



Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat

Sürgősségi előterjesztés

a Képviselő-testület

2022. június 23-i ülésére

a 1015 Budapest, Batthyány utca 61. szám alatti Társasházban található  
osztatlan közös tulajdonban álló padlástér értékesítéséről

A képviselő-testületi ülés formája: nyílt ülésen tárgyalandó

Elfogadásához szükséges többség: egyszerű többség

Az előterjesztést előzetesen tárgyalja: Tulajdonosi Bizottság

Az előterjesztés készítéséért  
felelős:

Az előterjesztés  
tárgyalásra alkalmas:

Az előterjesztést a Képviselő-  
testület ülésére benyújtom:

dr. Láng Orsolya  
irodavezető

dr. Németh Mónika  
jegyző

Váradiné Naszályi Márta  
polgármester

## 1. Előterjesztés

---

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat (a továbbiakban: **Önkormányzat**) tulajdonában áll a 1015 Budapest, Batthyány utca 61. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 13977 helyrajzi számú, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű, 971 m<sup>2</sup> földterületű vegyes tulajdonú Társasházban 2 db öröklakás és 1 db nem lakás céljára szolgáló helyiség – a Budapest I. kerület, belterület 13977/0/A/2, 13977/0/A/29, 13977/0/A/33 hrsz-ú albetétek –, valamint a közös tulajdonból az azokhoz tartozó mindösszesen 795/10.000 (7,95%) eszmei tulajdoni hányad.

A Társasház osztatlan közös tulajdonában áll az Alapító Okirat II. fejezetében XIV. számmal jelölt, mindösszesen 631,7 m<sup>2</sup> alapterületű, használaton kívüli tetőtér/padlástér.

A Társasház tulajdonostársai az osztatlan közös tulajdoni helyzetet meg kívánják szüntetni. A padlásteret a Társasház egyik - generálkivitelezői vállalkozást tulajdonló - lakója részére kívánják értékesíteni, aki a generálkivitelezői vállalkozása által újítaná fel a társasházi közös területeket és építené be a padlásteret. A felújítás a Társasház részére az átlagon felüli rossz állapot miatt szükséges, amelyhez a padlástér eladása, illetve a kapcsolódó beruházás teremt lehetőséget. A beruházás keretében két tetőtéri emelet és várhatóan 11 önálló ingatlan (lakás) kerülne kialakításra.

A Főépítész Iroda tájékoztatása szerint a Batthyány utca 61. szám alatt található társasház épületére az utcai fronton egy emeletet rá lehet építeni, ezen felül a rákerülő magastetőt beépíteni, valamint az

oldalszárnyak és a hátsó épületszárny a Kerületi Építési Szabályzat vonatkozó előírásainak betartásával ráépíthető, de maximum a BVKSZ (azaz a fővárosi szabályrendszer) engedte szintterületi mutatóig. A ráépítésekhez kapcsolódó parkolóhelyekről gondoskodni szükséges.

A fentiek érdekében a tulajdonostársak kezdeményezték a használaton kívüli padlástér értékesítését és az Alapító Okirat ennek megfelelő módosítását.

2020 júniusában a Társasház képviselőjében dr. Pulay Vince ügyvéd előzetes állásfoglalást kért az Önkormányzattól az eladásra vonatkozóan, illetve tájékoztatást adott a projekt tervezett lépéseivel kapcsolatban.

2021. december 13. napján megtartott társasházi közgyűlésen jóváhagyásra és elfogadásra kerültek a padlástér értékesítésére, a társasházi felújításra vonatkozó adásvételi és vállalkozási szerződések tervezetei, valamint a padlástér albetétesítésére vonatkozó alapító okirat módosítás tervezete. 5 fő meghatalmazott kijelölésére és megválasztására került sor a padlástér értékesítésével és a társasházi felújítással kapcsolatos valamennyi szükséges jognyilatkozat aláírása és megtétele érdekében. Az egyes meghatalmazások tulajdonostársak részéről történő beszerzése jelenleg folyamatban van.

A Társasház a tetőtér/padlás forgalmi értékének meghatározására ingatlanforgalmi szakértőt kért fel. Hangya Péter egyéni vállalkozó ingatlan értékbecslő a 2022. április 13. napján készített szakvéleményében az ingatlan értékét bruttó 78.500.000,- Ft, azaz hetvennyolcmillió-ötszázezer forint összegben állapította meg.

A felek a padlástér vételárát bruttó 140.000.000,- Ft, azaz bruttó száznegyvenmillió forint (továbbiakban: vételár) összegben határozták meg azzal, hogy a vételár meghatározására együttes akarat-elhatározásuk alapján, a vonatkozó forgalmi értékviszonyok és a padlástér jelenlegi állapotának figyelembevétele mellett került sor.

A padlástér megvásárlásával a vevő vállalja a megvásárlásra kerülő padlástér beépítését, továbbá azt, hogy az építési munkára építési engedélyt, az építési munkák befejezését követően pedig használatbavételi engedélyt szerez.

A vételár összegéből a vevő 118.870.000,- Ft, azaz száztizennyolcmillió-nyolcszázhetvenezer forint összeget teljesít ügyvédi letéti számlára, 11.130.000,- Ft, azaz tizenegymillió-százharmincezer forint összeget teljesít az Önkormányzat számlaszámára és 10.000.000,- Ft, azaz tízmillió forint összeget a Társasház számlaszámára banki átutalással úgy és akként, hogy a padlástér külön albetétként történő nyilvántartásba vételét követő 5 (öt) munkanapon belül 14.000.000,- Ft, azaz tizennégymillió forint foglalót, a padlástér vevő által kezdeményezett beépíttetésére az illetékes hatóság által kiadott jogerős építési engedély kézhezvételét követő 5 (öt) munkanapon belül 126.000.000,- Ft azaz százhuszonhat-millió forint összegű vételárrészt köteles megfizetni az eladók részére. Az Önkormányzatot a 795/10.000 eszmei tulajdoni hányada alapján megillető vételár-részeket a vevő közvetlenül az Önkormányzat részére fizeti meg két részlet szerint, 1.113.000,- Ft, azaz egymillió-száztizenháromezer forint összeget foglaló, 10.017.000,- Ft, azaz tízmillió-tizenhétezer forint összeget vételár-rész jogcímen.

A padlástér az értékesítést követően a tervezet szerint Budapest I. kerület, belterület 13977/0/A/36 hrsz. alatt kerül felvételre az ingatlan-nyilvántartásba.

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

- utcai homlokzat és külső lábazat javítása
- belső udvari homlokzat javítása
- fő- és melléklépcsőház javítása
- kapu és kapualj javítása
- függőfolyosók javítása
- udvari vízszigetelés, vízvezetés, zöld sziget kialakítása
- új személyfelvonó beépítése
- légudvarok felújítása
- gépészeti és elektromos munkák
- pince felújítása

A csatolt vállalkozási szerződés tervezet szerint a vevő az építési engedélyezési tervdokumentációt a padlástér albetétesítését követő 90 naptári napon belül köteles benyújtani az illetékes kormányhivatal felé. A felújítási munkálatokat a jogerős építési engedély kiadását követő 30 naptári napon belül megkezdni azzal, hogy amennyiben jogerős építési engedély kiadására az engedély kiadásának évében legkésőbb május 31. napjáig nem kerül sor, akkor a kezdési határidő a rákövetkező év március 1-je. A felújítási munkálatokat (továbbá a lakásokat is magában foglaló építkezést, ide nem értve a lakások olyan belső munkálatait, melyek elvégzése a használatbavételi engedélynek már nem feltétele) 18 hónapon belül befejezi, a használatbavételi engedély iránti kérelmet ezen határidőn belül benyújtja az illetékes építésügyi hatóságnak, és megtesz minden tőle elvárható lépést, hogy a jogerős használatbavételi engedély kiadásra kerüljön a kérelem benyújtását követő lehető legrövidebb határidőn belül.

Tekintettel arra, hogy az Önkormányzatra jutó vételár-rész - 11.130.000.- Ft, azaz tizenegymillió-százharmincezer forint - az értékesítés során az Önkormányzat részére kifizetésre kerül, így amennyiben a felújítási munkálatokról és azok tényleges összegéről a közgyűlési döntés megszületik, úgy az Önkormányzat számára célbefizetés kerül majd előírásra.

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

A sürgősségi előterjesztés indoka, hogy az elmúlt hónapokban a megkötendő szerződések tartalmának egyeztetése zajlott, a tervezetek valamennyi érintett fél általi elfogadására 2022. június 16. napján került sor, ugyanakkor a társasház rendkívül leromlott műszaki állapotára tekintettel az épület mielőbbi felújítása szükséges.

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

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

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

2. Döntési javaslat

---

**Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének**

**\_\_\_/2022. (\_\_\_) önkormányzati határozata**

**a 1015 Budapest, Batthyány utca 61. szám alatti Társasházban található osztatlan közös tulajdonban álló padlástér értékesítéséről**

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 16/1995. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 20. § (1) bekezdésének a) pontjában biztosított tulajdonosi jogkörében eljárva úgy határoz, hogy a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat 795/10.000 tulajdoni hányada arányában **hozzájárul** a 1015 Budapest, Batthyány utca 61. szám alatti Társasház osztatlan közös tulajdonát képező, a Társasházi az Alapító Okirat II. fejezetében XIV. számmal jelölt, mindösszesen 631,7 m<sup>2</sup> alapterületű, használaton kívüli tetőtér/padlástér Uwe Fiedler tulajdonostárs (501/10.000) részére bruttó 140.000.000,- Ft, azaz bruttó egyszáznegyven-millió forint összegű vételár mellett történő értékesítéséhez, az értékesítés tárgyában kötendő adásvételi szerződéshez és az Alapító Okirat módosításához, azzal, hogy annak költségei a Társasházat terhelik és az Önkormányzat nem vállal szavatosságot a tulajdonváltás és az Alapító Okirat módosítás ingatlan-nyilvántartási átvezetéséért.

A Képviselő-testület egyúttal felhatalmazza a Polgármestert arra, hogy az Önkormányzat képviseletében, annak 795/10.000 tulajdoni hányada arányában az Adásvételi szerződést és az egységes szerkezetbe foglalt Alapító Okirat módosítást, valamint a Vállalkozási szerződést a jelen előterjesztéshez mellékelt tartalommal az Önkormányzat képviseletében aláírja.

Határidő: 2022. július 31.

Felelős: polgármester

Végrehajtásért felelős: Vagyonhasznosítási Iroda

Budapest, 2022. június 20.

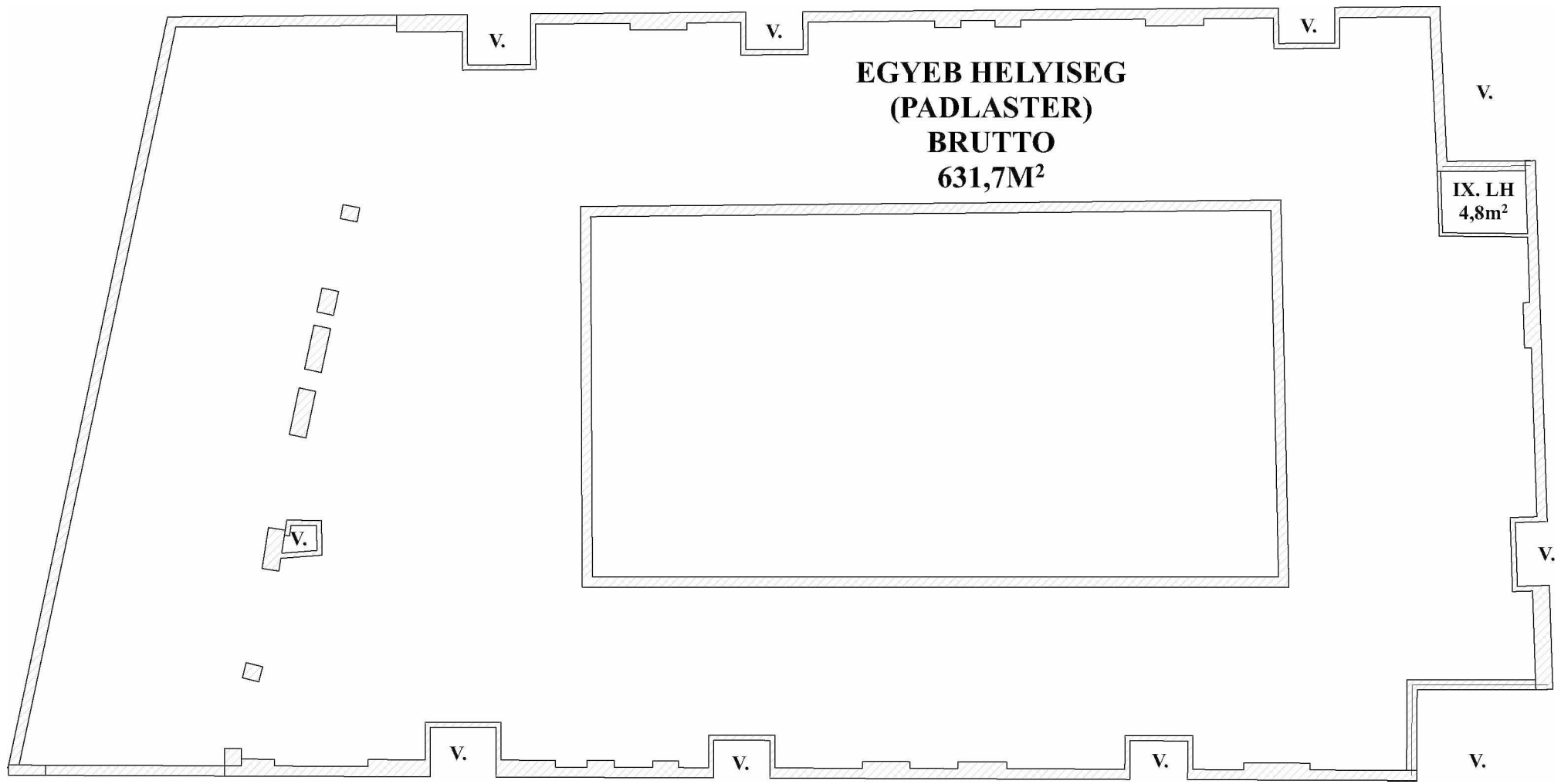
### **3. Az előterjesztés melléklete:**

---

1. melléklet - Padlástéri alaprajz
2. melléklet – Közgyűlési jegyzőkönyv (2021. december 13.)
3. melléklet – Meghatalmazás
4. melléklet – Értékbecslői szakvélemény
5. melléklet – Adásvételi szerződés (tervezet)
6. melléklet – Alapító okirat módosítás (tervezet)

