapító Okirat szerint 60,42 m<sup>2</sup> alapterületű „házfelügyelői lakás”.
- MINTHOGY** Felek egyezően rögzítik, hogy Vevők a Társasházban tulajdonostársak a 6233/0/A/7. hrsz albetét, 6233/0/A/8. hrsz albetét és 6233/0/A/9. hrsz albetét tekintetében.
- MINTHOGY** Felek egyezően rögzítik, hogy a fent megjelölt „házfelügyelői lakás” valós alapterülete Balogh Tamás földmérő által 2023. szeptember 26. napján készített és a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya által a 604746/3/2023. számú határozatban 2023. október 30. napján záradékolt alaprajz szerint 54,03 m<sup>2</sup>, a Társasház alapításakor, annak mellékleteként szolgáló alaprajz szerint az Alapító Okiratban a nevezett „házfelügyelői lakás” alapterülete számítási hiba folytán rosszul került feltüntetésre, annak valós és tényleges alapterülete 54,03 m<sup>2</sup>.
- MINTHOGY** Felek egyezően kijelentik, és Vevők kifejezetten is akként nyilatkoznak, hogy az Alapító Okirat II/A. fejezetének XIII. sorszáma alatt megjelölt „házfelügyelői lakás” valós és tényleges alapterületéről tudomással bírnak, azt ennek a ténynek az ismeretében meg kívánják vásárolni, előzetesen tett vételi ajánlatukat, és abban a házfelügyelői lakás vételására vonatkozó nyilatkozatukat változatlanul fenntartják.
- MINTHOGY** Felek egyezően rögzítik, hogy Eladók, mint a Társasház tulajdonostársai 2022. március 30. napján közgyűlést tartottak, amely közgyűlés a társasházi közös tulajdonban álló „házfelügyelői lakás” eladásra történő meghirdetését a 12./2022.03.30. számú határozatával elfogadta. Vevők 2022. június 21. napján kelt okiratban e házfelügyelői lakás 47.500.000,- Ft azaz negyvenhétmillió-öttszázezer forint vételár ellenében történő megvásárlására tettek vételi ajánlatot.

.....  
Budapest I. Kerület  
Budavári Önkormányzat  
Böröcz László polgármester

.....  
Eladók  
Nagy Krisztián Zoltán  
meghatalmazott

.....  
Vevő1  
Philip Comelius  
Antscherl

.....  
Vevő2  
Dr. Margitay-Becht  
Beáta

.....  
dr. Ódor Dániel  
Kálmán  
ellenjegyző ügyvéd



**MINTHOGY** Felek egyezően rögzítik azt is, hogy Eladók, mint a Társasház tulajdonostársainak 2022. június 22. napján tartott közgyűlése Vevők vételi ajánlatát tárgyalta, azonban annak elfogadásáról nem tudott döntést hozni, tekintettel arra, hogy a döntéshez szükséges tulajdonosi részvételi aránya nem volt meg, ezért a közgyűlés a 8./2022.06.22. számú határozatában felhatalmazta a Társasház közös képviselőjét Vevőkkel történő előszerződés aláírására. Felek egyezően rögzítik azt is, hogy a Társasház tulajdonostársai 1./2024.01.19. számú határozatukkal úgy döntöttek, hogy a házfelügyelői lakás értékesítés és az ezzel összefüggő alapító okirat módosítás ügyvédi költségének 50%-t (legfeljebb 2000 eurót) a Vevők részére megtérítik abban az esetben, hogyha a tulajdonostársak 4/5-ös többséggel nem fogadják el, illetve írják alá a „házfelügyelői lakás” értékesítéséhez szükséges valamennyi határozatot és dokumentumot, így például az adásvételi szerződést és az Alapító Okirat módosítást, vagy a valamelyik tulajdonostárs sikeresen megtámadja a bíróságon a határozatokat.

**MINTHOGY** Vevők meg kívánják vásárolni a társasházi közös tulajdonban álló, a fent meghatározott, az Alapító Okirat II/A. fejezetének XIII. sorszama alatt megjelölt „házfelügyelői lakást” a jelen Szerződés 1. sz. mellékletét képező változási vázrajznak megfelelően. A Társasház írásbeli szavazással a [...] számú határozatában [a Társasházi Törvény 10. § (3) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján, arra tekintettel, hogy a házfelügyelői lakás önálló ingatlanként kialakítható ingatlanrész] úgy módosította a Társasház Alapító Okiratát, hogy a házfelügyelői lakás önálló külön tulajdonú ingatlanra alakította, és ugyanezen határozatával a jelen Szerződés tartalmának teljeskörű ismeretében annak megkötéséről és így a házfelügyelői lakás elidegenítéséről határozott (továbbiakban: „Határozat”).

**TEKINTETTEL A FENTIEKRE a Felek az alábbi Szerződést kötik:**

**1. Az adásvételi szerződés tárgya**

1.1. Felek egyezően rögzítik, hogy jelen szerződés tárgyát képezi a Társasház 1990. október 2-i keltezésű Alapító Okiratának II/A. fejezetének XIII. számon feltüntetett, társasházi közös tulajdonban álló – az Alapító Okiratban 60,42 m<sup>2</sup>, ténylegesen 54,03 m<sup>2</sup> alapterületű – „házfelügyelői lakás”, amely a Társasház tulajdonostársai által elfogadott 1/2024/12.15. Határozat alapján Budapest I. kerület 6233/0/A/34 helyrajzi számon önálló külön tulajdonú lakásingatlanra kerül kialakításra, amelyhez a társasházi közös tulajdonból 161/10.000 tulajdoni hányad tartozik (továbbiakban: „Ingatlan”).

**2. A szerződés**

2.1. Eladók eladják és Vevő1 és Vevő2 adásvétel jogcímén a jelen Szerződés rendelkezései szerint megveszik az Ingatlant olyan módon, hogy az Ingatlan a Vevő1 1/2 tulajdoni hányad arányú, és a Vevő2 1/2 tulajdoni hányad arányú, közös tulajdonába kerül.

.....  
Budapest I. Kerület  
Budavári Önkormányzat  
Böröcz László polgármester

.....  
Eladók  
Nagy Krisztián Zoltán  
meghatalmazott

.....  
Vevő1  
Philip Cornelius  
Antscherl

.....  
Vevő2  
Dr. Margitay-Becht  
Beáta

.....  
dr. Ódor Dániel  
Kálmán  
ellenjegyző ügyvéd

- 2.2. Az Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben a külön tulajdonukban álló, a Társasházban található bármely ingatlant a jelen Szerződés ingatlan-nyilvántartási beadását megelőzően bármely jogcímen elidegenítik, az ingatlan új tulajdonosát az elidegenítésről szóló megállapodásban kötelezzik a jelen Szerződés aláírására, illetve a jelen Szerződésbe történő belépésre és az abban foglalt eladói kötelezettségek teljesítésére, illetve az elérti kívánt joghatás kiváltásához szükséges cselekmények megtételére, az elidegenítésről haladéktalanul tájékoztatják a Vevőket és a Társasházat, és kifejezetten rendelkeznek arról, hogy e kötelezettségvállalásuk a Ptk. 6:136. § (1) bekezdésnek megfelelően a Vevők és a Társasház, mint harmadik személy javára szóló szolgáltatásnak minősül. Ez a kötelezettség értelemszerűen az ingatlan megszerzőjére is megfelelően kiterjed. Vevők a jelen Szerződés aláírásával a Ptk. 6:209. § (1) bekezdésének megfelelően előzetesen hozzájárulnak az Eladók általi, jelen pont szerinti szerződésátruházáshoz, azzal, hogy a Vevők fenntartják a jogot a hozzájárulás visszavonására.

### 3. Vételár és fizetési feltételek

- 3.1. A Felek az Ingatlan teljes vételárát kölcsönös megegyezésük alapján bruttó 47.500.000,- Ft azaz negyvenhétmillió-ötszázezer forintban állapítják meg (a továbbiakban: „Vételár”).
- 3.2. Felek rögzítik, hogy a jelen pontban megjelölt Vételár az Ingatlan bruttó vételára, így a Társasház által fizetendő személyi jövedelemadót tartalmazza, amelynek összege 1.781.250,- Ft, és amely adót a Társasház állapítja meg, és fizeti be a NAV felé, illetve a Társasház adóbevallásában feltünteti. Eladók kijelentik, hogy az adásvétel után az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (a továbbiakban: „Áfa tv.”) 86. § (1) bekezdésének j) pontja alapján általános forgalmi adó fizetési kötelezettség nem keletkezik.
- 3.3. Felek ennek megfelelően rögzítik, hogy az Ingatlan nettó vételára 45.718.750,- Ft (azaz negyvenötmillió-hétszáztizennyolcezer-hétszázötven forint), amelyből a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzatot, mint tulajdonostárs Eladót a tulajdonát képező 1216/10.000 tulajdoni hányadra tekintettel 5.559.400,- Ft (ötmillió-ötszázötvenkilencezer-négyszáz forint) illeti.
- 3.4. A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat kivételével Eladók egyezően kijelentik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlan értékesítéséből származó bevétel egészét a Társasház közös tulajdonban álló épületrészeinek felújítására kívánják fordítani, azt rendkívüli felújítási hozzájárulásnak tekintik, így a Vevők által megfizetett vételárrész a Társasház bankszámláján marad.
- 3.5. A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat, mint 1216/10.000 tulajdoni hányadot képviselő tulajdonostárs Eladó kijelenti, hogy a rá vonatkozó vagyongazdálkodási előírások szerint a vételárból neki jutó 5.559.400,- Ft megfizetését a Társasháztól a jelen Szerződés aláírásával igényli, egyben kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a vételárból neki jutó, a jelen pontban meghatározott összeg a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat bankszámláján jóváírásra került, és a Társasház közgyűlése a tervezett felújítási munkáról érvényes közgyűlési határozatot hozott, abban

.....  
**Budapest I. Kerület**  
**Budavári Önkormányzat**  
 Böröcz László polgármester

.....  
**Eladók**  
 Nagy Krisztián Zoltán  
 meghatalmazott

.....  
**Vevő1**  
 Philip Cornelius  
 Antscherl

.....  
**Vevő2**  
 Dr. Margitay-Becht  
 Beáta

.....  
**dr. Ódor Dániel**  
**Kálmán**  
 ellenjegyző ügyvéd

az esetben a jelen pont szerint neki jutó vételár résznek megfelelő mértékű összegben a tulajdoni hányada szerinti felújítási hozzájárulást a tervezett felújítási munkáról szóló elfogadott közgyűlési határozatnak a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzatnak történő kézbesítését követő 120 napon belül a Társasház részére célbefizetesként teljesíti.

- 3.6. Vevők kötelezettséget vállalnak arra, hogy a Vételárat a lent meghatározott Hatálybalépés Napját követő naptól számított 10 munkanapon belül megfizetik oly módon, hogy azt átutalják a Társasház OTP banknál vezetett 11701004-20117304 számú bankszámlájára (a továbbiakban: „Eladói Bankszámla”).
- 3.7. Felek egyezően kijelentik, hogy a teljes Vételár megfizetésének azt a napot tekintik, amikor az Eladói Bankszámlán annak összege jóváírásra kerül.
- 3.8. Felek egyezően rögzítik, hogy a Társasház lenti 4.1. pontban meghatározott Közös Képviselője a Vevők által megfizetett Vételárból a Társasház képviseletében az 1.781.250,- Ft személyi jövedelemadót befizeti a NAV SZJA befizetési számlájára, a fennmaradó összegből pedig a teljes Vételár Eladói Bankszámlán történő jóváírását követő 3 (három) napon belül 5.559.400,- Ft-ot átutal a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Raiffeisen Bank Zrt.-nél vezetett 12010154-00379543-00100000 számú számlájára. Az egyértelműség kedvéért a Felek rögzítik, hogy a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzatnak jutó vételár összegét a Társasház a jelen pontban meghatározott határidőn belül, a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat erre vonatkozó külön kérelme nélkül elutalja a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat jelen pontban meghatározott bankszámlájára.
- 3.9. Amennyiben Vevők a jelen szerződésben vállalt fizetési kötelezettségüknek késedelmesen tesznek eleget, abban az esetben Vevők késedelmi kamat fizetésére kötelesek, amelynek a mértéke a mindenkori jegybanki alapkamatnak felel meg. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Vevők bármely őket terhelő fizetési kötelezettségüknek az arra a jelen Szerződésben meghatározott határidő lejártá után az Eladók erre vonatkozó írásbeli, legalább 15 (tizenöt) munkanapos póthatáridőt tűző felszólítása ellenére a póthatáridő lejártáig sem tesznek eleget, Eladók jogosultak a Vevőkhöz intézett egyoldalú írásbeli jognyilatkozattal a Szerződéstől elállni.

#### 4. Hatálybalépés

- 4.1. Tekintettel arra, hogy az Ingatlan elidegenítéséről és az ezzel kapcsolatos alapító okirat módosításról rendelkező Határozat elfogadásához a tulajdonostársak összes tulajdoni hányad szerinti legalább négyötödös többséggel meghozott szavazata szükséges, a jelen Szerződés csak akkor alkalmas az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre, amennyiben egyik tulajdonostárs sem él a Határozat meghozatalától számított 60 (hatvan) napon belül a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: „Társasházi törvény”) 10. § (3) bekezdésében, illetve 42. §-ban foglaltak alapján keresetindítási jogával.

.....  
 Budapest I. Kerület  
 Budavári Önkormányzat  
 Böröcz László polgármester

.....  
 Eladók  
 Nagy Krisztián Zoltán  
 meghatalmazott

.....  
 Vevő1  
 Philip Cornelius  
 Antscherl

.....  
 Vevő2  
 - Dr. Margitay-Becht  
 Beáta

.....  
 dr. Ódor Dániel  
 Kálmán  
 ellenjegyző ügyvéd

Ezen körülményről a Társasház közös képviselője, a Házcoop Group Bt. (székhely: 1023 Budapest, Frankel Leó út 74-76. fszt. 1., cégjegyzékszám: 01-06-791644, adószám: 25866209-1-41, képviseli: Nagy Krisztián Zoltán, 1013 Budapest, Alagút u. 4. II. em. 4. szám alatti lakos, mint ügyvezető; a továbbiakban: „Közös Képviselő”) köteles a Vevőket, továbbá a lent meghatározott Letéteményes Ügyvédet haladéktalanul írásban, akár e-mail útján tájékoztatni, és átadni a Letéteményes Ügyvédnek egy arról szóló ügyvéd által ellenjegyzett okiratba foglalt igazolást, hogy a tulajdonostársak a rendelkezésre álló határidőn belüli írásbeli nyilatkozatot nem tették vagy nyilatkozatuk szerint keresetindítási jogukkal nem élnek (a továbbiakban: „Keresetindítási Igazolás”).

- 4.2. A Letéteményes Ügyvéd köteles a Vevőket írásban (akár email útján) értesíteni arról, hogy a jelen Szerződést, a Társasház Alapító Okiratának a Határozatnak megfelelő ügyvéd által ellenjegyzett módosítását, valamint a lenti 6.2. pontban meghatározott Bejegyzési Engedélyeket a tulajdonostársak összes tulajdoni hányad szerinti legalább négyötödének megfelelő Eladó megfelelően aláírta és az Eladók ezen dokumentumokat, valamint az ügyvéd által ellenjegyzett Határozatot a jelen Szerződést szerkesztő és ellenjegyző TaylorWessing Braner, Ódor, és Társai Ügyvédi Irodánál (székhely: 1051 Budapest, Dorottya utca 1., IV. emelet, eljáró ügyvéd: dr. Ódor Dániel Kálmán, KASZ: 36066424, a továbbiakban: „Letéteményes Ügyvéd”) letétbe helyezték (a továbbiakban: „Aláírási Igazolás”) (a Keresetindítási Igazolás és az Aláírási Igazolás a továbbiakban együtt: „Igazolások”). A Letéteményes Ügyvéd a jelen Szerződés ellenjegyzésével a kötelezettséget elfogadja.
- 4.3. A jelen Szerződés azon a napon lép hatályba amikor az Igazolások a Vevőknek kézbesítésre kerülnek (a továbbiakban: „Hatálybalépés Napja”).
- 4.4. Amennyiben a jelen Szerződés aláírásától számított 90 (kilencven) napon belül Igazolások nem kerülnek kézbesítésre a Vevőknek, a Vevők jogosultak a Közös Képviselőhöz intézett egyoldalú írásbeli jognyilatkozatukkal a jelen Szerződéstől elállni.

## 5. A Vevők tulajdonjogának bejegyzése

- 5.1. A fentiekre tekintettel a Felek egyetértéssel, hogy a Vevők a Hatálybalépés Napját követően 11 (tizenegy) munkanapon belül kérvényezik az illetékes földhivatalnál a tulajdonjog-bejegyzési eljárás megindítását az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: „Inyvtv.”) 47/A. § (1) bekezdés b) pontja szerinti függőben tartásával a 6.2. pontban meghatározott Bejegyzési Engedély benyújtásáig, de legfeljebb a jelen Szerződés benyújtását követő 6 hónapos időtartamig. Felek megállapodnak, hogy amennyiben a tulajdonjog-bejegyzési eljárás megindításáig a Bejegyzési Engedély földhivatalhoz történő benyújtásának lenti 6.2. pont szerinti feltételei teljesülnek, a Vevők a tulajdonjog-bejegyzési eljárás megindítását a függőben tartás nélkül kérvényezhetik.

.....  
Budapest I. Kerület  
Budavári Önkormányzat  
Böröcz László polgármester

.....  
Eladók  
Nagy Krisztián Zoltán  
meghatalmazott

.....  
Vevő1  
Philip Cornelius  
Antscherl

.....  
Vevő2  
Dr. Margitay-Becht  
Beáta

.....  
dr. Ódor Dániel  
Kálmán  
ellenjegyző ügyvéd

## 6. Bejegyzési engedély

- 6.1. Az Eladók ezennel visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy – amennyiben a Vételár teljes egészében megfizetésre került – az illetékes földhivatal az Ingatlanra a Vevő1 1/2 tulajdoni hányad arányú, és a Vevő2 1/2 tulajdoni hányad arányú tulajdonjogát bejegyezze adásvétel jogcímén.
- 6.2. A jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg az Eladók a Letéteményes Ügyvédnél letétbe helyezik az Inytv. 29. § szerinti bejegyzési engedély (a továbbiakban: „Bejegyzési Engedély”) 4 (négy) aláírt példányát. A Felek megállapodnak, hogy a Letéteményes Ügyvéd haladéktalanul benyújtja a Bejegyzési Engedélyt megfelelő példányszámban az illetékes földhivatalhoz az eljárás függőben tartásának feloldása és a Vevők tulajdonjogának bejegyzése érdekében, amennyiben a Közös Képviselő a teljes Vételár megérkezését írásban, akár e-mail útján (a [hazcoop.nk@gmail.com](mailto:hazcoop.nk@gmail.com) e-mail címről a [d.odor@taylorwessing.com](mailto:d.odor@taylorwessing.com) e-mail címre küldött e-maillal) igazolja a Letéteményes Ügyvéd részére, vagy – amennyiben a Közös Képviselő a teljes Vételár megérkezését követő 3 (három) munkanapon belül ezt elmulasztja – a teljes Vételár megfizetését Vevők igazolják a Letéteményes Ügyvédnél hitelt érdemlő módon (a Vételár Eladói Bankszámlára történő visszavonhatatlan átutalásáról szóló banki igazolással).
- 6.3. A Letéteményes Ügyvéd megsemmisíti a Bejegyzési Engedély valamennyi példányát, amennyiben az Eladók és a Vevők egybehangzó írásos nyilatkozattal értesítik a Letéteményes Ügyvédet, hogy a jelen Szerződés bármilyen okból megszűnt; vagy a Felek legkésőbb 2025. június 30. napjáig elmulasztják írásban igazolni, hogy a Bejegyzési Engedély földhivatali beadásának feltételei teljesültek, kivéve, ha a Felek egybehangzóan írásban ennek ellenkezőjét kéri a Letéteményes Ügyvédtől.
- 6.4. Abban az esetben, amennyiben a Letéteményes Ügyvéd tudomása szerint a Bejegyzési Engedély kiadása tekintetében az Eladók és a Vevők között jogvita keletkezne, a Letéteményes Ügyvéd a Bejegyzési Engedélyt a vita jogerős befejezéséig megőrzi vagy belátása szerint bírói letétbe helyezi.
- 6.5. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az Ingatlan önálló, per-, teher- és igénymentes ingatlanként történő bejegyzése, Vevők tulajdonjogának bejegyzése, vagy az Ingatlan birtokának Vevőkre történő átruházása bármely nem a Vevők érdekkörében felmerülő okból megghiúsul, Vevők jogosultak arra, hogy a Szerződéstől érdekmulás bizonyítása nélkül elálljanak, az általuk már megfizetett teljes vételár visszafizetési igényével.

## 7. Az Ingatlan birtokának átruházása

- 7.1. A Felek megállapodnak abban, hogy az Eladók kötelesek az Ingatlan birtokát a teljes Vételár megfizetésének napján, de legkésőbb a teljes Vételár megfizetését követő 3. (harmadik) munkanapon a Vevők birtokába bocsátani, amely birtokbaadásról a Felek jegyzőkönyvet vesznek fel (a továbbiakban: „Birtokbaadás Napja”).

.....  
 Budapest I. Kerület  
 Budavári Önkormányzat  
 Böröcz László polgármester

.....  
 Eladók  
 Nagy Krisztián Zoltán  
 meghatalmazott

.....  
 Vevő1  
 Philip Cornelius  
 Antscherl

.....  
 Vevő2  
 Dr. Margitay-Becht  
 Beáta

.....  
 dr. Ódor Dániel  
 Kálmán  
 ellenjegyző ügyvéd



- 7.2. Eladók az Ingatlant a Vevők által megtekintett állapotban adják át. Felek rögzítik, hogy Vevők tudomással bírnak arról, hogy az Ingatlan leromlott állapotú és teljeskörű felújításra szorul, felek az ingatlan vételárát erre tekintettel alakították ki.
- 7.3. A Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a birtokbaadás az Eladók érdekkörébe eső okból a fenti határidőben nem kerül sor, az Eladók kötelesek a Vevőknek minden késedelmes nap után 20.000,- forint (húszezer forint) kötbér megfizetésére.
- 7.4. A Felek megállapodnak abban, hogy az Eladók a Birtokbaadás Napjáig, a Vevők a Birtokbaadás Napjától kezdődően viselik az Ingatlan fenntartásával kapcsolatos költségeket és a Vevők ugyanezen naptól szedik az Ingatlan hasznait és viselik annak terheit, illetve a kárveszélyt.

## **8. A Felek szavatossági és egyéb kötelezettségvállalásai:**

- 8.1. Az Eladók kijelentik és szavatolják, hogy jelen Szerződés aláírásának és a Birtokbaadás Napján
- az Ingatlan per-, teher-, igény és szolgalmmentes, mentes valamennyi idegen igénytől, különösen kisajátítási eljárási igénytől;
  - az Ingatlanon harmadik személynek nem áll fenn elővásárlási vagy más olyan joga, amely korlátozná, vagy megakadályozná az Ingatlan használatát, birtoklását és hasznosítását vagy az Ingatlannal való rendelkezést;
  - Eladók legjobb tudomása szerint az Ingatlanra vonatkozóan semmiféle bírósági vagy más hatósági eljárás, polgári jogi vagy közigazgatási vita nincs folyamatban vagy kilátásban;
  - az esedékes adókat, kirótt illetékeket, illetve egyéb hozzájárulásokat kifizették és ilyen hátralékos fizetési kötelezettség az Ingatlan vonatkozásában nincs, az Ingatlan vonatkozásában közmű- és egyéb szolgáltató, illetve a Társasház felé fennálló tartozás nem áll fenn.

## **9. Záró rendelkezések**

- 9.1. A Felek kijelentik, hogy ingatlanszerzési-, illetve elidegenítési képességük sem kizárva, sem korlátozva nincs, jelen Szerződés megkötésének velük szemben jogszabályi akadály nem létezik. A természetes személy Eladók nyilatkoznak arról, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok – kivéve az Eladóként is eljáró, Philip Cornelius Antscherl, aki svájci állampolgár - az Önkormányzat nyilatkozik arról, hogy a MÁK által nyilvántartásba vett szervezet, és a jogi személy jogállása illeti meg, továbbá a jogi személy Eladók nyilatkoznak arról, hogy Magyarországon bejegyzett jogi személyiséggel rendelkező szervezetek. Az Eladók nyilatkoznak arról, hogy a tulajdoni hányadok elidegenítésére vonatkozó képességük nincsen korlátozva, az Önkormányzat arra tekintettel

.....  
**Budapest I. Kerület**  
**Budavári Önkormányzat**  
 Böröcz László polgármester

.....  
**Eladók**  
 Nagy Krisztián Zoltán  
 meghatalmazott

.....  
**Vevő1**  
 Philip Cornelius  
 Antscherl

.....  
**Vevő2**  
 Dr. Margitay-Becht  
 Beáta

.....  
**dr. Ódor Dániel**  
**Kálmán**  
 ellenjegyző ügyvéd

nyilatkozik erről, hogy a jelen okirat aláírásakor a tulajdoni hányad elidegenítéshez szükséges felhatalmazással (már) rendelkezik.