7. melléklet – Vállalkozó szerződés (tervezet)

8. melléklet – Műszaki tartalom és kivitelezési költségvetés



<b>TARGY</b>	<b>BP.I. BATTYANY UTCA 61</b>	<b>KELT 2013. II. HO</b>
<b>TERV</b>	<b>ALAPRAJZ</b>	<b>TERVFAJTA FELM.</b>
<b>TERVEZŐ</b>	<b>SEMMELWEISS TAMAS</b>	<b>LEPTEK M= 1:100</b>

## J e g y z ő k ö n y v

Felvéve: 2021. december 13-án a Budapest I. ker. Batthyány u. 61. sz. alatti társasház közgyűléséről.

**Közgyűlés helye:** I. ker. Házgondnoksági Kft. helyisége Bp., I. Pálya u. 7. sz. alatt

**Jelen vannak:** Tulajdonosok jelenléti ív szerint **54.42%**

A közös képviselő, I. ker. Házgondnoksági Kft. képviselőjében Bábiczki Zsuzsanna köszönti a megjelenteket, megállapítja, hogy a szabályszerűen összehívott közgyűlés a tulajdonosok 54.42%-ának jelenlétével **határozatképes**. A megjelent tulajdonosok és meghatalmazottak nevét, tulajdoni hányadát a jegyzőkönyv mellékletét képező jelenléti ív tartalmazza.

A közgyűlésen jelen van Dr. Pulay Vince ügyvéd.

**Javaslatokat kér a levezető elnök és jegyzőkönyvvezető és két fő jegyzőkönyv hitelesítő személyre.**

### Határozat

*A közgyűlés 54.42% igen, 0 % nem és 0 % tartózkodás mellett*

*Bábiczki Zsuzsanna, levezető elnök, jegyzőkönyv vezető*

*Vajna Zsófia jegyzőkönyv hitelesítő*

*Uwe Fiedler jegyzőkönyv hitelesítő*

*személyeket választja meg, a közgyűlési meghívóban meghirdetett napirendi pontok tárgyalását a meghívó szerinti sorrendben elfogadja.*

### Napirendi pontok

1. A Társasház 2020. január 1-től 2020. december 31-ig terjedő időszak gazdálkodásának ismertetése, az elszámolás elfogadása, közös képviselő ügykezelő tevékenységének jóváhagyása határozathozatal.
2. 2021. évi költségvetés tárgyalása, elfogadása, a közös költség mértékének megállapítása, határozathozatal.
3. Számvizsgáló Bizottság választása, határozathozatal
4. A Társasház padlástérének értékesítésére vonatkozó adásvételi szerződés tervezetének jóváhagyása és elfogadása, határozathozatal
5. A Társasház felújítására vonatkozó vállalkozási szerződés tervezetének jóváhagyása és elfogadása, határozathozatal
6. A Társasház padlástérének albetétesítésére vonatkozó alapító okirat módosítás tervezetének jóváhagyása és elfogadása, határozathozatal
7. Új Tetőtér Bizottság megválasztása, határozathozatal
8. 5 fő meghatalmazott kijelölése és megválasztása a Társasház padlástérének értékesítésével és a Társasház felújításával kapcsolatos – az egyes társasházi albetét tulajdonosok és egyéb jogosultak nevében történő – valamennyi szükséges jognyilatkozat aláírása és megtétele érdekében, határozathozatal
9. Uwe Fiedler társasházi tulajdonostárs és egyben a Társasházi padlástér vevőjének felkérése és utasítása arra vonatkozóan hogy a társasház nevében geodétát (földmérőt) bizzon meg a padlástér albetétesítésével, és így a padlástér közös tulajdonból való kivonása miatt szükségessé váló – a társasházi közös tulajdoni hányadokat érintő – társasházi alapító okirat módosításhoz szükséges földmérési feladatok elvégzésére, határozathozatal

### 1. napirendi pont

**A Társasház 2020. január 1-től 2020. december 31-ig terjedő időszak gazdálkodásának ismertetése, az elszámolás elfogadása, közös képviselő ügykezelő tevékenységének jóváhagyása határozathozatal.**

A közgyűlési meghívó mellékleteként megtalálja a 2020. január 1-től 2020. december 31-ig terjedő időszak elszámolását.

A társasház bevétele 9.782.644.-Ft, a kiadása 6.541.680.-Ft.

A társasház bankszámla egyenlege 2020. december 31-én az üzemeltetési számlán 7.192.277.-Ft, lakástakarék számlán 2.497.345.-Ft, megtakarítási számlán 3.122.074.-Ft.

A Számvizsgáló Bizottság az elszámolást ellenőrizte, köszönjük munkájukat

Levezető elnök és a jegyzőkönyvvezető megállapítja, hogy határozathozatalkor a jelenlévők tulajdoni hányada 54.42%.

### Határozat 1/2021. (12.13.)

*A közgyűlés 54.42% tulajdoni hányad igen, 0% tulajdoni hányad nem és 0% tulajdoni hányad tartózkodás mellett a társasház 2020. évi elszámolását elfogadja, a közös képviselő ügykezelő tevékenységét jóváhagyja.*



**2. napirendi pont****2021. évi költségvetés tárgyalása, elfogadása, a közös költség mértékének megállapítása, határozathozatal.**

A közgyűlési meghívó mellékleteként megküldésre került a Társasház 2021. év költségvetés tervezete.

A javasolt közös költség vízórás lakásoknál változatlan 330.-Ft/m<sup>2</sup>/hó, vízóra nélküli lakások esetében emelést javaslunk 607.-Ft/m<sup>2</sup>/hó, 2022. január 1-től.

Levezető elnök és a jegyzőkönyvvezető megállapítja, hogy határozathozatalkor a jelenlévők tulajdoni hányada 54.42%.

**Határozat 2/2021. (12.13.)**

*A közgyűlés 54.42% tulajdoni hányad igen, 0% tulajdoni hányad nem és 0% tulajdoni hányad tartózkodás mellett a Társasház 2021. évi költségvetését –mely jelen jegyzőkönyv melléklete- elfogadja.*

*A közös költség összege 2022. január 1-től vízórával 330.-Ft/m<sup>2</sup>/hó, vízóra nélkül 607.-Ft/m<sup>2</sup>/hó.*

**3. napirendi pont****Számvizsgáló Bizottság választása, határozathozatal**

A 2018. július 9-i közgyűlésen a Számvizsgáló Bizottság tagjai felmondtak, a felmentésük korábbi közgyűléseken nem történt meg, mivel nem sikerült új tagokat választani.

A 2003. évi CXXXIII. törvény szerint a Számvizsgáló Bizottság tagja csak tulajdonos lehet.

A számvizsgáló bizottság jogkörében eljárva

a) bármikor ellenőrizheti a közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság ügyintézését, havonként ellenőrzi a közösség pénzforgalmát

b) véleményezi a közgyűlés elé terjesztett javaslatot, így különösen a számviteli szabályok szerinti könyvvizetés és beszámoló alapján elkészített éves elszámolást és a következő évi költségvetést, valamint a szervezeti-működési szabályzat által meghatározott értékhatár felett a bemutatott számlákat

c) javaslatot tesz a közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság elnöke és tagjai díjazására

d) összehívja a közgyűlést, ha a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke az erre vonatkozó kötelességének nem tesz eleget.

*A közgyűlésen jelenlévők közül nincs jelentkező aki vállalja a Számvizsgáló Bizottsági tagságot, ezért a közös képviselő e-mailben megkérdezi az összes tulajdonost, hogy ki vállalja a feladatot.*

**4. napirendi pont****A Társasház padlásterének értékesítésére vonatkozó adásvételi szerződés tervezetének jóváhagyása és elfogadása, határozathozatal****A közgyűlésen jelenlévők tulajdoni hányada 59.33%**

Dr. Pulay Vince részletesen ismerteti az előzményeket, az Önkormányzattal történő egyeztetést, a vételárra vonatkozó megbeszélését. Mindkét fél részéről történt kompromisszum. A felújítás érdekében mielőbb lépni kell. A vállalkozói díj átalányösszegben került meghatározásra, a műszaki tartalom szerint, arányos lesz a vállalkozói díj kifizetése. A tetőre 70 MFt kerül elkülönítésre, ezt kizárólag a tetőre lesz kifizetve. Ha a jogviszony megszűnne bármilyen okból, az elszámolás szabályozva van. Mindkét fél részéről köszöni a bizalmat. A beruházó eddigi jogi képviselője visszalépett, ezért Dr. Richter Márton képviseli a beruházót, a megbízás közös lenne, de a beruházó fizeti a költségeit. A vételár kezelését Dr. Pulay Ügyvéd úr vállalja. Szükség lesz meghatalmazások aláírására, erre mindkét kollegánál lehetőség lesz. A társasház részéről történő aláírásokra 5 főt szükséges meghatalmazni.

Ha sikerül a tervezeteket elfogadni, akkor a vevőt kell megbízni a geodéta megbízására.

A tervezetek elfogadása után azok megküldésre kerülnek az önkormányzat részére.

Mindkét fél részéről fennáll kockázat, ezek ismertetésre kerülnek. Ingtatlan eladás esetén a jogutódnak el kell fogadni az eladást.

Ügyvéd úr elmondja, hogy a vevő és a vállalkozó végül ugyanaz a személy lenne, tisztázásra került, hogy mindkét szerződést Uwe Fiedler írja alá, mint vevő és mint fővállalkozó.

Tekintettel arra, hogy a vállalkozó személyében Uwe Fiedler (vevő) írja alá a vállalkozási szerződést, és ő fog fővállalkozónak minősülni a vállalkozási szerződés vonatkozásában, ezért az adásvételi szerződést ennek megfelelően értelemszerűen módosítják és pontosítják, illetve az adásvételi szerződés III. szakasz 3. pontját akként pontosítják, hogy „A Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben az általa, mint fővállalkozó által a Vállalkozási Szerződés szerinti feladatok elvégzésére megbízott alvállalkozó, bármely okból a Vállalkozási Szerződés szerinti kivitelezési munkákat határidőre nem tudja befejezni, illetve neki felróható okból 90 (kilencven) naptári napot meghaladó késedelembe esik, úgy a Vevő, mint a Vállalkozási Szerződés szerinti vállalkozó másik kivitelező céggel (alvállalkozóval) köteles befejezteti a kivitelezési munkákat, és amennyiben a Vállalkozási



*Szerződés szerinti vállalkozói díj fennmaradó összege már nem fedezi a fennmaradó munkálatokat, úgy a fennmaradó munkálatok költségét a Vevő saját költségére egyenlíti ki.”*

Levezető elnök és a jegyzőkönyvvezető megállapítja, hogy határozathozatalkor a jelenlévők tulajdoni hányada 59.33%.

**Határozat 3/2021. (12.13.)**

*A közgyűlés 51.38% tulajdoni hányad igen, 0% tulajdoni hányad nem és 7.95% tulajdoni hányad tartózkodás mellett elfogadja a padlástér értékesítésére vonatkozó adásvételi szerződést, a fenti kiegészítéssel, a vevő Uwe Fiedler.*

**5. napirendi pont**

**A Társasház felújítására vonatkozó vállalkozási szerződés tervezetének jóváhagyása és elfogadása, határozathozatal**

A felek a vállalkozási szerződést azzal a pontosítással és kiegészítéssel fogadják el, hogy a vállalkozó személyében Uwe Fiedler (vevő) írja alá a vállalkozási szerződést, és ő fog fővállalkozónak minősülni a vállalkozási szerződés vonatkozásában, ezért a vállalkozási szerződést ennek megfelelően értelemszerűen módosítják és pontosítják, illetve a vállalkozási szerződést az alábbi II. szakasz 2. pontjával egészítik ki: *A felek megállapodnak, hogy a Vállalkozó – saját költségére és kockázatára – csak olyan alvállalkozót (gazdasági társaságot) bízhat meg a Társasház felújítási munkálatainak elvégzésével, aki rendelkezik a felújítási munkálatok elvégzéséhez szükséges szakértelemmel, tapasztalattal, jogosultsággal, emberi erőforrással, műszaki és anyagi teljesítőképességgel, valamint amelynek tulajdonosi struktúrája átlátható, és amelynek anyagi helyzete a pénzügyi beszámolói alapján stabil. Amennyiben a Vállalkozó által megbízott alvállalkozó cég bármely okból – határidőben – nem képes a jelen szerződésben meghatározott vállalkozási feladatok teljesítésére, úgy a Vállalkozó saját költségére és kockázatára köteles haladéktalanul egy másik alvállalkozó céget megbízni a Társasház felújítási munkálatainak elvégzésére. A Vállalkozó tehát jogosult alvállalkozó igénybevételére, akinek teljesítéséért úgy felel, mintha a munkát maga végezte volna el.*

Levezető elnök és a jegyzőkönyvvezető megállapítja, hogy határozathozatalkor a jelenlévők tulajdoni hányada 59.33%.

**Határozat4/2021. (12.13.)**

*A közgyűlés 51.28% tulajdoni hányad igen, 0% tulajdoni hányad nem és 7.95% tulajdoni hányad tartózkodás mellett elfogadja a padlástér értékesítésére vonatkozó a vállalkozási szerződést, a fenti kiegészítéssel, a vállalkozó Uwe Fiedler.*

**6. napirendi pont**

**A Társasház padlástérének albetétesítésére vonatkozó alapító okirat módosítás tervezetének jóváhagyása és elfogadása, határozathozatal**

Levezető elnök és a jegyzőkönyvvezető megállapítja, hogy határozathozatalkor a jelenlévők tulajdoni hányada 59.33%.

**Határozat 5/2021. (12.13.)**

*A közgyűlés 51.28% tulajdoni hányad igen, 0% tulajdoni hányad nem és 7.95% tulajdoni hányad tartózkodás mellett elfogadja az Alapító okirat tervezetét.*

**7. napirendi pont**

**Új Tetőtér Bizottság megválasztása, határozathozatal**

Levezető elnök és a jegyzőkönyvvezető megállapítja, hogy határozathozatalkor a jelenlévők tulajdoni hányada 59.33%.

**Határozat 6/2021. (12.13.)**

*A közgyűlés 59.33% tulajdoni hányad igen, % tulajdoni hányad nem és % tulajdoni hányad tartózkodás mellett tetőtér bizottsági tagnak megbízza Bíró Emőke, Szabó Anna, Mészáros Szilvia, Vajna Zsófia és Gedeon Balázs tulajdonosokat.*

**8. napirendi pont**

**5 fő meghatalmazott kijelölése és megválasztása a Társasház padlástérének értékesítésével és a Társasház felújításával kapcsolatos – az egyes társasházi albetét tulajdonosok és egyéb jogosultak nevében történő – valamennyi szükséges jognyilatkozat aláírása és megtétele érdekében, határozathozatal**

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

**Határozat 7/2021. (12.13.)**

*A közgyűlés 59.33% tulajdoni hányad igen, 0% tulajdoni hányad nem és 0% tulajdoni hányad tartózkodás mellett a Társasház padlásterének értékesítésével és a Társasház felújításával kapcsolatos – az egyes társasházi albetét tulajdonosok és egyéb jogosultak nevében történő – valamennyi szükséges jognyilatkozat aláírása és megtétele érdekében meghatalmazza Bíró Emőket, Szabó Annát, Mészáros Szilviát, Vajna Zsófiát és Gedeon Balázst.*

**9. napirendi pont**

Uwe Fiedler társasházi tulajdonostárs és egyben a Társasházi padlástér vevőjének felkérése és utasítása arra vonatkozóan hogy a társasház nevében geodétát (földmérőt) bizzon meg a padlástér albetétesítésével, és így a padlástér közös tulajdonból való kivonása miatt szükségessé váló – a társasházi közös tulajdoni hányadokat érintő – társasházi alapító okirat módosításhoz szükséges földmérési feladatok elvégzésére, határozathozatal

Levezető elnök és a jegyzőkönyvvezető megállapítja, hogy határozathozatalkor a jelenlévők tulajdoni hányada 59.33%.

**Határozat 8/2021. (12.13.)**

*A közgyűlés 59.33% tulajdoni hányad igen, 0% tulajdoni hányad nem és 0% tulajdoni hányad tartózkodás mellett megbízza Uwe Fiedler társasházi tulajdonostárs és egyben a Társasházi padlástér vevőjét arra vonatkozóan hogy a társasház nevében geodétát (földmérőt) bizzon meg a padlástér albetétesítésével, és így a padlástér közös tulajdonból való kivonása miatt szükségessé váló – a társasházi közös tulajdoni hányadokat érintő – társasházi alapító okirat módosításhoz szükséges földmérési feladatok elvégzésére.*

Több napirendi pont nem lévén levezető elnök megköszöni a tulajdonosok megjelenését és közgyűlést bezárja.

kmf.

  
levezető elnök  
  
hitelesítő

  
jegyzőkönyvvezető  
  
hitelesítő

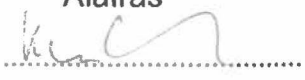
# Jelenléti ív

1. oldal

2021.12.13

Társasház: 1015 Budapest, I. ker. Batthyány u. 61.

Költséghely: Mind

Hsz.	Em.	Ajtó Név	Tul.h.	Ter.	Aláírás
61.	1.	11. Kardos Csaba	431	91	
61.	1.	12. Burányi Endre	226	48	.....
61.	1.	13. Burányi Endre	235	50	.....
61.	1.	14. Dr. Huszár Péter <i>Daniel</i>	238	50	<i>Huszár Péter</i>
61.	1.	15. Bíró Emőke	230	49	<i>Bíró Emőke</i>
61.	1.	16. Szombathy Emese	235	50	.....
61.	1.	17. Becker Ágnes	409	86	<i>Becker Ágnes</i>
61.	1.	18. Nyéki Andrea	288	61	.....
61.	2.	19. Szabó Andrea	447	94	<i>Szabó Andrea</i>
61.	2.	20. Gedeon Balázs	243	51	<i>Gedeon Balázs</i>
61.	2.	21. Csákány Éva	247	52	<i>Csákány Éva</i>
61.	2.	22. Mészárosné V.Etelka	246	52	<i>Mészárosné V.Etelka</i>
61.	2.	23. Vajna Zsófia	241	51	<i>Vajna Zsófia</i>
61.	2.	24. Láng Miklós	248	52	.....
61.	2.	25. Fehér Dorottya	418	88	<i>Fehér Dorottya</i>
61.	2.	26. Szabó Andrea	292	62	<i>Szabó Andrea</i>
61.	3.	27. Szabó Anna	451	95	.....
61.	3.	28. Önkormányzat	242	51	<i>Önkormányzat</i>
61.	3.	29. Rausch Péter	247	52	.....
61.	3.	30. Paksa Katalin	246	52	.....
61.	3.	31. M 2003 Kft.	243	51	<i>M 2003 Kft.</i>
61.	3.	32. Önkormányzat	248	52	<i>Önkormányzat</i>
61.	3.	33. Berczelédi Zsolt	422	89	<i>Berczelédi Zsolt</i>
61.	3.	34. Bokor Attila	295	62	<i>Bokor Attila</i>
61.	fsz.	4. Lőrinczi Krisztina	138	29	.....
61.	fszt	Önkormányzat	305	64	<i>Önkormányzat</i>
61.	fszt	1 Uwe Fiedler	501	106	<i>Uwe Fiedler</i>
61.	fszt	10. Kovács András	559	118	<i>Kovács András</i>

## Jelenléti ív

2. oldal

2021.12.13

Társasház: 1015 Budapest, I. ker. Batthyány u. 61.

Költséghely: Mind

Hsz.	Em.	Ajtó	Név	Tul.h.	Ter.	Aláírás
61.	fszt	2	Ormos Kleopátra	133	28	.....
61.	fszt	3.	Legner Service Kft.	142	30	.....
61.	fszt	5-6.	Vas Lajosné	228	48	.....
61.	fszt	7/a	Horváth Gabriella	218	46	.....
61.	fszt	8.	Kurucz Péter	118	25	.....
61.	fszt	9.	Perényi Péter	127	27	.....
61.	Pinc	1	Kovács-Korbel Katalin	463	98	.....
			Összesen:	10000	2110	

## MEGHATALMAZÁS

Alulírott [...] (adatok) mint a **Budapest I. ker. Hrsz: 13977, Batthyány utca 61. Társasház** (a továbbiakban: **Társasház**) [...] hrsz-ú albetétében [...] tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonos, ezennel

## m e g h a t a l m a z o m

- [...]-(adatok),

hogy engem, mint eladót és mint Társasházi tulajdonostársat a Társasház padlásterének (várható helyrajzi szám: **13977/0/A/36**; a továbbiakban: **Padlástér**) külön ingatlan-nyilvántartási albetétesítésével, a Padlástér, mint új albetét értékesítésével és a Társasház felújításával, valamint a Padlástérben kialakítandó új albetétekkel kapcsolatos ügylet(ek) során **teljes jogkörrel képviseljenek, helyettem és nevemben együttesen jognyilatkozatot tegyenek, különösen az alábbiak szerint:**

- a Padlástér külön ingatlan-nyilvántartási albetétesítésére és értékesítésére, illetve a Padlástérben kialakítandó albetétek ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére vonatkozó **Társasházi közgyűléseken** helyettem és a nevemben (képviseletemben) **részt vegyenek** és a Padlástér külön albetétesítésére és értékesítésére, illetve a Padlástérben (illetve az építkezés során ráépített emeleten) kialakítandó albetétek ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére vonatkozó kérdésekben helyettem és a nevemben **szavazzanak**, a vonatkozó előterjesztéseket elfogadják és jóváhagyják;
- mind a Padlástér külön ingatlan-nyilvántartási albetétesítéséhez és értékesítéséhez, mind a Padlástérben (illetve az építkezés során ráépített emeleten) kialakítandó albetétek (lakások) ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges **Társasházi alapító okirat módosításokat** helyettem és a nevemben aláírják,
- a Padlástér vonatkozásában helyettem és a nevemben (mint eladó nevében) **ingatlan adásvételi szerződést** írjanak alá, annak minden mellékletével és kapcsolódó dokumentumával együtt (így különösen, de nem kizárólagosan: tulajdonjog bejegyzési engedély, letéti szerződés, tényvázlat), ideértve a nyilatkozatok (szerződések) szükségszerű módosításának aláírását is;
- az illetékes hatóságok által adott **(hiánypótló) felhívások vonatkozásában** helyettem és a nevemben **valamennyi jognyilatkozatot megtegyék**;
- az **építési engedélyezéssel kapcsolatos jognyilatkozatokat** helyettem és a nevemben megtegyék;
- a Padlástér szintraépítéssel történő beépítése és a Társasház felújítására vonatkozó **vállalkozási szerződést**, annak mellékleteivel együtt helyettem és a nevemben aláírják;
- **korlátozás nélkül, valamennyi olyan jognyilatkozatot helyettem és a nevemben megtegyenek, amely ahhoz szükséges, hogy**
  - (i) a Padlástér külön albetétként (tetőtérként) az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön;
  - (ii) a Padlástér, mint külön albetét a Társasház, illetve a Társasház tulajdonostársai által értékesítésre kerüljenek (a 2021. december 13. napján elfogadott közgyűlési határozatban meghatározott feltételek szerint);
  - (iii) a Társasházon (a Padlástérben) szintraépítés valósuljon meg (így a vonatkozó ráépítési megállapodást is aláírják) és a Padlástérben, illetve a ráépítéssel létrejövő szinten további albetétek kerüljenek kialakításra és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre;
  - (iv) a Társasház teljeskörűen felújításra kerüljön.
- mind a **Padlástér tulajdon-átruházáshoz**, mind a **Padlástér birtokának átruházáshoz kapcsolódó valamennyi eljárás** (közüzemi mérőórák átírása, lakcímgügyintézés, földhivatali

eljárás stb.) során helyettem és nevemben – mindkét jogügylet tekintetében – teljes körűen eljárjanak.

A jelen meghatalmazás alapján a meghatalmazottak együttesen jogosultak a képviseletemre, oly módon, hogy **a meghatalmazottak jognyilatkozata akkor minősül a nevemben és képviseletemben tett joghatályos nyilatkozatnak, ha a fenti meghatalmazottakból (aláíróból) legalább kettő teszi meg (írja alá). A meghatalmazottak a jelen meghatalmazás alapján önállóan nem, csak egy másik – fentiekben megjelölt – meghatalmazottal együtt jogosultak a képviseletemben eljárni.**

A jelen meghatalmazás aláírásával kijelentem, hogy **a Padlástér albetétesítésére, értékesítésére és felújítására vonatkozó okirat-tervezeteket, így különösen az ingatlan adásvételi szerződés, a vállalkozási szerződés és az alapító okirat módosításának végleges tervezeteit megismertem és azokat elfogadom**, ugyanakkor a jelen meghatalmazás kiterjed a jelen bekezdésben meg nem határozott, de a fentiekben részletezett – jövőben esedékessé váló – jognyilatkozatok megtételére is.