- 9.2. Dr. Margitay-Becht Beáta Vevő kijelenti, hogy cselekvőképes magyar állampolgár, ingatlanszerzési képessége korlátozva nincs, Philip Cornelius Antscherl cselekvőképes svájci állampolgár, a 2006. évi CXXV. törvénnyel kihirdetett a személyek szabad mozgásáról szóló megállapodás alapján ingatlanszerzéséhez nem szükséges kormányhivatali engedély. Az Ellenjegyző Ügyvéd a jelen Szerződés aláírásával kijelenti, hogy a magyarul nem beszélő Vevő1-nek az Ellenjegyző Ügyvéd a jelen Szerződés tartalmát, az őt illető jogokat és rá háruló kötelezettségeket, valamint a jelen Szerződés joghatásait megmagyarázta.
- 9.3. Felek kijelentik és elismerik, hogy az okiratot készítő ügyvédtől a szükséges felvilágosítást, különösen az adójogi kötelezettségek (különösen a személyi jövedelemadó fizetési kötelezettség) és az illetékfizetési kötelezettség tárgyában megkapták és tudomásul vették. A jelen Szerződés egyben tényvázlatnak is minősül. Felek jelen Szerződés aláírásával meghatalmazzák a Letéteményes Ügyvédet, hogy a jelen Szerződést ellenjegyezze, valamint, hogy eljárjon a jelen Szerződésben foglaltak ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetése érdekében, valamint a jelen Szerződéssel kapcsolatos bármely eljárásban, így különösen az adóhatóság előtti eljárásokban. A Felek meghatalmazzák az eljáró ellenjegyző ügyvédet, hogy a jelen Szerződést érintő esetleges név vagy azonosító adatot érintő elírás(ok) egyoldalú kijavítására az okirat eredeti példányára való rávezetéssel. Az ellenjegyző ügyvéd a meghatalmazást az ellenjegyzéssel elfogadja. A Felek továbbá az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. tv. 43. § (2) bekezdés b) pontja alapján, a jelen Szerződés minden oldalának kézzel történő ellátásra meghatalmazzák Bakos Zsuzsanna Katalin (1013 Budapest, Döbrentei u. 8. 3. em. 2. szám alatti lakos) eladó tulajdonostársat. Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. LXXVIII. törvény 43. § (5) bekezdésével összhangban az Eladók kijelentik, hogy az ellenjegyző ügyvéd tájékoztatta őket arról, hogy az ellenjegyzés az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéddel megbizási jogviszonyt nem hoz létre.
- 9.4. Eladók már most rögzítik és kérik az adóhatóságot, hogy a jelen adásvétellel eladott Ingatlannal kapcsolatban a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. Törvény 75. § (3) bekezdése szerint adózhassanak, a vételárat Eladók nem osztják fel egymásközt, az teljes egészében a közös tulajdonban álló épületrészekre vonatkozó felújítási munkákra kerül felhasználásra.
- 9.5. A tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével kapcsolatos illetékek, költségek és a jelen Szerződés Földhivatalhoz való benyújtása a Vevőket terheli. A jelen Szerződés előkészítésével és megkötésével kapcsolatos egyéb költségeket, ideértve az ügyvédi munkadíjat a Felek maguk viselik, a Társasház 1./2024.01.19. számú határozatának figyelembevételével.
- 9.6. Amennyiben a jelen Szerződés eltérően nem rendelkezik, a jelen Szerződésre alapított jognyilatkozatot és értesítést a másik Fél, az ellenjegyző ügyvéd, illetve a Letéteményes Ügyvéd részére tértivevényes ajánlott levélben kell elküldeni, vagy személyesen (átvételi elismervény

.....  
Budapest I. Kerület  
Budavári Önkormányzat  
Böröcz László polgármester

.....  
Eladók  
Nagy Krisztián Zoltán  
meghatalmazott

.....  
Vevő1  
Philip Cornelius  
Antscherl

.....  
Vevő2  
Dr. Margitay-Becht  
Beáta

.....  
dr. Ódor Dániel  
Kálmán  
ellenjegyző ügyvéd

ellenében), illetve futár útján kell kézbesíteni. Ellenkező írásbeli rendelkezésig a Felek és a Letéteményes Ügyvéd értesítési címei az alábbiak:

Az Eladók részére:

Nagy Krisztián Zoltán

Cím: 1013 Budapest, Alagút u. 4. 2. em. 4.

E-mail: [hazcoop.nk@gmail.com](mailto:hazcoop.nk@gmail.com)

A Vevők részére:

dr. Margitay-Becht Beáta

Cím: 1013 Budapest, Döbrenfei u. 8. fszt. 1.

E-mail: [margitaybea@yahoo.co.uk](mailto:margitaybea@yahoo.co.uk)

A Letéteményes Ügyvéd részére:

dr. Ódor Dániel Kálmán

Cím: 1051 Budapest, Dorottya utca 1. IV. emelet

E-mail: [d.odor@taylorwessing.com](mailto:d.odor@taylorwessing.com)

A Felek és a Letéteményes Ügyvéd fent meghatározott kézbesítési címekre küldött értesítések kézbesítettnek és hatályosnak minősülnek abban az esetben is, ha a térlivevény „nem kereste”, „elköltözött”, vagy „nem vette át” jelzéssel érkezik vissza. A visszaérkezett értesítés a feladás napját követő 5. (ötödik) napon minősül kézbesítettnek. Eladók kijelentik, hogy nevükben a jelen Szerződés által szabályozott körben a Közös Képviselő önállóan jogosult jognyilatkozatokat tenni és értesítéseket küldeni, illetve fogadni.

- 9.7. Amennyiben a jelen Szerződés, vagy annak egy része érvénytelen, hatálytalan vagy végrehajthatatlan vagy azzá válna, úgy Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy az érvénytelen hatálytalan, vagy végrehajthatatlan rendelkezést olyan rendelkezéssel pótolják, amely gazdaságilag ugyanazt a hatást váltja ki, mint az érvénytelen, hatálytalan, vagy végrehajthatatlan rendelkezés.
- 9.8. A jelen Szerződés bármilyen módosítása csak a Felek által aláírt írásos formában hatályos és érvényes.
- 9.9. Jelen szerződésre a magyar jog az irányadó. A jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a magyar Polgári Törvénykönyv vonatkozó rendelkezései az irányadók.
- 9.10. Jelen szerződés magyar és angol nyelven készült. Ha bármilyen ellentmondás lenne a verziók között, a magyar tekintendő az irányadó nyelvnek.
- 9.11. A jelen Szerződéssel, annak megsértésével, megszűnésével, érvényességével vagy értelmezésével kapcsolatos jogviták eldöntésében Magyarország bíróságai rendelkeznek kizárólagos joghatósággal.

.....  
**Budapest I. Kerület**  
**Budavári Önkormányzat**  
 Böröcz László polgármester

.....  
**Eladók**  
 Nagy Krisztián Zoltán  
 meghatalmazott

.....  
**Vevő1**  
 Philip Cornelius  
 Antscherl

.....  
**Vevő2**  
 Dr. Margitay-Becht  
 Beáta

.....  
**dr. Ódor Dániel**  
**Kálmán**  
 ellenjegyző ügyvéd

A Felek a jelen Szerződést elolvasás és értelmezés után, mint üzleti akaratukkal mindenben egyezőt jóváhagyólag írják alá.

Mellékletek:

1. sz. melléklet: Változási vázrajz

Budapest, [...]

..... <b>Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat</b> Eladó Képv: Böröcz László polgármester	..... <b>Eladók</b> Képv: Nagy Krisztián Zoltán meghatalmazott	..... <b>Vevő1</b> Philip Cornelius Antscherl	..... <b>Vevő2</b> Dr. Margitay-Becht Beáta	..... <b>dr. Ódor Dániel Kálmán</b> ellenjegyző ügyvéd
--	--	--	--	--

Ellenjegyzem Budapesten, .... napján

**dr. Ódor Dániel Kálmán**  
ellenjegyző ügyvéd/countersigning attorney  
KASZ: 36066424  
székhely: 1051 Budapest, Dorottya utca 1. IV. emelet

..... <b>Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat</b> Böröcz László polgármester	..... <b>Eladók</b> Nagy Krisztián Zoltán meghatalmazott	..... <b>Vevő1</b> Philip Cornelius Antscherl	..... <b>Vevő2</b> Dr. Margitay-Becht Beáta	..... <b>dr. Ódor Dániel Kálmán</b> ellenjegyző ügyvéd
---	---	--	--	--

**Bejegyzési Engedély**

Alulírott [...] (születési név: [...]; születési hely, idő: [...]; anyja neve: [...]; állampolgárság: [...]; lakcím: [...]; személyi azonosító szám: [...]; a továbbiakban: „Eladó1”); továbbá [...] (székhely: [...]; nyilvántartási szám: [...]; adószám: [...]; statisztikai számjel: [...]; képviseli: [...]; a továbbiakban: „Eladó2”); stb., továbbá Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat (székhely: 1014 Budapest, Kapisztrán tér 1.; Törzsszám: 735649; Statisztikai számjel: 15735643-8411-321-01; képviseli: [...], a továbbiakban: Eladó[...] vagy Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat (Eladó1, Eladó2, Eladó[...] a továbbiakban együttesen: „Eladók”) mint a Budapest I. ker. 6233 hrsz alatt nyilvántartott, természetben az 1013 Budapest, Döbrentei utca 8. szám alatti „társasház” megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: „Társasház”) 1990. október 2-i keltezésű Alapító Okirata II/A. fejezetének – a társasházi közös tulajdonba kerülő részek felsorolásában - „házfelügyelői lakásként” megjelölt ingatlan (a továbbiakban: „Ingatlan”) tulajdonosai

**feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásunkat**

adjuk ahhoz, hogy a köztünk, mint Eladók és Philip Cornelius Antscherl (adatok) a továbbiakban: „Vevő1”) valamint Dr. Margitay-Becht Beáta (adatok) a továbbiakban: „Vevő2”), (Vevő1 és Vevő2 a továbbiakban együttesen: „Vevők”) mint Vevők között 2024. [...] napján létrejött ingatlan adásvételi szerződés 6.1. pontja értelmében az Eladók fenti Ingatlanon fennálló közös tulajdonjoga törlésre, és a Vevő1 1/2 és Vevő2 1/2 arányú tulajdonjoga fenti Ingatlanra vonatkozóan adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön. Eladók a Társasház alapító okiratának módosításában, illetve az erről rendelkező közgyűlési határozatban hozzájárultak, hogy a fent meghatározott „házfelügyelői lakás” Ingatlanból önálló külön tulajdonú lakásingatlan kerüljön kialakításra és azt az illetékes földhivatal Budapest I. kerület 6233/0/A/34 helyrajzi számon, természetben 1013 Budapest, Döbrentei utca 8. földszint 3. ajtószám alatt „lakás” megnevezéssel, mindösszesen 54 m<sup>2</sup>alapterülettel bejegyezze, amelyhez a társasházi közös tulajdonból 161/10.000 tulajdoni hányad tartozik.

Budapest, 2024. [...]

.....  
**Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat**  
**Eladó[...]**  
 [...]

.....  
**Eladók**  
 [...]

Ellerjegyzem Budapesten, 2024. [...] napján

.....  
 dr. Ódor Dániel Kálmán  
 Ügyvéd  
 KASZ: 36066424

**Letéti Záradék**

A jelen okiratba foglalt „Bejegyzési Engedély” megnevezésű dokumentumot ügyvédi letétbe vettem.

A jelen okiratba foglalt „Bejegyzési Engedély” megnevezésű dokumentumot ügyvédi letétből kiengedtem.

Budapest, 2024. [...]

Budapest, 2024 .....

.....  
 dr. Ódor Dániel Kálmán  
 Ügyvéd

.....  
 dr. Ódor Dániel Kálmán  
 Ügyvéd



## LETÉTI SZERZŐDÉS Dokumentumletét

amely létrejött egyrészről

**Eladó1**

[Név...]

- Születési név: .....
- Születési hely, idő: .....
- Anyja neve: .....
- Személyi azonosító: .....
- Adóazonosító: .....
- Lakcím: .....

**Eladó2**

[Név...]

- Születési név: .....
- Születési hely, idő: .....
- Anyja neve: .....
- Személyi azonosító: .....
- Adóazonosító: .....
- Lakcím: .....

...

stb.