A jelen meghatalmazás visszavonásig érvényes.

Kelt: Budapest, 2022. \_\_\_\_\_.

---

[...]  
meghatalmazó

Ellenjegyzem Budapesten, 2022. \_\_\_\_\_ . napján:

---

[...] ügyvéd  
KASZ: [...]

## BEÉPÍTÉSRE ALKALMAS TETŐTÉR / PADLÁS ÉRTÉKBECSLÉSE



### *Az értékelő társaság:*

Szakértő neve:

Hangya Péter

Eng. sz.: 07930/2018

Az értékelés napja:

2022.04.13.

A vizsgálat célja \*

Tárgyi ingatlan értékének megállapítása.

első fedezet vizsgálat

éves felülvizsgálat

egyéb:

X

*Az értékbecslést igénylő:*

**Bp. I. Batthyány u. 61. társasház**

## Összefoglaló tábla

<b>Az ingatlan helyrajzi száma:</b>		Budapest ház hrsz : 12940	
<b>Az ingatlan címe:</b>		<b>1015 Budapest, Batthyány u. 61.</b>	
<b>Az ingatlan megnevezése:</b>		osztatlan közös padlás	
<b>Az ingatlan hasznosítási formája:</b>		kihasználatlan	
<b>Vagyoneértékű jog megnevezése:</b>	osztatlan közös tulajdonjog	mértéke/időtartama	-
<b>Telek területe</b>		631,7 m <sup>2</sup>	
<b>Piaci érték</b>			
<b>Piaci összehasonlító megközelítés szerint</b>		Bruttó:78.500.000.-Ft	

Egyeztetett (végső) piaci érték :

**Bruttó:78.500.000-Ft**

### Az ingatlan rövidtávú értékesíthetősége \*

Könnyen erős kereslet	Átlagos kiegyensúlyozott piac	Problematikus kínálati túlsúly	Nehéz	X
-----------------------	-------------------------------	--------------------------------	-------	---

#### Melléletek:

Felelősséget kizáró körülmény nincs	X	1. Tulajdoni lap	
		2. Hivatalos helyszínrajz	
		3. Alaprajz	X
		4. Térképkivonat	
		5. Fotók	X
		6. Egyéb...TRT kivonat	X

Az értékelő aláírása

<b>Piaci érték</b>	<b>Bruttó</b>	<b>78.500.000. –FT</b>
Likvidációs érték: (75%)		58.875.000.-Ft



**AZ INGATLAN ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA**

Az ingatlan címe:	<b>1015 Budapest, Batthyány u. 61.</b>
Helyrajzi száma:	<b>Budapest . A padlás nincs albetétesítve</b>
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	Társasházi albetétek, osztatlan közös tulajdona
Az esetleges széljegyzetek tartalma:	-
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, egyéb terhek:	-
Bérlő:	-
Bérlő minősége	-
Bérlési szerződés időtartama, lejáratá:	---
A padlás területe:	631,7 m <sup>2</sup>
A padlás alakja, formája:	szabálytalan
A padlás határai, kerítettsége:	A padlás utcával,lakóépületekkel, körbevett.
Elhelyezkedése, fekvése, tájolása:	Budapest I. kerületében a Szél Kálmán tér közelében helyezkedik el. Kereskedelmi és lakó ingatlanok találhatóak az ingatlan szűkebb környezetében.
Domborzati és lejtésviszonyok:	sík terület
A terület beépítettsége, nyitottsága:	üres terület
Az ingatlanon jelenleg található:	az ingatlanon beépítés nem található
A környező ingatlanok jellemző hasznosítási formája	alapvetően lakó ingatlan és kereskedelmi ingatlanok találhatóak.
Lakott településen belüli elhelyezkedése:	a településrész központjához kb. 300 m-es távolságra, a belvárosi részhez kb. 1 km távolságra helyezkedik el.
Megközelíthetősége:	aszfaltozott út
Közlekedési eszközök:	gépjárművel és tömegközlekedési eszközzel elérhető (buszmegálló,villamos ~200m Metró :~200 m )
Közművesítettség:	a teljes közmű rendelkezés áll az ingatlanon (víz, villany, gáz, csatorna, telefon).
Amennyiben elérhető a lekötött kapacitások (elektromos áram, gáz, víz, ipari víz , stb. )	--
A telefonvonalak száma	--

A hasznosítás formája a tulajdoni lap szerint:	nincs albetétesítve, beépítetlen padlás
Legcélszerűbb hasznosítás a szakértő szerint:	Új lakások kialakítása
Egyéb, az ingatlan értékét jelentősen befolyásoló körülmény:	<b>albetétesíthető. korlátozottan forgalomképes</b>
Környezeti állapot ( szemrevételezés és szóbeli információ alapján )	a városrész kiépített, házak, társasházak, épületek.

A vizsgált ingatlan a városrészt átszelő Batthyány utca nyugati részén helyezkedik el. Könnyen megközelíthető helyen, aszfaltozott út mellett!

#### A LEHETSÉGES FEJLESZTÉS ADATAI

A telek mérete:	631,7 m <sup>2</sup>
A legjobb és legértékesebb hasznosítási forma::	Új lakások kialakítása
A beépíthető összes terület	
Főfunkció	Lakó
A beépíthető terület nagysága:	631,7 nm
A beépíthető a földszint alatt:	-
A beépíthető a földszint felett:	-
Építmény magasság :	-

**A Ház adatai :**

**1890 ben** épült 2670 nm telken 5 szintes lakóépület 66 lakásos társasházként.  
Az épület belső udvaros és függőfolyosós elrendezésű

Alapozás:	beton sávalapok
Teherhordó falak:	kettősméretű falazóblokk
Koszorúk, áthidalók:	monolit vasalt beton koszorúk, és előre gyártott áthidalók, fagerendázat
Födémek:	Faszerkezetes pórfödém / Padlástégla
Szigetelések:	nincs
Válaszfalak:	nincs
Fedélszék:	három állószékes összetett tetőszerkezet
Tetőfedés:	cserépfedés
Bádogozás:	horganyzott ereszcatorna- és lefolyórendszer
Nyílászárók:	értékeléskor nincs beépített nyílászáró csak tetőkibúvók, bevilágítók
Burkolatok:	nincs
<b>Épületgépészet:</b>	<b>nincs meglévő gépészet</b>

## AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

**Értékelés**

**Piaci összehasonlító megközelítés**

### A telekérték meghatározása

<b>A telek területe (m<sup>2</sup>)</b>	631,7 m <sup>2</sup>	<b>Besorolása:</b>	padlás
<b>Pillanatnyi hasznosítási forma:</b>	hasznosítatlan,	<b>Legjobb hasznosítási forma:</b>	új lakások építése,

### A környezet fajlagos telekárjai

Helyszín	Idő	Funkció	Méret	Piaci ár*	Fajlagos ár
Budapest, VII. ker. Szövetség u.	2021/ 2022	padlás	408 m <sup>2</sup>	65 MFt (K)	159.314.-Ft/m <sup>2</sup>
Budapest, V. ker. Szt. István krt .		padlás	372 m <sup>2</sup>	85 M Ft (K)	228.495.-Ft/m <sup>2</sup>
Budapest VII.ker. Bethlen G. u.		padlás	352 m <sup>2</sup>	40 M Ft (K)	113.636-Ft/m <sup>2</sup>
Budapest I. ker. Fő út		padlás	627 m <sup>2</sup>	50 M Ft (K)	79.749.-Ft/m <sup>2</sup>
Budapest VII.ker. Rottenbiller u. .		padlás	722 m <sup>2</sup>	80 M Ft (K)	72.340.-Ft/m <sup>2</sup>

\*megvalósult tranzakció jelölése: (T) kínálati ár jelölése: (K)

<b>Fajlagos alapár:</b>	<b>130.707.-Ft/m<sup>2</sup></b>
-------------------------	----------------------------------

## A tetőtér-érték korrekciója

kínálati ár		-10%
beépíthetőség	közel azonos	0%
beépítettség	azonos	0%
alak, forma, területi méret	1,9 m alatti területek aránya	-5%
fekvés	közlekedés, lakókörnyezet	15%
elhelyezkedés	Belbudai elhelyezkedés	20%
megközelíthetőség	<b>lift hiánya</b>	-15%
tagoltság	azonos	0%
infrastruktúra	parkolás	-5%
esztétikai benyomás	külső homlokzat felújítása	-10%
környezeti szennyezettség	azonos	0%
meglévő közművek	azonosan nincs közmű az ingatlanon	0%
kerítettség	hasonló	0%
gazdasági környezet	hasonló	0%
hatósági előírások	azonos	0%
hasznosíthatóság	azonos	0%

**Összesítés :** **szumma** **-5%**

## A tetőtérérték megállapítás

Telekérték: 631,7 m<sup>2</sup> x 95 % 130.707.-Ft/ m<sup>2</sup> = 78.439.231.-Ft

**Összesen :** **Bruttó: 78.500.000.-Ft**

**AZ ÉRTÉKEK EGYEZTETÉSE, A VÉGSŐ FORGALMI ÉRTÉK**

A végső forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása:

Budapest város közigazgatási területén a település lakói övezetében, könnyen megközelíthető helyen helyezkedik el. Az ingatlan reális értékének meghatározásához a piaci összehasonlító módszerű vagyoneértéket. A beépítetlen tetőterek általában nem pénzmozgással járó ügyletek során kerülnek értékesítésre, hanem felújításért un. bartell szerződés keretében.

Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint

A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása

100 %

Forgalmi érték kerekítve

**Bruttó : 78.500.000.-Ft**

**A HITELBIZTOSÍTÉKI ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁSI SZEMPONTJAI****Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés**

Budapest város közigazgatási területén az elmúlt 4-5 évben elég lakó ingatlannak kialakítható tetőtér került szervezett formában lakó terület kialakításra,. A beruházásra alkalmas tetőterek kínálat városi viszonylatban viszonylag szűkös, de a kereslet élénk, és egyéb pozitív változások is várhatóak. Ha covid vírus 4.-5. hulláma és a szomszédban zajló háború nem hoz hatalmas gazdasági válságot, visszaesést !

A vizsgált tetőtér előnye jelen pillanatban a jó elhelyezkedés. Hátrányai többek között: Az ingatlanban nincs lift és a homlokzat rendkívül rossz állapota

Hosszú távú értékállandóság kockázata

értékét hosszútávon megtartja,

Piaci adatok megbízhatatlanságának kockázata

kis számú piaci összehasonlító értékadat állt rendelkezésre

---

Egyéb adatok megbízhatatlanságának kockázata -

---

Követelés-kényszerbefektetés érvényesítésének kockázata külső befektetőnek nem értékesíthető vagy csak nagy kompromisszummal, nehézségek árán

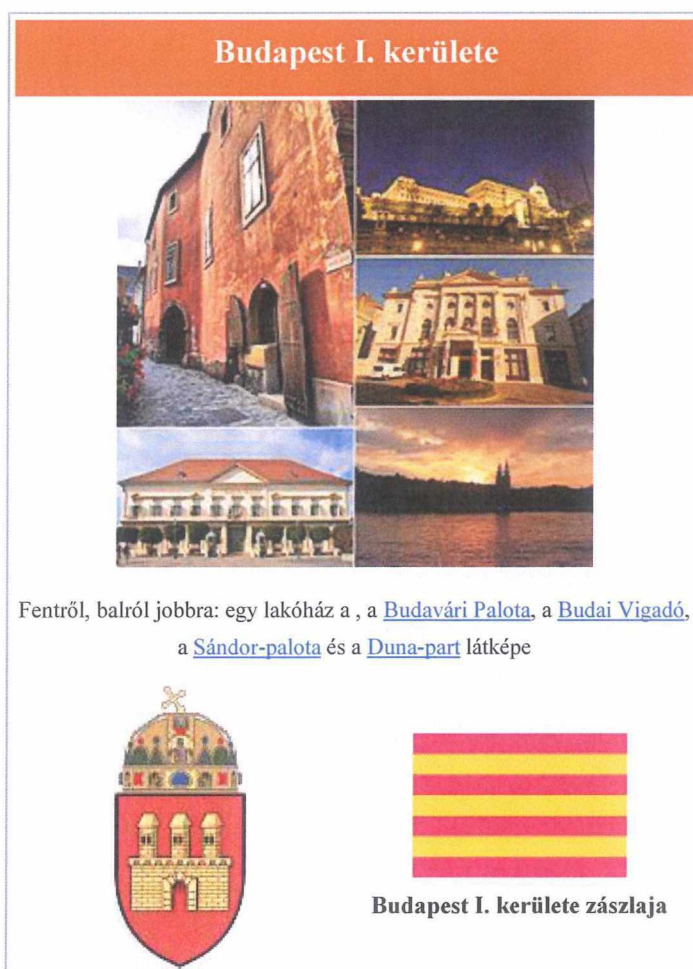
---

## A VIZSGÁLT INGATLAN FÖLDRAJZI ADOTTSÁGAI

### I. kerület

## Budapest I. kerülete

---



## Budapest I. kerülete címere

Egyéb elnevezés: *Budavár*

## Közigazgatás

**Település** [Budapest](#)

**Városrészek** a [Vár](#);  
a [Gellérthegy](#), [Krisztinaváros](#), [Tabán](#), [Víziváros](#) egy része

**Alapítás ideje** [1873. november 17.](#)

**Irányítószám** 1011–1016

**Polgármester** [V. Naszályi Márta](#) (Momentum–DK–MSZP–Párbeszéd–LMP)

## Népesség

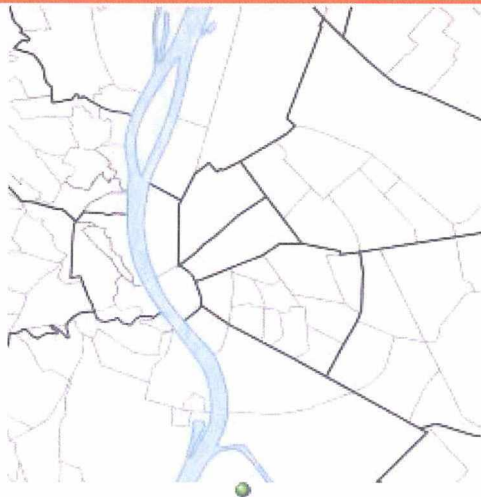
**Teljes népesség** 25 172 fő (2019. jan. 1.)

Rangsorban [22.](#)

**Népsűrűség** 7 381,82 fő/km<sup>2</sup>

**Terület** 3,41 km<sup>2</sup>

## Elhelyezkedése



## Budapest I. kerülete

Pozíció Budapest I. kerülete térképén

é. sz. 47° 29' 51", k. h. 19° 02' 17" [Koordináták: é. sz. 47° 29' 51", k. h.](#)

[19° 02' 17" térkép](#) ▼



**Budapest I. kerülete (Budavár)** [Budapesten](#) a [Duna](#) jobb partján, [Budán](#) fekvő kerület.



### Tartalomjegyzék

- 1Földrajz
- 2Történelem
- 3Közélete
  - 3.1Polgármesterei
  - 3.2Képviselő-testület
- 4Közlekedés
  - 4.1Metró- és HÉV-állomások a kerületben
- 5Kultúra
  - 5.1Oktatási rendszer
  - 5.2Kulturális intézmények
    - 5.2.1Múzeumok
  - 5.3Helyi média
- 6Népesség
  - 6.1Nép csoportok
- 7Turizmus
  - 7.1Épített örökség
- 8Sport
- 9Testvérvárosok
- 10Képgaléria
- 11Jegyzetek
- 12Források
- 13További információk
- 14Kapcsolódó szócikkek

### Földrajz

---

Északon [Budapest II. kerülete](#), nyugaton [a XII. kerület](#), délen [a XI. kerület](#), míg keleten a Duna által [az V. kerület](#) határolja.





Az I. kerület zászlaja a [Bécsi kapunál](#)














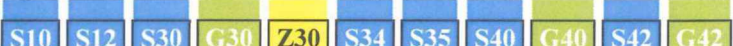
### Polgármesterei [\[szerkesztés\]](#)

Polgármester	Párt	Időszak	Források
<a href="#">Ligeti Imre</a>	<a href="#">MDF</a>	1990–1994	<a href="#">[4]</a> <a href="#">[5]</a>
<a href="#">Katona Tamás</a>	<a href="#">MDF</a>	1994–1998	<a href="#">[6]</a>
<a href="#">Nagy Gábor Tamás</a>	<a href="#">Fidesz</a>	1998–2019	<a href="#">[7]</a> <a href="#">[8]</a> <a href="#">[9]</a> <a href="#">[10]</a> <a href="#">[11]</a>
<a href="#">V. Naszályi Márta</a>	<a href="#">PM</a>	2019–	<a href="#">[2]</a>

### Közlekedés

#### Metró- és HÉV-állomások a kerületben

Vonal	Állomás neve	Megnyitás időpontja	Átszállási kapcsolatok
	Batthyány	1972. dec-	 <a href="#">11</a> , <a href="#">39</a> , <a href="#">109</a>

Vonal	Állomás neve	Megnyitás időpontja	Átszállási kapcsolatok
	tér	ember 22.	 <a href="#">19</a>  <a href="#">11</a> <a href="#">12</a>  <a href="#">990</a>
	Széll Kálmán tér	1972. december 22.	 <a href="#">4</a> , <a href="#">6</a> , <a href="#">17</a> , <a href="#">56</a> , <a href="#">56A</a> , <a href="#">59</a> , <a href="#">59B</a> , <a href="#">61</a>  <a href="#">5</a> , <a href="#">16</a> , <a href="#">16A</a> , <a href="#">21</a> , <a href="#">21A</a> , <a href="#">22</a> , <a href="#">22A</a> , <a href="#">39</a> , <a href="#">91</a> , <a href="#">102</a> , <a href="#">116</a> , <a href="#">128</a> , <a href="#">129</a> , <a href="#">139</a> , <a href="#">140</a> , <a href="#">140A</a> , <a href="#">149</a> , <a href="#">155</a>  <a href="#">782</a> , <a href="#">783</a> , <a href="#">784</a> , <a href="#">785</a> , <a href="#">786</a> , <a href="#">787</a> , <a href="#">789</a> , <a href="#">794</a> , <a href="#">795</a>  <a href="#">916</a> , <a href="#">922</a> , <a href="#">956</a> , <a href="#">960</a> , <a href="#">990</a>
	Déli pályaudvar	1972. december 22.	 <a href="#">17</a> , <a href="#">56</a> , <a href="#">56A</a> , <a href="#">59</a> , <a href="#">59B</a> , <a href="#">61</a>  <a href="#">21</a> , <a href="#">21A</a> , <a href="#">39</a> , <a href="#">91</a> , <a href="#">102</a> , <a href="#">139</a> , <a href="#">140</a> , <a href="#">140A</a>  <a href="#">960</a> , <a href="#">990</a>  <a href="#">S10</a> <a href="#">S12</a> <a href="#">S30</a> <a href="#">G30</a> <a href="#">Z30</a> <a href="#">S34</a> <a href="#">S35</a> <a href="#">S40</a> <a href="#">G40</a> <a href="#">S42</a> <a href="#">G42</a> <a href="#">IC</a> , <i>sebesvonat, g</i>

## Kultúra

### Oktatási rendszer

A kerületi önkormányzat fenntartásában egy óvoda, a Brunszvik Teréz Budavári Óvodák, összesen hét telephellyel, három általános iskola (Batthyány Lajos Általános Iskola, Budavári Általános Iskola, Lisznyai Utcai Általános Iskola), négy gimnázium (Kosztolányi Dezső Gimnázium, [Szilágyi Erzsébet Gimnázium](#), [Toldy Ferenc Gimnázium](#), Petőfi Sándor (korábban Werbőczy) Gimnázium), egy zeneiskola ([Farkas Ferenc Zeneiskola](#)), valamint egy nevelési tanácsadó és logopédiai intézet működik.<sup>[14]</sup> Ezen kívül több egyházi oktatási-nevelési intézmény is található a kerületben ([Budapesti Egyetemi Katolikus Gimnázium](#), [Szent Gellért Katolikus Általános Iskola és Gimnázium](#)).

A Gellérthegyen működik a [Mathias Corvinus Collegium](#).

## Kulturális intézmények

### Múzeumok



A Zenei Múzeum udvara

- [Arany Sas Patikamúzeum](#)
- [Budapesti Történelmi Múzeum](#)
- [Hadtörténelmi Intézet és Múzeum](#)
- [Magyar Nemzeti Galéria](#)
- [Mátyás templom gyűjteménye](#)
- [Országos Színház-történelmi Múzeum és Intézet](#)
- [Simmelweis Orvostörténelmi Múzeum](#)
- [Zenei Múzeum](#)

### Népesség

---

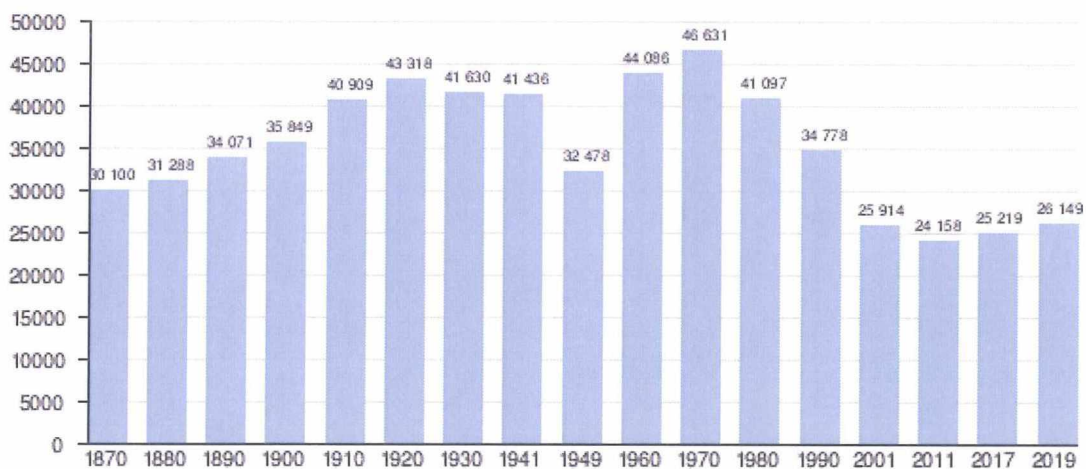
Lakosságszám		
Év	Népesség	Átl. vált.(%)
1870	30 100	—
1880	31 288	0,39%
1890	34 071	0,85%
1900	35 849	0,51%
1910	40 909	1,32%

1920	43 318	0,57%
1930	41 630	-0,40%
1941	41 436	-0,04%
1949	32 478	-3,04%
1960	44 086	2,78%
1970	46 631	0,56%
1980	41 097	-1,26%
1990	34 778	-1,67%
2001	25 914	-2,67%
2011	24 158	-0,70%
2017	25 219	0,72%
2019	26 149	1,81%

A 2011-es népszámlálás alapján a kerületnek 24 158 lakosa volt. A lakosságszám az 1970-es népszámláláson érte el csúcspontját, 46 631 főt, amely a 2000-es évek közepéig folyamatosan csökkent. 2011-ben a népsűrűség 7 084 fő/km<sup>2</sup> volt.

A kerület korszerkezete idősebb a budapesti átlagnál, a gyerekkorúak (0 és 14 év között) mindössze a lakosság 10,2%-át alkotják (a budapesti átlag 12,2%), míg a 65 év felettiak a lakosság 25,9%-át, aminél csak a 12. kerületben magasabb az idősek aránya (a budapesti átlag 18,8%).

A lakosság 3,62%-a nem magyar állampolgár.



I. kerület lakosságának alakulása (fő)

## Népesség

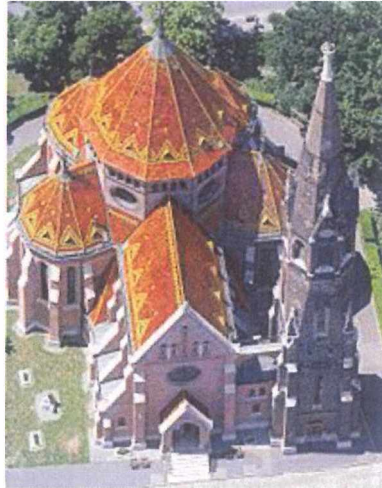
Jelentős nemzetiségi csoportok	
Nemzetiség	Népeség (2011)
 Németország	678
 Oroszország	98
 Románia	85
 Szlovákia	75
 Lengyelország	58

2001-ben a város lakossága 25 914 fő volt, 24 117 fő (96,48%) magyar, 415 fő (1,66%) német, 31 fő (0,14%) román, 53 fő (0,21%) cigány nemzetiségűnek vallotta magát.

2011-ben a város lakossága 24 158 fő volt, 22 498 fő (88,97%) magyar, 678 fő (3,01%) német, 85 fő (0,38%) román, 42 fő (0,19%) cigány nemzetiségűnek vallotta magát.

A 2011-es népszámlálás szerint a budapesti kerületek közül az I. kerületben a legalacsonyabb a romák aránya. A kerületben viszonylag jelentős számú német és orosz nemzetiségű ember él.