(Eladó1, Eladó2 ... a továbbiakban együtt: „Eladók”)

másrészről

**Philip Cornelius Antscherl**

- Születési név: Philip Cornelius Antscherl
- Születési hely, idő: Enfield, Egyesült Királyság, 1968. ....
- Anyja neve: Janice Francis Ufland
- Lakcím: 8807 Freienbach, Im Schilf 24, Svájc
- Útlevelezszám/ID: .....

mint vevő (a továbbiakban: „Vevő1”)

és

**Dr. Margitay-Becht Beáta**

- Születési név: Margitay-Becht Beáta
- Születési hely, idő: Budapest, 1980. ....
- Anyja neve: Dobos Enikő Ilona
- Személyi azonosító: .....
- Adóazonosító: .....
- Lakcím: 1013 Budapest, Döbrentei u. 8. fszt. 1.

mint vevő (a továbbiakban: „Vevő2”) (Vevő1 és Vevő2 a továbbiakban: „Vevők”)

.....  
Budapest I. Kerület  
Budavári Önkormányzat  
Böröcz László polgármester

.....  
Eladók  
Nagy Krisztián  
Zoltán  
meghatalmazott

.....  
Vevő1  
Philip Cornelius  
Antscherl

.....  
Vevő2  
Dr. Margitay-Becht  
Beáta

.....  
TaylorWessing Braner,  
Ódor és Társai  
Ügyvédi Iroda  
Letéteményes  
eljáró ügyvéd  
dr. Ódor Dániel Kálmán

harmadrészről

**TaylorWessing Braner, Ódor és Társai Ügyvédi Iroda**

- Székhely: H-1051 Budapest, Dorottya u. 1. IV.
- Eljáró ügyvéd: dr. Ódor Dániel Kálmán
- KASZ: 36066424

mint letéteményes (a továbbiakban: „**Letéteményes Ügyvéd**”)

(Eladók, Vevők, valamint Letéteményes Ügyvéd a továbbiakban együtt: „**Felek**” vagy bármelyikük önállóan: „**Fél**”)  
között az alulírott helyen és napon (a továbbiakban: „**Letéti Szerződés**”):

## Előzmények

**MINTHOGY** A jelen Letéti Szerződés aláírásának napján Eladók és Vevők között adásvételi szerződés került megkötésre (a továbbiakban: „**Adásvételi Szerződés**”) a Budapest I. ker. 6233 hrsz alatt nyilvántartott, természetben az 1013 Budapest, Döbrentei utca 8. szám alatti „társasház” megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: „**Társasház**”) 1990. október 2-i keltezésű Alapító Okirata II/A. fejezetének – a társasházi közös tulajdonba kerülő részek felsorolásában – XIII. számon megjelölt, az ingatlan-nyilvántartás szerint 60,42 m<sup>2</sup> alapterületű (a valóságban 54 m<sup>2</sup> alapterületű) „házfelügyelői lakás” (továbbiakban: „**Házfelügyelői Lakás**”) tulajdonjogának Vevőkre történő átruházása tárgyában, mely Házfelügyelői Lakás Eladók közös tulajdonában áll.

**MINTHOGY** A Házfelügyelői Lakás tulajdonjogának átruházása céljából a Társasház írásbeli szavazással a 1/2024/12.15. sz. határozatban (továbbiakban: „**Határozat**”) úgy módosította a Társasház Alapító Okiratát, hogy a Házfelügyelői Lakás külön tulajdonba kerül, és az így létrejött, Adásvételi Szerződésben meghatározott ingatlan (továbbiakban: „**Ingatlan**”) vonatkozásában ugyanezen határozatával az Adásvételi Szerződés tartalmának teljeskörű ismeretében annak megkötéséről határozott.

**MINTHOGY** A Határozat elfogadásához a tulajdonostársak összes tulajdoni hányad szerinti legalább négyötödös többséggel meghozott szavazata szükséges, így az Adásvételi Szerződés csak akkor alkalmas az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre, amennyiben egyik tulajdonostárs sem él a Határozat meghozatalától számított 60 (hatvan) napon belül a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 10. § (3) bekezdésében, illetve 42. §-ban foglaltak alapján keresetindítási jogával. Erre tekintettel a Felek az Adásvételi Szerződés 4.1 pontjában megegyeztek, hogy ezen körülményről a Társasház közös képviselője, a Házcoop Group Bt. (székhely: 1023 Budapest, Frankel Leó út 74-76. fszt. 1., cégjegyzékszám: 01-06-791644, adószám: 25866209-1-41, képviseli: Nagy Krisztián Zoltán, 1013 Budapest, Alagút u. 4. II. em. 4. szám alatti lakos, mint ügyvezető; a továbbiakban: „**Közös Képviselő**”) köteles a Vevőket, továbbá a Letéteményes Ügyvédet haladéktalanul írásban, akár e-mail útján tájékoztatni, és átadni a Letéteményes Ügyvédnek egy arról szóló ügyvéd által ellenjegyzett okiratba foglalt igazolást, hogy a tulajdonostársak a rendelkezésre álló határidőn belül írásbeli nyilatkozatot nem tettek vagy nyilatkozatuk szerint keresetindítási joggal nem élnek (a továbbiakban: „**Keresetindítási Igazolás**”).

**MINTHOGY** Az Adásvételi Szerződés 4. és 6. pontja alapján az Eladók, a Vevők és a Letéteményes Ügyvéd között jelen Letéti Szerződés jön létre az Adásvételi Szerződésben meghatározott dokumentumok letétbe helyezése céljából. Az

.....  
Budapest I. Kerület  
Budavári Önkormányzat  
Böröcz László polgármester

.....  
Eladók  
Nagy Krisztián  
Zoltán  
meghatalmazott

.....  
Vevő1  
Philip Cornelius  
Antscherl

.....  
Vevő2  
Dr. Margitay-Becht  
Beáta

.....  
TaylorWessing Braner,  
Ódor és Társai  
Ügyvédi Iroda  
Letéteményes  
eljáró ügyvéd  
dr. Ódor Dániel Kálmán

Adásvételi Szerződés 4.2 pontja alapján Eladók kötelesek a tulajdonostársak összes tulajdoni hányad szerinti legalább négyötödének megfelelő Eladó által aláírt Adásvételi Szerződést, Társasház Alapító Okiratának a Határozatnak megfelelő ügyvéd által ellenjegyzett módosítását, az Adásvételi Szerződés 6. pontjában meghatározott Bejegyzési Engedélyeket, valamint az ügyvéd által ellenjegyzett Határozatot a Letéteményes Ügyvédnél letétbe helyezni. A Letéteményes Ügyvéd ennek megtörténtéről köteles a Vevőket írásban (akár email útján) értesíteni (a továbbiakban: „**Aláírási Igazolás**”) (a Keresetindítási Igazolás és az Aláírási Igazolás a továbbiakban együtt: „**Igzolások**”).

**MINTHOGY** Az Adásvételi Szerződés 4.3 pontja szerint az Adásvételi Szerződés azon a napon lép hatályba amikor az Igazolások a Vevőknek kézbesítésre kerülnek.

**MINTHOGY** Az Adásvételi Szerződés 4.4. Amennyiben az Igazolások [90 (kilencven)] napon belül nem kerülnek kézbesítésre a Vevőknek, a Vevők jogosultak a Közös Képviselőhöz intézett egyoldalú írásbeli jognyilatkozatukkal az Adásvételi Szerződéstől elállni.

**MINTHOGY** az Adásvételi Szerződés 5.1 pontja szerint a Vevők a Hatálybalépés Napját követő 11 (tizenny) munkanapon belül kérvényezik az illetékes földhivatalnál a tulajdonjog-bejegyzési eljárás megindítását az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: „Inytv.”) 47/A. § (1) bekezdés b) pontja szerinti függőben tartásával az Adásvételi Szerződés 6.2. pontjában meghatározott Bejegyzési Engedély benyújtásáig, de legfeljebb az Adásvételi Szerződés benyújtását követő 6 hónapos időtartamig.

**TEKINTETTEL A FENTIEKRE**, a Felek az alábbiakban állapodnak meg:

## Definíciók

Amennyiben a szöveggörnyezetből más nem következik, az Adásvételi Szerződésben használt kifejezések a jelen Letéti Szerződésben ugyanazt jelentik. A Felek kijelentik, hogy ismerik az Adásvételi Szerződés tartalmát.

### 1. A letét tárgya és típusa

1.1 Az Adásvételi Szerződés 4.2. és 6.2. pontjainak megfelelően az Eladók Letéteményes Ügyvédnél teljesítési letétbe helyezik az Inytv. 29. § szerinti **Bejegyzési Engedély 4 (négy) aláírt példányát**, továbbá a megfelelően aláírt és **ellenjegyzett Adásvételi Szerződést (7 példányban)** és a **Társasház Alapító Okiratának a Határozatnak megfelelő módosítását (7 példányban)**, valamint az **ügyvéd által ellenjegyzett Határozatot** (az Adásvételi Szerződés, a Társasház Alapító Okiratának módosítása, valamint a Határozat a továbbiakban együtt: „**Tranzakciós Dokumentumok**”, a Tranzakciós Dokumentumok és a Bejegyzési Engedély a továbbiakban együtt: „**Letéti Dokumentumok**”).

### 2. Letéti utasítások

2.1. Letéteményes Ügyvéd az alábbi feltétel teljesülése esetén 3 (három) munkanapon belül köteles a Tranzakciós Dokumentumokat megfelelő példányszámban benyújtani az illetékes földhivatalhoz és kérvényezni a tulajdonjog-bejegyzési eljárás megindítását az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: „Inytv.”) 47/A. § (1) bekezdés b) pontja szerinti függőben tartással a Bejegyzési Engedély benyújtásáig de legfeljebb 6

.....  
Budapest I. Kerület  
Budavári Önkormányzat  
Böröcz László polgármester

.....  
Eladók  
Nagy Krisztián  
Zoltán  
meghatalmazott

.....  
Vevő1  
Philip Cornelius  
Antscherl

.....  
Vevő2  
Dr. Margitay-Becht  
Beáta

.....  
TaylorWessing Braner,  
Ódor és Társai  
Ügyvédi Iroda  
Letéteményes  
eljáró ügyvéd  
dr. Ódor Dániel Kálmán

hónapig (amennyiben a Tranzakciós Dokumentumok benyújtásának időpontjáig a Bejegyzési Engedély letétből való kiengedésének és földhivatali benyújtásának feltételei is teljesülnek, a Letéteményes Ügyvéd nem köteles az eljárás függőben tartását kérvényezni a Tranzakciós Dokumentumok benyújtásakor):

a) A Vevők bármelyike írásban (akár e-mail útján) tájékoztatja a Letéteményes Ügyvédet, hogy az Igazolások számára kézbesítésre kerültek, és a Letéteményes Ügyvéd a Keresetindítási Igazolást megkapta.

2.2. Letéteményes Ügyvéd az alábbi feltétel teljesülése esetén 3 (három) munkanapon belül köteles a Bejegyzési Engedélyt a megfelelő példányszámban benyújtani az illetékes földhivatalhoz a Vevők tulajdonjogának bejegyzése érdekében:

- a) amennyiben a Közös Képviselő a teljes Vételár megérkezését írásban, akár e-mail útján (a hazcoop.nk@gmail.com e-mail címről a d.odor@taylorwessing.com e-mail címre küldött e-maillal) igazolja a Letéteményes Ügyvéd részére;
- b) amennyiben a Közös Képviselő a teljes Vételár megérkezését követő 3 (három) munkanapon belül a 2.1.a pontban foglalt kötelezettségét elmulasztja – a teljes Vételár megfizetését Vevők igazolják a Letéteményes Ügyvédnél hitel érdemlő módon (a Vételár Eladói Bankszámlára történő visszavonhatóan átutalásáról szóló banki igazolással).

2.3. A Letéteményes Ügyvéd megsemmisíti a Bejegyzési Engedély valamennyi példányát, amennyiben az Eladók és a Vevők egybehangzó írásos nyilatkozattal értesítik a Letéteményes Ügyvédet, hogy a jelen Letéti Szerződés bármilyen okból megszűnt; vagy a Felek legkésőbb 2025. június 30. napjáig elmulasztják írásban igazolni, hogy a Bejegyzési Engedély földhivatali beadásának feltételei teljesültek, kivéve, ha a Felek egybehangzóan írásban ennek ellenkezőjét kéri a Letéteményes Ügyvédtől.

### 3. A Felek további jogai és kötelezettségei

3.1. Abban az esetben, amennyiben a Letéteményes Ügyvéd tudomása szerint a Letéti Dokumentumok kiadása tekintetében az Eladók és a Vevők között jogvita keletkezne, a Letéteményes Ügyvéd a Letéti Dokumentumokat a vita jogerős befejezéséig megőrzi vagy belátása szerint bírói letétbe helyezi.

3.2. A Letéteményes Ügyvéd elfogadja a letétet és vállalja a 2. pontban foglalt letéti utasítások maradéktalan teljesítését jelen Letéti Szerződés, a jogszabályok és az ügyvédi letét szabályainak megfelelően.

3.3. A Vevők és az Eladók egyetemlegesen kötelezettséget vállalnak, hogy kérésre megtérítik a Letéteményes Ügyvédnek minden a jelen Letéti Szerződés végrehajtásából, az azon alapuló kötelezettségeinek teljesítéséből, vagy egyébként azzal kapcsolatban felmerülő veszteségét, kötelezettségét és kárát, kivéve amennyiben a veszteség, kötelezettség vagy kár a Letéteményes Ügyvéd vétkes gondatlanságából, szándékos kötelezettségszegéséből vagy a Szerződés Letéteményes általi megszegéséből származik. A Letéteményes Ügyvéd nem felelős a jelen Letéti Szerződésben foglaltak teljesítésében részt vevő harmadik személyek késedelméért vagy mulasztásáért.

3.4. A Letéteményes Ügyvédet megillető letéti díjat a Vevők viselik a Vevők és a Letéteményes Ügyvéd közötti külön megállapodás alapján.