## Épített örökség



A Szilágyi Dezső téri templom légifotója

- **Budai Várnegyed**
  - Bécsi kapu
  - Budavári evangélikus templom (Bécsi kapu tér)
  - Budai Vár-barlang
  - Budavári Palota
  - Francia Intézet
  - Halászbástya
  - Mátyás-templom
  - Nemzeti Táncszínház
  - Magyar Nemzeti Levéltár
  - Sándor-palota
  - Budavári sikló
  - Szentháromság-szobor
  - Várszínház
- **Víziváros**
  - Batthyány tér
- **Tabán**
- **Krisztinaváros**
  - Naphegy
  - Vérmező

- [Városmajor](#)
- [Krisztinavárosi Havas Boldogasszony-plébániatemplom](#)
- [Gellért-hegy](#)

## Sport

---

A kerületben 2010-ben épült egy tanuszoda az ottani általános iskolások részére, amit úgy építettek meg, hogy úszásoktatásra ne legyen alkalmas, így a gyerekek kénytelenek más kerületekben lévő uszodákba járni.

## Testvérvárosok

---

A Budavári Önkormányzat testvérvárosi kapcsolatait elsősorban a közép-európai országok fővárosainak belvárosi kerületeivel, valamint határon túli magyar városokkal alakította ki. A kerület testvérvárosai a következők:

-  Bécs I. kerülete, Ausztria
-  Capestrano, Olaszország
-  Carouge, Svájc
-  Lendva, Szlovénia
-  Marlow, Egyesült Királyság
-  Munkács, Ukrajna
-  Prága I. kerülete, Csehország
-  Pozsony I. kerülete, Szlovákia
-  Regensburg, Németország
-  Székelyudvarhely, Románia
-  Varsó – Śródmieście, Lengyelország
-  Zenta, Szerbia



## AZ ÉRTÉKELÉS MÓDSZERE:

Az ingatlanok értékének megállapítása folyamatában sohasem hagyható figyelmen kívül, hogy az az adott környezetben mire alkalmas, ott milyen tevékenység végezhető.

*A tetőtér adottságai miatt társasházi lakások építésére alkalmas !*

A hasonlítható (azonos kaliberű) ingatlanok között földrajzi egységenként, de még egy településen belül területrészenként is olyan különbségek lehetnek, amelyek bonyolulttá teszik akár csak a fajlagos értékek összehasonlítását.

A helybeli ingatlanokat nyilván elsősorban helybeliekkel lehet összehasonlítani, de a megvalósult adásvételek során csak az árat rögzítik, a műszaki tartalomra vonatkozóan ma még ezek az okiratok igen ritkán közölnek olyan információkat, amelyet klasszikus összehasonlító ár-érték adatként fel lehetne használni. Tetőtér beépítéseknél különösen igaz, hogy legtöbbször un. bartel üzlet keretében cserél tulajdonjogot az adott ingatlan.

Az illetékhivatali adatok kutatására is csak konkrét ügyben történt bírósági kirendelés alapján, és csak arra a körzetre vonatkozóan van mód!

Az ingatlan a környezeti összhangjába illeszkedik, jól megközelíthető.

### Az árak, értékek kialakításakor figyelembe vesszük

---

- a munkánk során szerzett helyi-, és megyei ingatlanpiaci tapasztalatokat,
- Környéken értékesített hasonló ingatlanok (telek, ház, lakás, tetőtér stb.)
- az Építési Vállalkozók Szövetségének szakmai projektjeit, egyéb műszaki szakanyagok adatait,

Az értékelemzési munkánk során mindig igyekszünk vizsgálni a városban folyó kisebb és nagyobb beruházások normatíváit, költség-előirányzatát-, és az előző hónapokban végzett értékbecsléseink során, a bírálók által elfogadott adatokat is.

Az ingatlan-szakirodalom, valamint az értékelemzések módszereire vonatkozó tanulmányok általában abban egyetértenek, hogy mindenféle ingatlan forgalmi értékének megállapításához elengedhetetlen az alábbi jellemzők megismerése, és számbavétele:

- a vizsgált ingatlan rendeltetése,
- a hely, a település jellege,
- az ingatlan földrajzi, és
- településen belüli elhelyezkedés,
- az infrastrukturális ellátottság,
- a közművesztettség színvonala,
- az ingatlanpiaci viszonyok (a kereslet-kínálat) helyzete az adott környezetben,
- a megtérülés prognosztizálása,
- összehasonlító adatok.

Minden ingatlan műszaki tartalmának megismerésén túl mindig szükséges annak vizsgálata is, hogy az adott ingatlan csak az eredeti célra alkalmas-e.

Az ingatlanok piaci forgalmi értékének meghatározásához különféle módszereket alkalmaznak, ami gyakorlatunkban a könnyen érthető és áttekinthető értékelemzések segítettek elő a felek érdekeinek megvalósulását, az üzlet megkötését, a megegyezést.

Az értékelés során az óvatosság elvét követjük, ezért a becslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak közelítő támpontot ad.

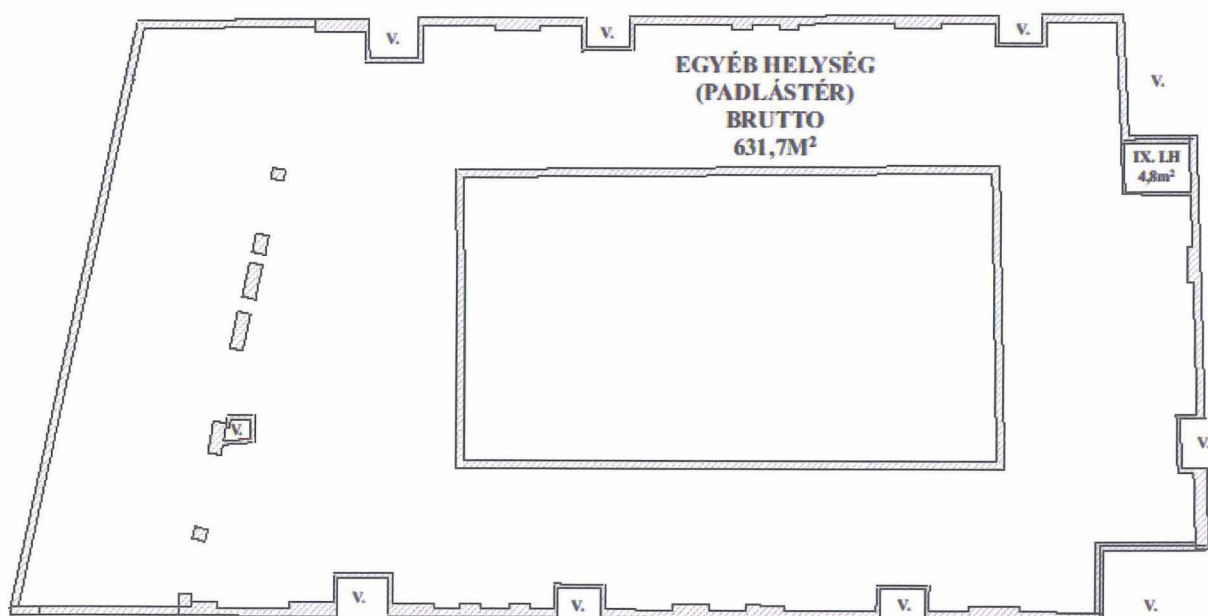
*A forgalmi érték alatt azt a pénzüsszeget értjük, amelyet a nyílt ingatlanpiacon az adott ingatlan tulajdonjogáért és korlátozásmentes használatáért még biztonsággal el lehet érni az adott időpontban.*

*Minden szabatos eljárás lényege annak az értéknek a megközelítése, amelyen az ingatlan a szabadpiacon biztosan (nagy valószínűséggel) behatárolható időn belül értékesíthető.*

**Piaci értéken** azt az **árat értjük**, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében az értékelés időpontjában **várhatóan eladható**, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra,
- az adásvételi tárgyalások lebonyolítására ésszerűen hosszú idő áll rendelkezésre,
- figyelembe véve a vagyontárgy jellegét és piaci helyzetét
- a tárgyalások időszakában az érték nem változik
- a vagyontárgy értékesítésre meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik,
- átlagostól eltérő, speciális vevői külön-ajánlat figyelembevétele nem szükséges.

Alaprajz:



TÁRGY	B.P.I. BATHYÁNY UTCA 61	KELT 2013. II. HÓ
TERV	ALAPRAJZ	TERVFAJTA FELM.
TERVEZŐ	SEMMELWEISS TAMÁS	LÉPTÉK M= 1:100

A ház tulajdoni lapja:

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/183378/2022

2022.04.14

BUDAPEST I. KER.

Szektor : 61

Belterület 13977 helyrajzi szám

1015 BUDAPEST I. KER. Batthyány utca 61. "Felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	ter. kat.jöv
			ha m2 k.fill

Kivett lakóház, udvar	0	971	0.00
-----------------------	---	-----	------

2.

Társasház

3. bejegyző határozat: 500001/841/1997/97.10.10

A földrészlethez tartoznak az alapító okirat szerint közös tulajdonban álló épületrészek, berendezések és helyiségek.

II. RÉSZ

4. hányad: 0/0

bejegyző határozat, érkezési idő: 186417/1993/VIII.31./

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: társasháztulajdon

név: TÁRSASHÁZ TULAJDON

cím: - - -

A tulajdonjogot a 13977/0/A/1-35 számú különlapok tartalmazzák.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 86579/1/2008/08.03.17

- a Szervezeti és Működési Szabályzat benyújtva.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 127566/1/2012/11.08.29

Vezetékjog

8 m2 területre 7103/134/2011.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Ház :



*Tetőtér, házbelső :*









## INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS *(tervezet)*

amely létrejött egyrészről

(i) a **Budapest I. ker. Hrsz: 13977, Batthyány utca 61. Társasház tulajdonosai**

[...] *(eladók adatai és meghatalmazottjaik adatai - a továbbiakban: **Meghatalmazottak**)*,

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat (képviseli: Váradiné Naszályi Márta polgármester; a továbbiakban: **Önkormányzat**)

mint **Eladók** (a továbbiakban: **Eladók**)

másrészről

(ii) **Uwe Fiedler** (adatok ) mint **Vevő** (továbbiakban: **Vevő**)

(az Eladók és a Vevő a továbbiakban együtt: **Felek**) között az alulírott helyen és időben a következő feltételekkel:

### I. Az adásvétel tárgya

1. A Felek rögzítik, hogy az Eladók tulajdonát képező, a Budapest I. kerület 13977hrs. alatt felvett, természetben a 1015 Budapest, Batthyány utca 61. szám alatt található társasházi ingatlan (a továbbiakban: **Társasház**), társasházi Alapító Okiratának II. fejezete szerint a Társasház közös tulajdonában álló épületrészek közé tartozik a I/XIV. pontban feltüntetett bruttó 631,70 m<sup>2</sup> alapterületű padlástér (továbbiakban: **Ingatlan**).

2. Az Eladók tájékoztatják Vevőt arról, hogy a padlástér (Ingatlan) a Társasház közgyűlésének ..... határozata és a társasházi Alapító Okirat ..... napján aláírt módosítása (továbbiakban: **Módosított Alapító Okirat**) útján kivonásra kerül a társasházi közös tulajdont képező épületrészek közül és a ... földmérő által készített ... számú változási vázrajz alapján önálló ingatlanként (önálló albetétként) kerül majd felvételre az ingatlan-nyilvántartásba **13977/0/A/36** (padlástér) helyrajzi szám alatt, amely önálló Ingatlan tulajdonjoga az Eladókat közös tulajdoni arányban illeti meg, az alábbi részletezés szerint:

<b>Név:</b>	<b>Tulajdoni hányad:</b>
-------------	--------------------------

1:...	
2:....	
3:....	
60:....	

3. Felek megállapodnak abban, hogy Eladók eladják, Vevő pedig adásvétel jogcímen megveszi a 2. pontban körülírt padlástéri Ingatlant, a megtekintett és megismert állapotban. Az Eladók szavatolnak az adásvétel tárgyát képező Ingatlan per-teher- és igénymentességéért.

4. A Vevő az I/2. pontban megjelölt és körülírt Ingatlant lakásépítés céljára vásárolja meg.

5. Felek tudomással bírnak arról, hogy az adásvételi szerződés hatályba lépésének és a Vevő Ingatlanra (padlástérre) vonatkozó tulajdonszerzése ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének feltétele az Alapító Okirat módosítása alapján az Ingatlan (padlástér) albetétként történő ingatlan-nyilvántartási

átvezetése, azzal, hogy a tulajdonszerzés feltétele a II/1 pontban rögzített Vételár Eladók részére történő hiánytalan megfizetése is.

Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a Módosított Alapító Okiratot a szükséges mellékletekkel – amely mellékleteket a Vevő készített és adja át a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg az Eladóknak – legkésőbb a Módosított Alapító Okirat – valamennyi aláíró fél – aláírását követő 30 napon belül az illetékes Földhivatal felé benyújtják.

## II. Vételár

1. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy az Ingatlan kölcsönösen kialakított vételára **bruttó 140.000.000,- Ft**, azaz bruttó egyszáznegyven-millió forint (továbbiakban: **Vételár**).

Felek kijelentik, hogy a Vételár meghatározására együttes akarat-elhatározásuk alapján, a vonatkozó forgalmi értékviszonyok és az Ingatlan jelenlegi állapotának figyelembevétele mellett került sor.