.....  
**Budapest I. Kerület**  
**Budavári Önkormányzat**  
 Böröcz László polgármester

.....  
**Eladók**  
 Nagy Krisztián  
 Zoltán  
 meghatalmazott

.....  
**Vevő1**  
 Philip Cornelius  
 Antscherl

.....  
**Vevő2**  
 Dr. Margitay-Becht  
 Beáta

.....  
**TaylorWessing Braner,**  
**Ódor és Társai**  
**Ügyvédi Iroda**  
 Letéteményes  
 eljáró ügyvéd  
 dr. Ódor Dániel Kálmán

- 3.5. A Felek megállapodnak és kijelentik, hogy a Letéteményesnek nincs egyéb kötelezettsége, mint a jelen Letéti Szerződésben foglaltak szerint őrizni a Letéti Dokumentumokat, értesítéseket küldeni az Eladóknak és a Vevőknek, a Letéti Szerződés 2. pontjában foglaltak szerint benyújtani a Letéti Dokumentumokat az illetékes földhivatalhoz. A Letéteményes Ügyvéd továbbá nem köteles vizsgálni semmilyen a Vevők vagy az Eladók által tett nyilatkozat vagy tőlük kapott dokumentum helyességét, jogszerűségét, eredetiségét vagy pontosságát, illetve az ilyen dokumentumokon szereplő aláírások valóságát. A Letéti Dokumentumok illetékes földhivatalhoz történő benyújtásával, illetve azok megsemmisítésével e Letéti Szerződés megszűnik. A megszűnést követően a Letéteményes semmilyen további kötelezettséggel nem tartozik.
- 3.6. Jelen Letéti Szerződésre alapított jognyilatkozatot és értesítést a másik Fél részére tértivevényes ajánlott levélben kell elküldeni, vagy személyesen, illetve futár útján kell kézbesíteni. Ellenkező írásbeli rendelkezésig, a Felek értesítési címei az alábbiak:

a) Az Eladók részére:

Nagy Krisztián Zoltán

Cím: 1013 Budapest, Alagút u. 4. II. em. 4.

E-mail: [hazcoop.nk@gmail.com](mailto:hazcoop.nk@gmail.com)

b) A Vevők részére:

dr. Margitay-Becht Beáta

Cím: 1013 Budapest, Döbrentei u. 8. fszt. 1.

E-mail: [margitaybea@yahoo.co.uk](mailto:margitaybea@yahoo.co.uk)

c) A Letéteményes Ügyvéd részére:

dr. Ódor Dániel Kálmán ügyvéd

Cím: 1051 Budapest, Dorottya u. 1.

E-mail: [d.odor@taylorwessing.com](mailto:d.odor@taylorwessing.com)

A Felek fent meghatározott kézbesítési címekre küldött értesítések kézbesítettnek és hatályosnak minősülnek abban az esetben is, ha a tértivevény „nem kereste”, „elköltözött”, vagy „nem vette át” jelzéssel érkezik vissza. A visszaérkezett értesítés a feladás napját követő 5. (ötödik) napon minősül kézbesítettnek.

#### 4. Titoktartás

- 4.1 A Felek valamint munkavállalók, képviselők, megbízottjaik és egyéb közreműködők, továbbá a Felek által – közvetve vagy közvetlenül – igénybe vett egyéb személyek, illetve azok munkavállalói, képviselői, megbízottjai és egyéb közreműködői a Letéti Szerződés rendelkezéseit szigorúan bizalmasan kezelik, azokat a másik Fél előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül nem hozzák nyilvánosságra, kivéve, ha a nyilvánosságra hozatalt magyarországi jogszabályok kötelezővé teszik, vagy más egyéb rájuk vonatkozó jog vagy szabályozás, illetve hatáskörrel rendelkező bíróság azt kötelezően előírja. Nem vonatkozik a titoktartási kötelezettség a Felek jogi, pénzügyi és egyéb tanácsadói vonatkozásában.

.....  
 Budapest I. Kerület  
 Budavári Önkormányzat  
 Böröcz László polgármester

.....  
 Eladók  
 Nagy Krisztián  
 Zoltán  
 meghatalmazott

.....  
 Vevő1  
 Philip Cornelius  
 Antscherl

.....  
 Vevő2  
 Dr. Margitay-Becht  
 Beáta

.....  
 TaylorWessing Braner,  
 Ódor és Társai  
 Ügyvédi Iroda  
 Letéteményes  
 eljáró ügyvéd  
 dr. Ódor Dániel Kálmán



## 5. Egyéb rendelkezések

- 5.1. Jelen Letéti Szerződés a Felek között a Letéti Szerződés tárgyához kapcsolódó teljes megállapodást tartalmazza. Jelen Letéti Szerződés aláírásával Felek tudomásul veszik, hogy minden – akár közvetlen, közvetett, írott vagy szóbeli – korábbi megállapodás, megegyezés hatályát veszti.
- 5.2. A jelen Letéti Szerződés kizárólag írásban, a Felek közös megállapodásával módosítható a Felek szabályszerű aláírásával megerősítve.
- 5.3. A Felek kizárják a jelen Letéti Szerződéstől való egyoldalú elálláshoz vagy felmondáshoz való jogot. A Letéti Szerződés a letéti utasítások Letéteményes Ügyvéd általi 2.1, 2.2, 2.3 vagy 3.1. pontok szerinti teljesítésével szűnik meg.
- 5.4. Jelen Letéti Szerződés létrejöttére, érvényességére és értelmezésére, valamint a belőle fakadó jogokra és kötelezettségekre a magyar jog az irányadó.
- 5.5. A jelen Letéti Szerződés bármely címének, bevezetésének, pontjának vagy mellékletének vagy bármely részének érvénytelensége vagy végrehajthatatlansága, vagy annak bizonyos körülmények közötti érvényesíthetlensége, nem érinti a Letéti Szerződés többi részének érvényességét, végrehajthatóságát vagy érvényesíthetőségét. Ilyen érvénytelenség esetén a Felek az érvénytelen rendelkezést olyan érvényes rendelkezéssel módosítják, amely módosítás gazdasági következményeiben a módosított rendelkezéshez igazodik és a Felek eredeti szerződéses akaratának leginkább megfelel.
- 5.6. Az a körülmény, hogy valamely Fél nem követeli meg a jelen Letéti Szerződés valamely rendelkezésének szigorú betartását, semmilyen mértékben nem minősül lemondásnak a nevezett Fél részéről az ilyen rendelkezés és az abban foglalt jogok és jogorvoslati lehetőségek későbbi érvényesítéséről akár az adott vagy bármely későbbi esetben. Ugyanígy, a jelen Letéti Szerződés bármely feltételéről, vagy kikötéséről való lemondást nem lehet más előírásról való lemondásnak tekinteni, akár hasonló akár nem, és az nem minősül végleges lemondásnak. A jogról való lemondást a lemondó félnek írásba kell foglalni ahhoz, hogy joghatályos legyen.
- 5.7. A Letéteményes Ügyvéd a jelen Letéti Szerződés aláírásával kijelenti, hogy a magyarul nem beszélő Vevő1-nek a Letéteményes Ügyvéd a jelen Letéti Szerződés tartalmát, az őt illető jogokat és rá háruló kötelezettségeket, valamint a jelen Letéti Szerződés joghatásait megmagyarázta.
- 5.8. A Letéteményes Ügyvéd kijelenti, hogy az Eladók és a Vevők azonosítását a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben foglaltak szerint elvégezte és a megfelelő tájékoztatásokat megtette.
- 5.9. A Letéteményes Ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy az illetékes Budapesti Ügyvédi Kamara jogosult felügyelni a Letéteményes Ügyvéd tevékenységét.

.....  
**Budapest I. Kerület**  
**Budavári Önkormányzat**  
 Böröcz László polgármester

.....  
**Eladók**  
 Nagy Krisztián  
 Zoltán  
 meghatalmazott

.....  
**Vevő1**  
 Philip Cornelius  
 Antscherl

.....  
**Vevő2**  
 Dr. Margitay-Becht  
 Beáta

.....  
**TaylorWessing Braner,**  
**Ódor és Társai**  
**Ügyvédi Iroda**  
 Letéteményes  
 eljáró ügyvéd  
 dr. Ódor Dániel Kálmán

A jelen Letéti Szerződést az alulírott Felek elolvasást és értelmezést követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Budapest, 2024. [...]

.....  
**Vevő1**  
 Philip Cornelius Antscherl

.....  
**Vevő2**  
 Dr. Margitay-Becht Beáta

.....  
**Eladó**  
 képviseletében:  
 Nagy Krisztián Zoltán  
 mint meghatalmazott

.....  
**TaylorWessing Braner, Ódor és Társai Ügyvédi Iroda**  
 Letéteményes Ügyvéd  
 eljáró ügyvéd  
 dr. Ódor Dániel Kálmán

.....  
**Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat**  
**Eladó**  
 Képviseletében: Böröcz László polgármester

**Előttünk, mint tanúk előtt:**

**Név:**.....

**Név:**.....

**Lakcím:**.....

**Lakcím:**.....

**Aláírás:**.....

**Aláírás:**.....

.....  
**Budapest I. Kerület**  
**Budavári Önkormányzat**  
 Böröcz László polgármester

.....  
**Eladók**  
 Nagy Krisztián  
 Zoltán  
 meghatalmazott

.....  
**Vevő1**  
 Philip Cornelius  
 Antscherl

.....  
**Vevő2**  
 Dr. Margitay-Becht  
 Beáta

.....  
**TaylorWessing Braner,**  
**Ódor és Társai**  
**Ügyvédi Iroda**  
 Letéteményes  
 eljáró ügyvéd  
 dr. Ódor Dániel Kálmán

## ALAPÍTÓ OKIRAT MÓDOSÍTÁS

amely létrejött a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály által a Budapest I. ker. 6233 hrsz. alatt nyilvántartott Budapest I. ker. Döbrentei utca 8. Társasház elnevezésű, a 1013 Budapest I. ker. Döbrentei utca 8. szám alatti Társasház eredeti 1990. október 2. napján kelt Alapító Okiratának (továbbiakban: „**Alapító Okirat**”) a módosítása céljából a társasház alulírott tulajdonosai (továbbiakban egyenként: „**Tulajdonostárs**”, együttesen: „**Tulajdonostársak**”) között:

- 6233/0/A/1. hrsz albetét Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzata,
- 6233/0/A/2. hrsz. albetét dr. Tóth László,
- 6233/0/A/3. hrsz albetét a Garai & Colnár Ügyvédi Iroda,
- 6233/0/A/4. hrsz albetét Kapdebó Katalin és Szerafin Gyula,
- 6233/0/A/5. hrsz albetét Gaál Tamás Erik,
- 6233/0/A/6. hrsz albetét Hakansson Márk és Hakansson Erik,
- 6233/0/A/7. hrsz albetét Antscherl, Philip Cornelius és dr. Margitay-Becht Beáta,
- 6233/0/A/8. hrsz albetét Antscherl, Philip Cornelius és dr. Margitay-Becht Beáta,
- 6233/0/A/9. hrsz albetét Antscherl, Philip Cornelius és dr. Margitay-Becht Beáta,
- 6233/0/A/10. hrsz albetét Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzata,
- 6233/0/A/11. hrsz albetét a Garai & Colnár Ügyvédi Iroda,
- 6233/0/A/12. hrsz albetét a Garai & Colnár Ügyvédi Iroda,
- 6233/0/A/13. hrsz albetét Kiss Irén Anna,
- 6233/0/A/14. hrsz albetét dr. Halász Zsolt,
- 6233/0/A/15. hrsz albetét Horányi István,
- 6233/0/A/16. hrsz albetét Horányi Patrícia,
- 6233/0/A/17. hrsz albetét Rácz Roland,
- 6233/0/A/18. hrsz albetét dr. Lukovits Péter Álmos,
- 6233/0/A/19. hrsz albetét dr. Halm Kornél Péter,
- 6233/0/A/20. hrsz albetét Makrai Zsolt,
- 6233/0/A/21. hrsz albetét Major Bence István és dr. Major Kristóf,
- 6233/0/A/22. hrsz albetét Szikriszt György,
- 6233/0/A/23. hrsz albetét az Elounda Ingatlan - Üzemeltető Kft,
- 6233/0/A/24. hrsz albetét az Elounda Ingatlan - Üzemeltető Kft,
- 6233/0/A/25. hrsz albetét Bakos Zsuzsanna Katalin és Bakos Katalin Judit,
- 6233/0/A/26. hrsz albetét dr. Pálfalvi Dóra,
- 6233/0/A/27. hrsz albetét dr. Saly Noémi,
- 6233/0/A/28. hrsz albetét Földvári Katalin,
- 6233/0/A/29. hrsz albetét Bérczes Tibor és Molnár Edit Margit,
- 6233/0/A/30. hrsz albetét Fehérdi Zoltánné,
- 6233/0/A/31. hrsz albetét Balogh Lajos,
- 6233/0/A/32. hrsz albetét Gampel János Marcell,
- 6233/0/A/33. hrsz albetét Füstös István és Füstös Ágnes.

A jelen Alapító Okirat módosításról (továbbiakban: „**Alapító Okirat Módosítás**”) a Társasház tulajdonosai a 1/2024/11.05. számon meghozott határozattal (továbbiakban: „**Határozat**”) döntöttek.

### 1. Bevezetés

A Budapest, I. kerület, Döbrentei utca 8. szám alatt lévő, a Budapest I., 6233 hrsz. alatt felvett Társasház Tulajdonosai, a Társasház az 1990. október 2-i keltezésű Alapító Okiratát, a Társasházról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény rendelkezéseinek megfelelően az alábbiakra tekintettel kívánják módosítani:

A Társasház Tulajdonosai elhatározták, hogy a társasházi közös tulajdonában álló, az Alapító Okirat II/A. Fejezetében a közös tulajdonú XIII. „házfelügyelői lakás (60,42 m<sup>2</sup>)” (továbbiakban: „**Házfelügyelői Lakás**”) elnevezésű helyiséget Balogh Tamás földmérő által készített, 2023. szeptember 26. napján kelt és 2023. október 30. napján Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya, mint illetékes ingatlanügyi hatóság által 604746/3 ügyiratszámom záradékoltt változási vázrajz szerint külön tulajdonba helyezik, amellyel egyidejűleg az így létrejött ingatlan (továbbiakban: „**Ingatlan**” vagy „**Házfelügyelői Lakás**”) tulajdonjogát Philip Cornelius Antscherl (születési név: Philip Cornelius Antscherl; születési.hely, idő: Enfield, Egyesült Királyság, 1968. november 28.; anyja neve: Janice Francis Ufland; lakcím: 8807 Freienbach, Im Schilf 24, Svájc; útlevélszám: X9389869; állampolgárság: svájci) és Dr. Margitay-Becht Beáta (születési név: Margitay-Becht Beáta; születési hely, idő: Budapest, 1980. június 30.; anyja neve: Dobos Enikő Ilona; lakcím: 1013 Budapest, Döbrentei u. 8. fszt. 1.; személyi azonosító: 2-800630-0708; állampolgárság: magyar; adóazonosító: 8414534287 vevők részére adásvétel jogcímén átruházzák. Az adásvételi szerződést (továbbiakban: „**Adásvételi Szerződés**”) külön okirat rögzíti.

A külön tulajdonba helyezett és a jelen pontban meghatározott Vevők részére értékesített Ingatlan valós, záradékoltt változási vázrajz szerinti területe 54 m<sup>2</sup>, megjelölése: lakás. Erre tekintettel a Társasházban egy új külön tulajdonban álló ingatlan (albetét) alakult ki, amelyre figyelemmel az Alapító Okiratot módosítani szükséges.

Az Alapító Okirat Módosítás az Alapító Okirat alábbi pontjait érinti:

- Az Alapító Okirat II/A. Fejezetének XIII. sorszámán bejegyzett Házfelügyelői Lakás az Alapító Okiratból történő törlése, és az Alapító Okirat II/B. Fejezetének 34. sorszámán új társasházi lakásként, mint 6233/0/A/34 hrsz. alatt felvett önálló ingatlanként történő feltüntetése;
- A külön tulajdonban álló lakásokhoz illetve nem lakás céljára szolgáló helyiségekhez tartozó közös tulajdoni hányadok mértékének csökkenése;

### 1. Az Alapító Okirat közös tulajdonra vonatkozó II/A Fejezetének módosítása

A közös tulajdonban álló telek és épületrészek az eredeti Alapító Okirathoz mellékelte tervrajzok és műszaki leírás szerint kerülnek az Alapító Okiratban meghatározásra. A Házfelügyelői Lakás önálló ingatlanként történő kialakítására figyelemmel a közös tulajdon az alábbiak szerint módosul:

- „I. Telekingatlan (1102 m<sup>2</sup>);
- II. Alap és felmenőfalak (fő- és válaszfalak), pillérek, kémények;
- III. Pince tárolók (551,41 m);
- IV. Vízszintes teherhordó szerkezetek (födémek, áthidalók, kiváltók, erkélyek);
- V. Fedélszék, kéményhéjalással, héjalással (hornyolt cserépfedés) és lemezfedéssel (horganyzott acéllemez);
- VI. Külső homlokzat- és lábazatburkolat (kő);
- VII. Bádogos és lakatos szerkezetek (homlokzat, tető, korlátok, rácsok, tetőjárdák, bejárati rács);
- VIII. Kapualj (27,99 m<sup>2</sup>);
- IX. Lépcsőházak a lépcsőszerkezetekkel (265,72 m<sup>2</sup>);
- X. Közös közlekedő területek, vízszintes és függőleges burkolataival, udvari porlóerkélyekkel (230,51 m<sup>2</sup>);
- XI. Közös terek nyílászáró szerkezetei;
- XII. Légdudvarok (lichthofok, 4 db, 19,49 m<sup>2</sup>);
- XIII. TÖRÖLVE**
- XIV. Trafóhelyiség (27,38 m<sup>2</sup>, berendezés ELMŰ tulajdonában);
- XV. Víz alap- és felszálló vezeték a külön tulajdon fővezetékéről történő leágazásáig;
- XVI. Csatorna alap- és ejtővezeték a külön tulajdon fővezetékéről történő leágazásáig;
- XVII. Elektromos fővezeték a külön tulajdon árammérő órájáig;
- XVIII. Gáz alap- és felszálló vezeték a külön tulajdon fővezetékéről történő leágazásáig;

A közös tulajdon: 10.000/10.000, azaz tízezer per tízezred tulajdoni hányadból áll.”

### 2. Az Alapító Okirat külön tulajdonra vonatkozó II/B Fejezetének módosítása

A külön tulajdonban álló lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségek (önálló ingatlanok) az eredeti Alapító Okirathoz mellékelte tervrajzok és műszaki leírás alapján kerülnek az Alapító Okiratban meghatározásra. A Házfelügyelői Lakás albetétesítésére és eladására figyelemmel a külön tulajdonok és az azokhoz tartozó közös tulajdonhányadok az alábbiak szerint módosulnak és kerülnek az Alapító Okiratban – ezzel együtt az ingatlan-nyilvántartásban - feltüntetésre:

#### „II/B. Külön tulajdon

A tulajdonostársak külön tulajdonába, és ennek megfelelően ingatlan-nyilvántartási különlapra kerülnek a tulajdonostársak lakásai és nem lakás céljára szolgáló helyiségei, az alábbiakban megjelöltek szerint:

1. A tervrajzon 1. számmal jelölt pinceszintű raktárhelyiség 121,10 m<sup>2</sup> kerekítve 121 m<sup>2</sup> alapterülettel, mely az ingatlan-nyilvántartásban a 6233/0/A/1 hrsz. alatt kerül feltüntetésre.

A Házfelügyelői Lakás albetétesítésére figyelemmel az ezen ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni illetőség 366/10.000-adról 360/10.000-ed mértékre csökken.

Tulajdonos: Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat: 1/1 tulajdoni arányban  
[adatok]

2. A tervrajzon 2. számmal jelölt földszinti garázs 40,10 m<sup>2</sup> kerekítve 40 m<sup>2</sup> alapterülettel, mely az ingatlan-nyilvántartásban a 6233/0/A/2 hrsz. alatt kerül feltüntetésre.

A Házfelügyelői Lakás albetétesítésére figyelemmel az ezen ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni illetőség *121/10.000-edről 119/10.000-ed* mértékre csökken.

Tulajdonos: Dr. Tóth László: 1/1 tulajdoni arányban  
[adatok]

3. A tervrajzon 3. számmal jelölt földszinti garázs 26,76 m<sup>2</sup> kerekítve 27 m<sup>2</sup> alapterülettel, mely az ingatlan-nyilvántartásban a 6233/0/A/3 hrsz. alatt kerül feltüntetésre.

A Házfelügyelői Lakás albetétesítésére figyelemmel az ezen ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni illetőség *81/10.000-edről 80/10.000-ed* mértékre csökken.

Tulajdonos: Garai & Colnár Ügyvédi Iroda: 1/1 tulajdoni arányban  
[adatok]

4. A tervrajzon 4. számmal jelölt magasföldszint 1. ajtószám alatti 1 szoba, 3 félszoba, előszoba, közlekedő, konyha, gardrób, fürdőszoba, WC helyiségekből álló lakás 69,41 m<sup>2</sup> kerekítve 69 m<sup>2</sup> alapterülettel, mely az ingatlan-nyilvántartásban a 6233/0/A/4 hrsz. alatt kerül feltüntetésre.

A Házfelügyelői Lakás albetétesítésére figyelemmel az ezen ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni illetőség *210/10.000-edről 205/10.000-ed* mértékre csökken.

Tulajdonos: Kapdebó Katalin: 1/2 tulajdoni arányban  
[adatok]

Tulajdonos: Szerafin Gyula: 1/2 tulajdoni arányban  
[adatok]

5. A tervrajzon 5. számmal jelölt földszinti műterem, előszoba, fürdőszoba, WC helyiségekből álló műterem 26,05 m<sup>2</sup> kerekítve 26 m<sup>2</sup> alapterülettel, mely az ingatlan-nyilvántartásban a 6233/0/A/5 hrsz. alatt kerül feltüntetésre.

A Házfelügyelői Lakás albetétesítésére figyelemmel az ezen ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni illetőség *79/10.000-edről 77/10.000-ed* mértékre csökken.

Tulajdonos: Gaál Dániel: 1/1 tulajdoni arányban  
[adatok]

6. A tervrajzon 6. számmal jelölt földszinti garázs 33,02 m<sup>2</sup> kerekítve 33 m<sup>2</sup> alapterülettel, mely az ingatlan-nyilvántartásban a 6233/0/A/6 hrsz. alatt kerül feltüntetésre.

A Házfelügyelői Lakás albetétesítésére figyelemmel az ezen ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni illetőség *100/10.000-edről 98/10.000-ed* mértékre csökken.

Tulajdonos: Hakansson Márk: 1/2 tulajdoni arányban  
[adatok]

Tulajdonos: Hakansson Erik: 1/2 tulajdoni arányban  
[adatok]



7. A tervrajzon 7. számmal jelölt földszint 1/A. ajtószám alatti 3 szoba, előszoba, 2 közlekedő, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló lakás 145,21 m<sup>2</sup> kerekítve 145 m<sup>2</sup> alapterülettel, mely az ingatlan-nyilvántartásban a 6233/0/A/7 hrsz. alatt kerül feltüntetésre.

A Házfelügyelői Lakás albetétesítésére figyelemmel az ezen ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni illetőség 439/10.000-edről 431/10.000-ed mértékre csökken.

Tulajdonos: Dr. Margitay-Becht Beáta: 1/2 tulajdoni arányban

[adatok]

Tulajdonos: Antscherl, Philip Cornelius: 1/2 tulajdoni arányban

[adatok]

8. A tervrajzon 8. számmal jelölt földszint 1/B. ajtószám alatti 2 szoba, előszoba, 3 közlekedő, konyha, fürdőszoba helyiségekből álló lakás 80,59 m<sup>2</sup> kerekítve 81 m<sup>2</sup> alapterülettel, mely az ingatlan-nyilvántartásban a 6233/0/A/8 hrsz. alatt kerül feltüntetésre.

A Házfelügyelői Lakás albetétesítésére figyelemmel az ezen ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni illetőség 244/10.000-edről 241/10.000-ed mértékre csökken.

Tulajdonos: Dr. Margitay-Becht Beáta: 1/2 tulajdoni arányban

[adatok]

Tulajdonos: Antscherl, Philip Cornelius: 1/2 tulajdoni arányban

[adatok]

9. A tervrajzon 9. számmal jelölt földszint 2. ajtószám alatti 3 szoba, 1 félszoba, előszoba, 2 konyha, fürdőszoba, WC helyiségekből álló lakás 128,32 m<sup>2</sup> kerekítve 128 m<sup>2</sup> alapterülettel, mely az ingatlan-nyilvántartásban a 6233/0/A/9 hrsz. alatt kerül feltüntetésre.

A Házfelügyelői Lakás albetétesítésére figyelemmel az ezen ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni illetőség 388/10.000-edről 381/10.000-ed mértékre csökken.

Tulajdonos: Dr. Margitay-Becht Beáta: 1/2 tulajdoni arányban

[adatok]

Tulajdonos: Antscherl, Philip Cornelius: 1/2 tulajdoni arányban

[adatok]

10. A tervrajzon 10. számmal jelölt 1. emelet 1. ajtószám alatti iroda 280,42 m<sup>2</sup> kerekítve 280 m<sup>2</sup> alapterülettel, a hozzá tartozó 1,46 m<sup>2</sup> terasszal, mely az ingatlan-nyilvántartásban a 6233/0/A/10 hrsz. alatt kerül feltüntetésre.

A Házfelügyelői Lakás albetétesítésére figyelemmel az ezen ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni illetőség 850/10.000-edről 836/10.000-ed mértékre csökken.

Tulajdonos: Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat: 1/1 tulajdoni arányban

[adatok]

11. A tervrajzon 11. számmal jelölt 1. emelet 2. ajtószám alatti 2 szoba, 1 félszoba, előszoba, konyha, 2 kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló lakás 97,13 m<sup>2</sup> kerekítve 97 m<sup>2</sup> alapterülettel, a hozzá tartozó 1,44 m<sup>2</sup> terasszal, mely az ingatlan-nyilvántartásban a 6233/0/A/11 hrsz. alatt kerül feltüntetésre.

A Házfelügyelői Lakás albetétesítésére figyelemmel az ezen ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni illetőség 296/10.000-edről 291/10.000-ed mértékre csökken.