2. A Vevő a padlástér külön albetétként történő nyilvántartásba vételét követő 5 (öt) munkanapon belül **14.000.000,- Ft**, azaz tizennégy millió forint foglalót köteles megfizetni az alábbi megbontásban:

- (i) a foglaló összegéből 12.887.000,- Ft, azaz tizenkétmillió-nyolcszáznyolcvanhétezer forint összeg az Eladók által megbízott ügyvéd által megadott ügyvédi számú bizalmi őrzési számlára (letéti számlára; továbbiakban: **Letéti Számla**) történő banki utalással kerül teljesítésre (..... ügyvéd letéti bankszámlaszáma: .....[... Bank]) foglaló/vételár-részlet jogcímen; míg
- (ii) a foglaló összegéből 1.113.000,- Ft, azaz egymillió-száztizenháromezer forint összeg a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzatnak a Raiffeisen Bank Zrt.-nél vezetett 12010154-00379543-00100000 bankszámlájára történő banki utalással kerül teljesítésre foglaló/vételár-részlet jogcímen.

Felek kijelentik, hogy a foglaló és a vételárelőleg jogi természetével tisztában vannak, azaz tudomással bírnak azon tényről, hogy amennyiben a szerződés teljesítése Eladók érdekkörébe tartozó okból hiúsulna meg, a foglaló kétszeres összege Vevő részére visszajár. Abban az esetben, ha a szerződés teljesítése a Vevő érdekkörében felmerült okból hiúsulna meg Vevő a foglaló összegét elveszíti. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős vagy mindkét felet felelősség terheli, a foglaló visszajár. A foglalón felüli vételárelőleg a szerződés bármely okból történő megghiúsulása esetén visszajár. A félreértések elkerülése érdekében a Felek rögzítik, hogy a használatbavételi engedély beszerzése a Vevő érdekkörébe tartozik.

3. A Vevő a Vételárból még fennmaradó **126.000.000,- Ft** azaz egyszázhuszonhat-millió forint összegű vételárrészt az Ingatlan (padlástér) Vevő által kezdeményezett beépíttetésére az illetékes hatóság által kiadott jogerős építési engedély kézhezvételét követő 5 (öt) munkanapon belül egyenlíti ki az alábbi megbontásban:

- (i) 105.983.000,- Ft, azaz százötmmillió-kilencszáznyolcvanháromezer forint összeg a Letéti Számlára történő banki utalással kerül teljesítésre vételár jogcímen;
- (ii) 10.017.000,- Ft, azaz tízmillió-tizenhétezer forint összeg a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzatnak a Raiffeisen Bank Zrt.-nél vezetett 12010154-00379543-00100000 számú bankszámlájára történő banki utalással kerül teljesítésre vételár jogcímen; míg
- (iii) 10.000.000,- Ft, azaz tízmillió forint összeg a Társasháznak a [...] banknál vezetett [...] számú bankszámlájára történő banki utalással kerül teljesítésre vételár jogcímen.

4. Az Eladók a jelen szerződésben megjelölt bankszámlaszámokra történő teljesítést a Vevő részéről megfelelő és szerződésszerű teljesítésnek ismerik el. A Felek rögzítik, hogy a Vevő mindösszesen tehát

118.870.000,- Ft, azaz száztizennyolcmillió-nyolcszázhetvenezer forint összeget teljesít Letéti Számlára, 11.130.000,- Ft, azaz tizenegymillió-százharmincezer forint összeget teljesít az Önkormányzat számlaszámára és 10.000.000,- Ft, azaz tízmillió forint összeget teljesít a Társasház számlaszámára.

### III. Vevő ingatlanvásárlásának célja

1. Az Eladók tudomásul veszik, hogy a Vevő az Ingatlant saját maga által kialakítandó lakásokkal és szintraépítéssel történő beépítés (továbbiakban: **Beépítés**) céljából vásárolja meg, ennek sikeres előmozdítása érdekében együttműködnek. Ennek keretében Eladók minden szükséges nyilatkozatot és hozzájárulást – ideértve a jogerős építési engedély megszerzéséhez való hozzájárulást, a fellebbezési jogról való lemondást vagy a használatbavételi engedély jogerőre emelkedését követően az Alapító Okirat újabb módosításához való hozzájárulást, a szintraépítésre vonatkozó ráépítési megállapodást annak maguk vagy meghatalmazottjuk által történő aláírását – Eladók maguk, vagy meghatalmazottjuk útján megadják.

2. A Vevő a Beépítés keretében jogosult az általa megvásárolt, és az I.2. pontban a jelen szerződés tárgyaként körülírt Ingatlan szintraépítéssel történő bővítésére, beépítésére és ennek során a közös tulajdonú tetőszerkezet és egyéb közös tulajdonban lévő épületszerkezeti rész - építési engedély alapján – történő átépítésére, megváltoztatására.

Az Eladók a jelen szerződés aláírásával is kötelezettséget vállalnak arra, hogy az Ingatlan **Vételárát a Társasháznak** - a Vevő, mint az Ingatlan (padlásrét) beépítésével megbízott vállalkozó és az Eladók (Társasház) mint megrendelők között, a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg aláírt **vállalkozási szerződés** (továbbiakban: **Vállalkozási Szerződés**) **feltételei szerinti – felújítására fordítják**, tekintettel arra, hogy az Ingatlan (padlásrét) Beépítése és a Társasház felújítása egymástól függő és elválaszthatatlan műszaki, felújítási és kivitelezési munkákat, feladatokat (pl. tető – kémény,- vezetőkek felújítása, lift beépítése) feltételez, amely nélkül a Vevő az általa az Ingatlanban építendő lakásokra sem építési, sem használatbavételi engedélyt nem kaphat.

A Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben az általa, mint fővállalkozó által a Vállalkozási Szerződés szerinti feladatok elvégzésére megbízott alvállalkozó, bármely okból a Vállalkozási Szerződés szerinti kivitelezési munkákat határidőre nem tudja befejezni, illetve neki felróható okból 90 (kilencven) naptári napot meghaladó késedelembe esik, úgy a Vevő, mint a Vállalkozási Szerződés szerinti vállalkozó másik kivitelező céggel (alvállalkozóval) köteles befejezteti a kivitelezési munkákat, és amennyiben a Vállalkozási Szerződés szerinti vállalkozói díj fennmaradó összege már nem fedezi a fennmaradó munkálatokat, úgy a fennmaradó munkálatok költségét a Vevő saját költségére egyenlíti ki.

3. A Beépítés feltétele, hogy a Vevő, úgy is mint vállalkozó a saját költségén jogerős építési engedélyt (továbbiakban: **építési engedély**) szerezzen. A Beépítés során a Vevő, mint vállalkozó köteles betartani az építési engedély és a vonatkozó hatályos építési jogszabályok rendelkezéseit. Az építési engedély kérelmet a szükséges tervrajzokkal és minden egyéb mellékletével együtt a Vevő készített el saját költségén. Az **építési engedélyezési tervdokumentációt a Vevő legkésőbb az I/1 pontban meghatározott Ingatlan albetétesítését követő 90 (kilencven) naptári napon belül** – az Eladók által megbízott műszaki ellenőr előzetes jóváhagyását követően – **köteles benyújtani az illetékes Kormányhivatal felé**. Eladók a Beépítéshez szükséges valamennyi engedélyüket és hozzájárulásukat a jelen szerződésben foglaltak szerint vállalják kiadni, feltéve, hogy az engedélyezési tervdokumentáció megfelel a Vállalkozási Szerződésben rögzített műszaki tartalomnak. Eladók már jelen szerződésben lemondanak az építési engedély kiadására, jogerőssé válására vonatkozó fellebbezési jogokról.

4. Az Eladók a jelen adásvételi szerződés aláírásával is hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Beépítés kivitelezését a Vevő, mint vállalkozó a jogerős építési engedély alapján megkezdje.

5. Felek megállapodnak, hogy a Beépítés során az Ingatlanban létrehozott minden új hasznos beépített terület az Alapító Okiraton is feltüntetett módon a Vevő tulajdonát (fogja) képezi. Az Eladók hozzájárulnak, hogy a Vevő az adásvétel tárgyát képező Ingatlanon, építési engedély alapján építsen, és az építéssel minden további jognyilatkozat nélkül kizárólagos tulajdonjogot szerezzen az Ingatlanon belül megvalósult új ingatlanrészekben.

**6. Az Eladók, mint tulajdonostársak kötelesek a saját tulajdonukat képező ingatlanuk (önálló albetét) értékesítése esetén a jelen szerződés tartalmáról, az ebben foglalt kötelezettségekről a saját vevőiket (jogutódok) tájékoztatni.** Ebből a tényből adódóan a tulajdonostársat jogszavatosság terheli. Ennek elmulasztásából eredően a tulajdonostárssal szerződő fél, mint vevő valamennyi vagyoni és nem vagyoni káráért felelősséggel tartozik, köteles azt megtéríteni. A tulajdonostársak a jogutódjaiktól, mint vevőktől az adásvételi szerződés megkötésekor beszerezik, és a Vevőnek átadják a teljes bizonyító erejű okiratba foglalt nyilatkozatot, miszerint a jogutódok a jelen adásvételi szerződés és a Vállalkozási Szerződés tartalmát megismerték és vállalják az azokban foglalt kötelezettségeik teljesítését.

7. A Vevő vállalja, hogy a Meghatalmazottak és a Vállalkozási Szerződésben megjelölt műszaki ellenőr részére a terveket és dokumentációkat előzetes jóváhagyás végett bemutatja, és erről tájékoztatást ad a részükre. A terveket és dokumentációkat csak a Vállalkozási Szerződésben meghatározott okból és módon lehet kifogásolni.

**8. Az Eladók** – úgyis, mint a Társasház közgyűlését alkotó tulajdonostársak összessége – a jelen szerződés aláírásával **egyhangúlag hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Vevő a Beépítés alapjául szolgáló műszaki- és tervdokumentáció, statikai szakvélemény alapján kiadásra kerülő jogerős építési engedély alapján** – a vonatkozó szakhatósági állásfoglalásokra is figyelemmel – annak megfelelően és az irányadó előírások betartása mellett **2 szintet a Társasházi épületre ráépítsen, és az Ingatlanban az építési engedélyben szereplő számú, de legfeljebb 11 db. lakást kialakítson.** Az Eladók a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyhangú hozzájárulásukat adják valamennyi olyan kivitelezési munkálatok elvégzéséhez is, amelyek a Vállalkozási Szerződés szerinti – és a vállalkozói díjjal fedezett – vállalkozási feladatok részét ugyan nem képezik, de amelyek szükségesek a Beépítés, illetve a beépítésre kerülő lakások rendeltetésszerű használatához.

9. Az Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a Társasházban a Vevő, mint vállalkozó által elvégzésre kerülő építési munkálatokhoz szükséges valamennyi (hozzájáruló, és egyéb más) nyilatkozatot – így különösen az építési engedély és a használatba vételi engedély kiadásához szükséges nyilatkozatot, a fellebbezési jogról lemondást tartalmazó nyilatkozatot – 15 (tizenöt) napon belül megadják a Vevő részére. Jelen határidő az aktuális nyilatkozat kiadásáról szóló értesítés a Társasház közös képviselőjének tudomásszerzését követő-, az Önkormányzat esetében az Önkormányzat részére történő kézbesítést követő napon kezdődik. Az értesítésről való tudomásszerzéssel kapcsolatos bizonyítási teher a Vevőt terheli. Az Eladók késedelme kizárja a Vevő egyidejű késedelmét jelen szerződés tekintetében. Az Eladók ilyen késedelme esetén a késedelem idejével a jelen szerződésben megjelölt teljesítési határidők automatikusan meghosszabbodnak. A Felek rögzítik, hogy a Vevő a jelen Szerződés aláírásakor a Társasházban albetét tulajdonnal rendelkezik. Erre tekintettel a Felek megállapodnak, hogy **a Vevő a jelen szerződés, illetve a Vállalkozási Szerződés szerinti jogviszonyokban nem hivatkozhat olyan Eladói (tulajdonosi)/megrendelői késedelemre, amelyet a Vevő, mint társasházi tulajdonos okoz, vagy amely neki, mint társasházi tulajdonosnak felróható.** Az ilyen jellegű késedelmek és szerződésszegések esetére a Felek megállapodnak, hogy a Ptk. 6:156. § (2) bekezdése szerinti rendelkezést – miszerint a jogosult késedelme a kötelezett egyidejű késedelmét kizárja – a jelen bekezdésben hivatkozott szerződéses kapcsolataikban nem kívánják alkalmazni. A Felek a jelen szakaszban hivatkozott szerződéses jogviszonyaikban a jelen bekezdés szellemében értékelnek valamennyi, a Vevő, mint társasházi tulajdonos által megtett vagy megtenni elmulasztott nyilatkozatot vagy cselekményt, és a Vevő nem hivatkozhat olyan szerződésszegésre, jognyilatkozatra vagy ennek hiányára, amelyet a Vevő, mint társasházi tulajdonos tett, vagy amelyet elmulasztott megtenni.