Tulajdonos: Garai & Colnár Ügyvédi Iroda: 1/1 tulajdoni arányban

[adatok]

12. A tervrajzon 12. számmal jelölt 1. emelet 2/A. ajtószám alatti 1 szoba, 1 félszoba, előszoba, közlekedő, konyha, fürdőszoba helyiségekből álló lakás 61,06 m<sup>2</sup> kerekítve 61 m<sup>2</sup> alapterülettel, mely az ingatlan-nyilvántartásban a 6233/0/A/12 hrsz. alatt kerül feltüntetésre.

A Házfelügyelői Lakás albetétesítésére figyelemmel az ezen ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni illetőség 185/10.000-edről 181/10.000-ed mértékre csökken.

Tulajdonos: Garai & Colnár Ügyvédi Iroda: 1/1 tulajdoni arányban

[adatok]

13. A tervrajzon 13. számmal jelölt 1. emelet 3. ajtószám alatti 3 szoba, 1 félszoba, előszoba, közlekedő, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló lakás 124,02 m<sup>2</sup> kerekítve 124 m<sup>2</sup> alapterülettel, a hozzá tartozó 1,60 m<sup>2</sup> terasszal, mely az ingatlan-nyilvántartásban a 6233/0/A/13 hrsz. alatt kerül feltüntetésre.

A Házfelügyelői Lakás albetétesítésére figyelemmel az ezen ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni illetőség 377/10.000-edről 369/10.000-ed mértékre csökken.

Tulajdonos: Kiss Irén Anna: 1/1 tulajdoni arányban

[adatok]

14. A tervrajzon 14. számmal jelölt 1. emelet 4. ajtószám alatti 3 szoba, 1 félszoba, előszoba, közlekedő, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló lakás 141,18 m<sup>2</sup> kerekítve 141 m<sup>2</sup> alapterülettel, mely az ingatlan-nyilvántartásban a 6233/0/A/14 hrsz. alatt kerül feltüntetésre.

A Házfelügyelői Lakás albetétesítésére figyelemmel az ezen ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni illetőség 427/10.000-edről 420/10.000-ed mértékre csökken.

Tulajdonos: Dr. Halász Zsolt: 1/1 tulajdoni arányban

[adatok]

15. A tervrajzon 15. számmal jelölt 2. emelet 1/A. ajtószám alatti 2 szoba, előszoba, konyha, fürdőszoba, WC helyiségekből álló lakás 95,66 m<sup>2</sup> kerekítve 96 m<sup>2</sup> alapterülettel, mely az ingatlan-nyilvántartásban a 6233/0/A/15 hrsz. alatt kerül feltüntetésre.

A Házfelügyelői Lakás albetétesítésére figyelemmel az ezen ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni illetőség 289/10.000-edről 286/10.000-ed mértékre csökken.

Tulajdonos: Horányi István: 1/1 tulajdoni arányban

[adatok]

16. A tervrajzon 16. számmal jelölt 2. emelet 1/B. ajtószám alatti 1 szoba, 1 félszoba, előszoba, konyha, fürdőszoba, WC helyiségekből álló lakás 62,02 m<sup>2</sup> kerekítve 62 m<sup>2</sup> alapterülettel, mely az ingatlan-nyilvántartásban a 6233/0/A/16 hrsz. alatt kerül feltüntetésre.

A Házfelügyelői Lakás albetétesítésére figyelemmel az ezen ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni illetőség 187/10.000-edről 184/10.000-ed mértékre csökken.

Tulajdonos: Horányi Patrícia: 1/1 tulajdoni arányban

[adatok]

17. A tervrajzon 17. számmal jelölt 2. emelet 1. ajtószám alatti 2 szoba, előszoba, közlekedő, konyha, kazán, fürdőszoba, WC helyiségekből álló lakás 87,97 m<sup>2</sup> kerekítve 88 m<sup>2</sup> alapterülettel, mely az ingatlan-nyilvántartásban a 6233/0/A/17 hrsz. alatt kerül feltüntetésre.

A Házfelügyelői Lakás albetétesítésére figyelemmel az ezen ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni illetőség *266/10.000-edről 262/10.000-ed* mértékre csökken.

Tulajdonos: Rácz Roland: 1/1 tulajdoni arányban

[adatok]

18. A tervrajzon 18. számmal jelölt 2. emelet 2/A. ajtószám alatti 1 szoba, 1 félszoba, előszoba, 2 közlekedő, konyha, fürdőszoba helyiségekből álló lakás 69,65 m<sup>2</sup> kerekítve 70 m<sup>2</sup> alapterülettel, mely az ingatlan-nyilvántartásban a 6233/0/A/18 hrsz. alatt kerül feltüntetésre.

A Házfelügyelői Lakás albetétesítésére figyelemmel az ezen ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni illetőség *210/10.000-edről 208/10.000-ed* mértékre csökken.

Tulajdonos: Dr. Lukovits Péter Álmos: 1/1 tulajdoni arányban

[adatok]

19. A tervrajzon 19. számmal jelölt 2. emelet 2/B. ajtószám alatti 2 szoba, 1 félszoba, előszoba, közlekedő, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló lakás 106,00 m<sup>2</sup> kerekítve 106 m<sup>2</sup> alapterülettel, mely az ingatlan-nyilvántartásban a 6233/0/A/19 hrsz. alatt kerül feltüntetésre.

A Házfelügyelői Lakás albetétesítésére figyelemmel az ezen ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni illetőség *320/10.000-edről 315/10.000-ed* mértékre csökken.

Tulajdonos: Dr. Halm Kornél Péter: 1/1 tulajdoni arányban

[adatok]

20. A tervrajzon 20. számmal jelölt 2. emelet 4. ajtószám alatti 3 szoba, előszoba, közlekedő, konyha, étkező, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló lakás 124,59 m<sup>2</sup> kerekítve 125 m<sup>2</sup> alapterülettel, mely az ingatlan-nyilvántartásban a 6233/0/A/20 hrsz. alatt kerül feltüntetésre.

A Házfelügyelői Lakás albetétesítésére figyelemmel az ezen ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni illetőség *377/10.000-edről 372/10.000-ed* mértékre csökken.

Tulajdonos: Makrai Zsolt: 1/1 tulajdoni arányban

[adatok]

21. A tervrajzon 21. számmal jelölt 2. emelet 3. ajtószám alatti 3 szoba, előszoba, konyha, kamra, étkező, fürdőszoba, WC helyiségekből álló lakás 141,10 m<sup>2</sup> kerekítve 141 m<sup>2</sup> alapterülettel, mely az ingatlan-nyilvántartásban a 6233/0/A/21 hrsz. alatt kerül feltüntetésre.

A Házfelügyelői Lakás albetétesítésére figyelemmel az ezen ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni illetőség *427/10.000-edről 420/10.000-ed* mértékre csökken.

Tulajdonos: Major Bence István: 1/2 tulajdoni arányban

[adatok]

Tulajdonos: Dr. Major Kristóf: 1/2 tulajdoni arányban

[adatok]

22. A tervrajzon 22. számmal jelölt 3. emelet 1/A. ajtószám alatti 2 szoba, 1 félszoba, előszoba, konyha, fürdőszoba helyiségekből álló lakás 64,49 m<sup>2</sup> kerekítve 64 m<sup>2</sup> alapterülettel, mely az ingatlan-nyilvántartásban a 6233/0/A/22 hrsz. alatt kerül feltüntetésre.

A Házfelügyelői Lakás albetétesítésére figyelemmel az ezen ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni illetőség *195/10.000-edről 190/10.000-ed* mértékre csökken.

Tulajdonos: Szikriszt György: 1/1 tulajdoni arányban

[adatok]

23. A tervrajzon 23. számmal jelölt 3. emelet 1/B. ajtószám alatti 2 szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló lakás 82,59 m<sup>2</sup> kerekítve 83 m<sup>2</sup> alapterülettel, a hozzá tartozó 2,06 m<sup>2</sup> terasszal, mely az ingatlan-nyilvántartásban a 6233/0/A/23 hrsz. alatt kerül feltüntetésre.

A Házfelügyelői Lakás albetétesítésére figyelemmel az ezen ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni illetőség 253/10.000-edről 250/10.000-ed mértékre csökken.

Tulajdonos: Elounda Ingatlan - Üzemeltető Kft.: 1/1 tulajdoni arányban

[adatok]

24. A tervrajzon 24. számmal jelölt 3. emelet 1/B. ajtószám alatti 3 szoba, előszoba, közlekedő, konyha, kamra, fürdőszoba helyiségekből álló lakás 116,29 m<sup>2</sup> kerekítve 116 m<sup>2</sup> alapterülettel, mely az ingatlan-nyilvántartásban a 6233/0/A/24 hrsz. alatt kerül feltüntetésre.

A Házfelügyelői Lakás albetétesítésére figyelemmel az ezen ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni illetőség 352/10.000-edről 345/10.000-ed mértékre csökken.

Tulajdonos: Elounda Ingatlan - Üzemeltető Kft.: 1/1 tulajdoni arányban

[adatok]

25. A tervrajzon 25. számmal jelölt 3. emelet 2. ajtószám alatti 3 szoba, 2 félszoba, előszoba, közlekedő, konyha, fürdőszoba, WC helyiségekből álló lakás 158,56 m<sup>2</sup> kerekítve 159 m<sup>2</sup> alapterülettel, mely az ingatlan-nyilvántartásban a 6233/0/A/25 hrsz. alatt kerül feltüntetésre.

A Házfelügyelői Lakás albetétesítésére figyelemmel az ezen ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni illetőség 479/10.000-edről 473/10.000-ed mértékre csökken.

Tulajdonos: Bakos Zsuzsanna Katalin: 1/2 tulajdoni arányban

[adatok]

Tulajdonos: Bakos Katalin Judit: 1/2 tulajdoni arányban

[adatok]

26. A tervrajzon 26. számmal jelölt 3. emelet 4. ajtószám alatti 3 szoba, előszoba, közlekedő, konyha, kamra, étkező, fürdőszoba, WC helyiségekből álló lakás 127,69 m<sup>2</sup> kerekítve 128 m<sup>2</sup> alapterülettel, mely az ingatlan-nyilvántartásban a 6233/0/A/26 hrsz. alatt kerül feltüntetésre.

A Házfelügyelői Lakás albetétesítésére figyelemmel az ezen ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni illetőség 386/10.000-edről 381/10.000-ed mértékre csökken.

Tulajdonos: Dr. Pálfalvi Dóra: 1/1 tulajdoni arányban

[adatok]

27. A tervrajzon 27. számmal jelölt 3. emelet 3. ajtószám alatti 3 szoba, 1 félszoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló lakás 137,93 m<sup>2</sup> kerekítve 138 m<sup>2</sup> alapterülettel, a hozzá tartozó 2,06 m<sup>2</sup> terasszal, mely az ingatlan-nyilvántartásban a 6233/0/A/27 hrsz. alatt kerül feltüntetésre.

A Házfelügyelői Lakás albetétesítésére figyelemmel az ezen ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni illetőség 420/10.000-edről 414/10.000-ed mértékre csökken.

Tulajdonos: Dr. Saly Noémi: 1/1 tulajdoni arányban

[adatok]

28. Az alaprajzon 28. számmal jelölt 4. emelet 1. ajtószám alatti 1 szoba, 1 félszoba, előszoba, konyha-étkező, fürdőszoba, WC helyiségekből álló lakás 81,94 m<sup>2</sup> kerekítve 82 m<sup>2</sup> alapterülettel, a hozzá tartozó 31,72 m<sup>2</sup> tetőtérrel, a 0,33 m<sup>2</sup> tárolóval, mely az ingatlan-nyilvántartásban a 6233/0/A/28 hrsz. alatt kerül feltüntetésre.

A Házfelügyelői Lakás albetétesítésére figyelemmel az ezen ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni illetőség 297/10.000-edről 291/10.000-ed mértékre csökken.

Tulajdonos: Földvári Katalin: 1/1 tulajdoni arányban  
[adatok]

29. Az alaprajzon 29. számmal jelölt 4. emelet 2. ajtószám alatti 3 szoba, előszoba, konyha, gardrób, közlekedő, fürdőszoba, WC helyiségekből álló lakás 107,46 m<sup>2</sup> kerekítve 107 m<sup>2</sup> alapterülettel, a hozzá tartozó 31,72 m<sup>2</sup> tetőtérrel, a 0,33 m<sup>2</sup> tárolóval, mely az ingatlan-nyilvántartásban a 6233/0/A/29 hrsz. alatt kerül feltüntetésre.

A Házfelügyelői Lakás albetétesítésére figyelemmel az ezen ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni illetőség 374/10.000-edről 369/10.000-ed mértékre csökken.

Tulajdonos: Bérczes Tibor: 1/2 tulajdoni arányban  
[adatok]  
Tulajdonos: Molnár Edit Margit: 1/2 tulajdoni arányban  
[adatok]

30. Az alaprajzon 30. számmal jelölt 4. emelet 3. ajtószám alatti 1 szoba, 1 félszoba, előszoba, konyha-étkező, fürdőszoba, WC helyiségekből álló lakás 74,79 m<sup>2</sup> kerekítve 75 m<sup>2</sup> alapterülettel, a hozzá tartozó 0,33 m<sup>2</sup> tárolóval, mely az ingatlan-nyilvántartásban a 6233/0/A/30 hrsz. alatt kerül feltüntetésre.

A Házfelügyelői Lakás albetétesítésére figyelemmel az ezen ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni illetőség 227/10.000-edről 223/10.000-ed mértékre csökken.

Tulajdonos: Fehérdi Zoltánné: 1/1 tulajdoni arányban  
[adatok]

31. Az alaprajzon 31. számmal jelölt 4. emelet 4. ajtószám alatti 1 szoba, galéria, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló lakás 61,63 m<sup>2</sup> kerekítve 62 m<sup>2</sup> alapterülettel, a hozzá tartozó 0,33 m<sup>2</sup> tárolóval, mely az ingatlan-nyilvántartásban a 6233/0/A/31 hrsz. alatt kerül feltüntetésre.

A Házfelügyelői Lakás albetétesítésére figyelemmel az ezen ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni illetőség 187/10.000-edről 184/10.000-ed mértékre csökken.

Tulajdonos: Balogh Lajos: 1/1 tulajdoni arányban  
[adatok]

32. Az alaprajzon 32. számmal jelölt 4. emelet 5. ajtószám alatti 2 szoba, előszoba, konyha, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből álló lakás 79,83 m<sup>2</sup> kerekítve 80 m<sup>2</sup> alapterülettel, a hozzá tartozó 4,93 m<sup>2</sup> tárolóval, mely az ingatlan-nyilvántartásban a 6233/0/A/32 hrsz. alatt kerül feltüntetésre.

A Házfelügyelői Lakás albetétesítésére figyelemmel az ezen ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni illetőség 256/10.000-edről 253/10.000-ed mértékre csökken.

Tulajdonos: Gampel János Marcell: 1/1 tulajdoni arányban  
[adatok]

33. A tervrajzon 33. számmal jelölt 4. emelet 6. ajtószám alatti 2 szoba, galéria, előszoba, gardrób, konyha, étkező, fürdőszoba, WC helyiségekből álló lakás 108,60 m<sup>2</sup> kerekítve 109 m<sup>2</sup> alapterülettel, a hozzá tartozó 2,28 m<sup>2</sup> tárolóval, mely az ingatlan-nyilvántartásban a 6233/0/A/33 hrsz. alatt kerül feltüntetésre.



A Házfelügyelői Lakás albetétesítésére figyelemmel az ezen ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni illetőség 335/10.000-edről 330/10.000-ed mértékre csökken.

Tulajdonos: Füstös István: 1/2 tulajdoni arányban

[adatok]

Tulajdonos: Füstös Ágnes: 1/2 tulajdoni arányban

Születési név: Füstös Ágnes

[adatok]

**34. Az alaprajzon 34. számmal jelölt földszint 3. ajtószám alatti 1 szobás lakás, amely az alábbi helyiségekből áll:**

szoba	35,17 m <sup>2</sup>
előszoba	4,06 m <sup>2</sup>
konyha	5,47 m <sup>2</sup>
fürdőszoba	5,84 m <sup>2</sup>
közlekedő	3,49 m <sup>2</sup>
Mindösszesen:	54,03 m <sup>2</sup> /kerekítve: 54 m <sup>2</sup> / alapterülettel valamint a közös tulajdonból 161/10.000-ed tulajdoni hányaddal.

Tulajdonos: Dr. Margitay-Becht Beáta: 1/2 tulajdoni arányban

[adatok]

Tulajdonos: Antscherl, Philip Cornelius: 1/2 tulajdoni arányban

[adatok]

A jelen Alapító Okirat Módosításban rögzítésre kerül, hogy a 6233/0/A/34 hrsz alatti önálló ingatlanként - a társasházi közös tulajdonban álló Házfelügyelői Lakásból - létrehozott lakás megjelölésű Ingatlant a tulajdonostársak - külön okiratba foglalt Adásvételi Szerződéssel idegenítették el a vevők (dr. Margitay-Becht Beáta és Antscherl, Philip Cornelius) részére, melyre figyelemmel a jelen Alapító Okirat Módosításban már dr. Margitay-Becht Beáta és Antscherl, Philip Cornelius mint a 6233/0/A/34 hrsz-ú ingatlan tulajdonosaiként szerepelnek.

#### 4. Ingatlan-nyilvántartási rendelkezések

- 6233/0/A/34 hrsz alatti Ingatlan kialakítására, és annak dr. Margitay-Becht Beáta és Antscherl, Philip Cornelius részére adásvétel jogcímen történő értékesítésére, és ennek okán a Társasház Alapító Okiratának módosítására figyelemmel a Társasház közösséget alkotó a jelen Alapító Okirat Módosítást aláíró Tulajdonostársak kéri és feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozatukkal hozzájárulnak ahhoz, hogy a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya, mint az illetékes ingatlanügyi hatóság:
- a jelen Alapító Okirat Módosítás „II/A.” pontjában XIII. sorszám alatt feltüntetett „Házfelügyelői lakás (60,42 m<sup>2</sup>)” megjelölésű helyiséget a Közös tulajdon köréből törölje,
- a jelen Alapító Okirat Módosítás „II/B. 34.” pontban foglaltak szerint:
  - nyisson külön tulajdoni lapot és vegye nyilvántartásba önálló ingatlanként a Budapest 6233/0/A/34 hrsz. alatt, természetben a 1013 Budapest, Döbrentei u. 8. földszint 3. ajtószám alatt, az összesen 54 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 szoba, előszoba, konyha, közlekedő, fürdőszoba helyiségekből álló „lakás” megnevezésű ingatlant, a hozzá tartozó 161/10.000-ed tulajdoni hányaddal, és ezen ingatlan tekintetében a „II/B. 34.” szám alatt feltüntetettek szerint dr. Margitay-Becht Beáta és Antscherl, Philip Cornelius tulajdonosok tulajdonjogát – köztük egyenlő 1/2 - 1/2 arányban - adásvétel jogcímen jegyezze be,
  - az ingatlan-nyilvántartásban az önálló társasházi külön tulajdoni lapokon szereplő ingatlanok esetében a közös tulajdoni hányadok változását a „II.1-33.” pontokban foglaltak szerint vezesse át,
- a társasház törzslapján az ingatlan-nyilvántartásba jegyezze be azt a tény, hogy a tulajdonosokat a 6233/0/A/1-6233/0/A/34 hrsz. alatt felvett ingatlanok tartalmazzák.

A fentiek alapján a közös tulajdoni hányadok és az új önálló ingatlan létrejöttére figyelemmel az alábbi módosítások kerülnek az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre/átvezetésre:

Albetét/önálló ingatlan megjelölése	Változás/Módosítás előtti tulajdoni hányad(ok)	Változás/Módosítás utáni tulajdoni hányad(ok)
6233/0/A/1	366/10.000	360/10.000
6233/0/A/2	121/10.000	119/10.000

6233/0/A/3	81/10.000	80/10.000
6233/0/A/4	210/10.000	205/10.000
6233/0/A/5	79/10.000	77/10.000
6233/0/A/6	100/10.000	98/10.000
6233/0/A/7	439/10.000	431/10.000
6233/0/A/8	244/10.000	241/10.000
6233/0/A/9	388/10.000	381/10.000
6233/0/A/10	850/10.000	836/10.000
6233/0/A/11	296/10.000	291/10.000
6233/0/A/12	185/10.000	181/10.000
6233/0/A/13	377/10.000	369/10.000
6233/0/A/14	427/10.000	420/10.000
6233/0/A/15	289/10.000	286/10.000
6233/0/A/16	187/10.000	184/10.000
6233/0/A/17	266/10.000	262/10.000
6233/0/A/18	210/10.000	208/10.000
6233/0/A/19	320/10.000	315/10.000
6233/0/A/20	377/10.000	372/10.000
6233/0/A/21	427/10.000	420/10.000
6233/0/A/22	195/10.000	190/10.000
6233/0/A/23	253/10.000	250/10.000
6233/0/A/24	352/10.000	345/10.000
6233/0/A/25	479/10.000	473/10.000
6233/0/A/26	386/10.000	381/10.000
6233/0/A/27	420/10.000	414/10.000
6233/0/A/28	297/10.000	291/10.000
6233/0/A/29	374/10.000	369/10.000
6233/0/A/30	227/10.000	223/10.000
6233/0/A/31	187/10.000	184/10.000
6233/0/A/32	256/10.000	253/10.000
6233/0/A/33	335/10.000	330/10.000
6233/0/A/34	-	161/10.000
	10.000/10.000	10.000/10.000

#### 4.

#### Egyéb rendelkezések, nyilatkozatok

- A 6233/0/A/34 hrsz-ú Ingatlan kialakításával és ezzel összefüggésben az Alapító Okirat Módosítással (önálló ingatlan kialakítása) és ennek az Ingatlannak dr. Margitay-Becht Beáta és Antscherl, Philip Cornelius részére történő átruházásával ..... tulajdoni hányadot képviselő Tulajdonostárs egyetért, amit a jelen Alapító Okirat Módosítás aláírásával nyugtáznak.
- A jelen Alapító Okirat Módosítás és az ezzel összefüggő dokumentumok a jogutódokra is kiterjedő hatályúak (adásvételi szerződés, bejegyzési engedély, ügyvédi letéti szerződés) (a hivatkozott okiratok együtt: „Alapító Okirat Módosításhoz kapcsolódó okiratok”) Az okiratokat aláírók vállalják, hogy az Alapító Okirat Módosításhoz kapcsolódó okiratokról az ügylet teljesedésbe-menetele végett a jogutódjaikat és az érdekkörükbe tartozó egyéb személyeket tájékoztatják, és velük az okiratokat részletesen ismertetik.
- Az Alapító Okirat Módosításhoz kapcsolódó okiratokkal összefüggésben vállalják még azt az aláírók, hogy amennyiben az okiratokkal összefüggésben további személyes nyilatkozattétel, aláírás szükséges: ebben az esetben a szükséges okiratokat, nyilatkozatokat külön okiratba foglalva (is) megteszik.
- A tulajdonostársak vállalják azt, hogy a Házfelügyelői Lakás értékesítéséhez kapcsolódó okiratok aláírását követően tartózkodnak minden olyan magatartástól, amely az okiratokban rögzített tulajdonviszonyok ingatlanhatósági bejegyzésnek az akadályát, vagy korlátját képezi, illetve ilyen akadály/korlát felmerülése esetén megtesznek minden szükséges intézkedést az Alapító Okirat Módosítás és adásvételi szerződés alapján történő tulajdonváltás ingatlan-nyilvántartási átvezetése érdekében. A Házfelügyelői Lakás értékesítésével összefüggésben a tulajdonostársak különösen vállalják azt, hogy az ingatlanjaik jogi állapotát az okiratoknak a földhivatalhoz történő benyújtásáig fenntartják. Ehhez az szükséges, hogy a Házfelügyelői Lakás értékesítésével kapcsolatos írásbeli szavazás során a határozati javaslatot a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 10. § (3) bekezdése szerint a tulajdonostársak összes tulajdoni hányad szerinti legalább négyötödös többsége elfogadja, és a kisebbségben maradt tulajdonostársak a határozat meghozatalától számított 60 napon belül nem élnek a törvényben meghatározott keresetindítási jogukkal.
- A felek kijelentik, hogy az Alapító Okirat Módosításhoz kapcsolódó okiratok a felek közötti megállapodások valamennyi feltételét tartalmazzák.
- Tulajdonostársak a jelen Alapító Okirat Módosítás aláírásával meghatalmazást adnak dr. Ódor Dániel Kálmán ügyvédnek (székhelye: 1051 Budapest, Dorotya utca 1. IV. em., KASZ: 36066424), hogy az Alapító Okirat Módosítást és az ahhoz tartozó okiratokat az illetékes ingatlanügyi hatóság részére történő benyújtása, illetve a Feleket az ingatlan-nyilvántartási eljárás során képviselje. Tulajdonostársak továbbá meghatalmazzák dr. Ódor Dániel Kálmán ügyvédet jelen Alapító Okirat Módosítás és az ahhoz tartozó okiratok ellenjegyzésére. A meghatalmazott a meghatalmazást az ellenjegyzésnél tett aláírásával elfogadja.

A Tulajdonostársak hozzájárulnak ahhoz, hogy amennyiben az Alapító Okirat Módosításban foglalt adatok javítása, pontosítása, kiegészítése szükséges (továbbiakban: kijavítás) ebben az esetben hozzájárulnak ahhoz, hogy az ügyvéd azt – külön aláírásuk nélkül - kijavítsa.

A Tulajdonostársak a jelen okiratot az alábbiak szerint aláírják:

Budapest, [...]

.....  
Tulajdonostársak  
képviselésében  
Nagy Krisztián Zoltán

.....  
Budapest I. Kerület Budavári  
Önkormányzat  
Képv.: Böröcz László polgármester

.....  
dr. Ódor Dániel Kálmán  
ellenjegyző ügyvéd