10. Felek egymással együttműködnek annak érdekében, hogy a Vevő által kialakításra került új lakások ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez szükséges Alapító Okirat újabb szükségzerű módosítása megtörténjen, és ehhez az Eladók minden szükséges nyilatkozatot maguk, vagy képviselőjük útján megtesznek. Az építési engedély alapján a Beépítéssel kapcsolatos változásoknak megfelelően a jogerős használatbavételi engedély kiadását követő legkésőbb 60 (hatvan) naptári napon belül módosítják a Felek az Alapító Okiratot a Vevő költségén.

Az Alapító Okirat módosításához az Önkormányzat részéről tulajdonosi döntés szükséges, melyre tekintettel az Önkormányzat esetében az Alapító Okirat módosítása a Vevő költségén elkészített módosító tervezet egyeztetését követően, a módosító tervezet Önkormányzat részére történő átadását/kézbesítését követő naptól számított 90 (kilencven) naptári napon belül végezhető el. A módosító tervezet jóváhagyásáról rendelkező tulajdonosi döntést követően, tulajdonosi felhatalmazás alapján a módosító okiratot az Önkormányzat nevében a Polgármester jogosult aláírni, valamennyi tulajdonostárs aláírását követően.

A Felek megállapodnak, hogy az Eladókat a jelen szakasz szerinti Alapító Okirat módosítás aláírására vonatkozó kötelezettség kizárólag abban az esetben terheli, ha a Vállalkozási Szerződés szerinti felújítási munkák teljeskörűen teljesültek, megtörtént a Vállalkozási Szerződés szerinti feladatok végleges átadás-átvétele és a vonatkozó használatbavételi engedély jogerős kiadása.

**11. Az Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a Beépítés következtében kialakult új ingatlanok (albetétek) adatait és részletes leírásait is tartalmazó, a Vevő által és költségén előkészített Alapító Okirat újabb módosítását aláírják,** illetve ezen kötelezettségvállalásra vonatkozóan esetleges jogutódjaik figyelmét felhívják. Eladók ezen kötelezettségüket arra az esetre is fenntartják, hogyha adminisztratív okok miatt (pl. elírás, stb.) az Alapító Okirat ismételt benyújtása válik szükségessé. **Eladók – kivéve az Önkormányzatot - a jelen pont teljesítésére az Alapító Okirat tervezetének kézhezvételét követő 30 napot jelölnek meg.** Az Önkormányzat esetén a módosítás a módosító tervezet Önkormányzat részére történő átadását/kézbesítését követő naptól számított 90 (kilencven) naptári napon belül végezhető el. A felek tudomással bírnak arról, hogy ezen második Alapító Okirat módosításához az Eladók, mint tulajdonostársak egyhangú, azaz 100%-ának hozzájárulása szükséges.

Amennyiben bármely Eladó – kivéve az Önkormányzatot - a jelen III/11. pont szerinti kötelezettségének teljesítése során **az Alapító Okirat módosításával alapos ok nélkül harminc (30) naptári napot meghaladó késelemben esik, úgy az adott mulasztó Eladó fél napi 20.000 Ft (azaz húszezer forint) összegű késedelmi kötbért köteles a Vevőnek megfizetni.** Hatvan (60) naptári napot meghaladó késedelem az Alapító Okirat módosításának megtagadásaként értékelendő. Amennyiben pedig **bármely Eladó fél – kivéve az Önkormányzatot - az Alapító Okirat módosítását alapos indok nélkül megtagadja, úgy az adott érintett Eladó fél/személy 10.000.000,- Ft, azaz tízmillió forint összegű kötbért köteles megfizetni a Vevőnek, és köteles továbbá az ezen összegben felüli esetleges, és a jelen kötelezettségvállalás megszegéséből eredő valamennyi kárt és többletköltséget a Vevő részére megfizetni.** A félreértések elkerülése érdekében a Felek rögzítik, hogy a jelen szakasz szerinti kötbér – és egyéb, a jelen szakasz szerinti kötelezettség megszegéséből eredő – igényét a Vevő kizárólag az érintett mulasztó Eladó féllal/személlyel szemben érvényesítheti, az Eladók közösségével, illetve a Társasázzal, vagy bármely másik Eladóval szemben ilyen igény nem érvényesíthető. A jelen szakasz szerinti rendelkezés bármely Eladó fél/személy általi megszegése nem minősül az Eladók egyetemleges szerződészegésének, ezért a Vevő ilyen esetben nem hivatkozhat a jelen Szerződés Eladók általi megszegésére.

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

12. Az Eladók kötelesek túrni az építési munkálatok elvégzésével szükségszerűen felmerülő (esetleges kellemetlenséget, illetve kényelmetlenséget okozó, zaj, por, használati korlátozásokkal együtt járó) hatásokat, és ezzel összefüggésben semmilyen igényt a Vevővel – úgy is mint vállalkozóval –szemben nem érvényesítenek.

13. Amennyiben bármely Eladó (tulajdonostárs) (illetve azok bármely jogutódjának) a jelen (III/1-12.) pontokban foglaltakkal összefüggésben felmerülő szerződésszegése miatt, illetve ezzel közvetlen összefüggésben a Vevői oldalon késedelem, vagy más szerződésszegés következik be, úgy emiatt a Vevőt kár és joghátrány nem érheti, ezért ennek következményeit az ezt okozó Eladónak (tulajdonostársnak) magának kell viselnie – egyúttal Vevői szerződésszegés ebben az esetben kizárt. Az Eladók és a Vevő pedig együttműködnek a szerződésszegés megszüntetése, illetve orvoslása, valamint annak érdekében, hogy a Vevőt kár, joghátrány egyáltalán ne érhesse, illetve szükség esetén ennek csökkentése iránt.

14. Az Eladók az Ingatlan Vevő általi Beépítéséhez és egyéb helyreállítási-felújítási munkákhoz, valamint az Ingatlan esetleges beépítéshez szükséges mértékben a Vevő, mint vállalkozó számára biztosítják a külön-, illetve közös tulajdoni illetőségű ingatlanrészekbe való bejutást, lakáson belül is, a Vevő előzetes egyeztetési kötelezettsége mellett. A Vevő, mint vállalkozó a lakásokban, jegyzőkönyvvel és képanyaggal dokumentált állagfelmérést végez a munkák megkezdése előtt. A jegyzőkönyvet mindkét fél aláírásával hitelesíti. Amennyiben a munkálatok során a lakások bármelyikében kár keletkezik a Vevő, mint vállalkozó köteles azokat helyreállítani az állagfelmérési jegyzőkönyvben rögzítetteknek megfelelően.

#### IV. Jognyilatkozatok

1. A Felek megállapodnak abban, hogy a **Vevő tulajdonjoga bejegyzésének feltétele** – a Módosított Alapító Okiratnak megfelelően az Ingatlan (padlástér) **13977/0/A/36** albetétszámon való ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetése mellett – a **Vételár hiánytalan kiegyenlítése**.

*2. Az Eladók a Vételár teljes összegének kifizetéséig tulajdonjogukat fenntartják, egyben a jelen okirat aláírásával hozzájárulnak és egyben kéri a T. Földhivatalt, hogy a tulajdonjog fenntartással történő adásvétel ténye a Vevő javára az ingatlan-nyilvántartásban, az Ingatlan (13977/0/A/36 hrsz.) tulajdoni lapjára feljegyzésre kerüljön.*

3. Az Eladók a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg 6 példányban [...] ügyvédnél (székhely: ...; KASZ: ...) ügyvédi letétbe helyezett, az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésre alkalmas külön nyilatkozatban aláírt (a Vevő tulajdonjogának bejegyzésére alkalmas) tulajdonjog bejegyzési engedéllyel (továbbiakban: **Bejegyzési Engedély**) hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az I.1 pontban megjelölt Ingatlanra, vétel jogcímén a Vevő tulajdonjoga 1/1 tulajdoni arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

4. A Felek megállapodása szerint [...] ügyvéd, mint letéteményes a Bejegyzési Engedélyeket kizárólag abban az esetben köteles és jogosult Vevő részére átadni, illetve az illetékes Földhivatal részére benyújtani – az alábbi igazolások átvételétől számított 5 (öt) munkanapon belül – amennyiben (i) Eladók által megbízott ügyvéd letéti igazolással igazolja a teljes Vételár Letéti Számláján történő jóváírását, valamint (ii) az Önkormányzat hivatalos értesítést (igazolást) küld [...] letéteményes ügyvéd részére arra vonatkozóan, hogy a Vételár összegének az Önkormányzatra eső része az Önkormányzat jelen szerződésben rögzített bankszámláján jóváírásra került. Az Eladók, illetve az Önkormányzat igazolásának elmaradása esetén [...] letéteményes ügyvéd jogosult továbbá a Bejegyzési Engedélyek jelen pont szerinti felhasználására, amennyiben a Vevő bemutatja részére a teljes Vételár Eladók, illetve Önkormányzat részére történő hiánytalan megfizetésére, a Letéti Számlára, illetve az Önkormányzat

jelen szerződésben rögzített bankszámlájára történő teljesítések megtörténtére vonatkozó hitelt érdemlő igazolást (az utalást teljesítő pénzintézet eredeti, cégszerűen aláírt és lepecsételt utalási igazolása).

Amennyiben azonban a jelen szerződés a letét fentiek szerinti kiadhatóvá válását megelőzően bármely ok miatt megszűnik, vagy legkésőbb .....-ig nem teljesül, úgy a letétet [...] letéteményes ügyvéd az Eladóknak köteles kiadni. A szerződés megszűnését a Felek közös írásbeli nyilatkozata, illetve jogerős bírósági ítélet tanúsítja. Amennyiben vita merül fel a Felek között a letétek kiadhatóságát illetően, úgy [...] letéteményes ügyvéd jogosult bírósági letétbe helyezéssel teljesíteni. A letét kezeléséért a letéteményes díjat nem igényel. A letét kezelésére egyebekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: **Ptk.**) letétre és az ügyvédi letétkezelésre vonatkozó szabályok az irányadóak.

5. Az Eladók kellékszavatossággal tartoznak azért, hogy az Ingatlannak nincs olyan hibája, amely a rendeltetésszerű használatot akadályozná. A szerződő Felek ugyanakkor rögzítik, hogy a Vevő az Ingatlan műszaki állapotát teljeskörűen megismerte és felmérte, és azt többször megtekintette és szakemberekkel is felmértette.

6. Az Eladók szavatosságot vállalnak azért is, hogy nincs olyan jogcím, vagy velük szemben vagy általuk indított olyan eljárás, amely az Ingatlan tulajdonjogának Vevő általi megszerzéséig az Ingatlan megterhelésével járhat, az Ingatlan elidegenítését kizárja, vagy megnehezíti, vagy Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzését, az Ingatlan birtokbavételét kizárja, lehetetlenné teszi vagy megnehezíti.

7. Az Eladók kijelentik, és felelősséget vállalnak azért, hogy az általuk elidegenített Ingatlan nem képezi a harmadik személy tulajdonát házastársi vagy élettársi közös vagyon vagy más egyéb jogcímén.

8. Az Eladók szavatosságot vállalnak azért is, hogy a birtok átruházásakor az ő jogukon az Ingatlanba senki nem lesz bejelentve, és ott gazdasági társaságnak vagy más szervezetnek nem lesz bejelentett székhelye, telephelye vagy fióktelepe.

## **V. Birtokbaadás, birtokátruházás**

1. Az Ingatlan birtokát az Eladók a teljes Vételár kiegyenlítésével egyidejűleg ruházzák át Vevőre a jelenlegi megtekintett állapotban. A Vételár kiegyenlítésének igazolására vonatkozóan a IV. szakasz 4. pontjában foglalt rendelkezések az irányadóak.

2. A birtok átruházása akként történik, hogy a birtok átruházására kitűzött napon a Felek (képviselőik útján) ellenőrzik, hogy az Ingatlan a birtok átruházására alkalmas állapotban van-e.

Amennyiben a birtok átruházásának feltételei fennállnak, úgy az Eladók (képviselőjük útján) átadják az Ingatlan kulcsait a Vevőnek, ezzel átruházva az Ingatlan birtokát. A birtok átruházásakor nem ismert közüzemi díjak elszámolására az azokra vonatkozó számla kézhezvételétől számított 5 napon belül kerítanak sort a felek.

3. A Felek a jelen szerződés aláírásával megállapodnak abban, hogy a Vevő a birtokátruházást követően jogosult az Ingatlant birtokolni, használni és hasznosítani, de viseli annak fenntartásával járó terheket, költségeket és a kárveszélyt is.

4. A kárveszély a birtok átruházásakor száll át a Vevőre.

5. Az Eladók – úgyis, mint a Társasház közgyűlését alkotó tulajdonostársak összessége – és a Vevő a jelen szerződés aláírásával egyhangúlag megállapodnak abban, hogy a Vevő (illetve a Beépítés megvalósulását követően kialakult új lakások tulajdonosai) az Ingatlanra illetve a Beépítés megvalósulását követően a megépített új ingatlanok (lakások) tekintetében, az új lakások

albetétesítésére vonatkozó Alapító Okirat módosításának valamennyi Eladó (vagy azok meghatalmazottja) általi aláírását követő naptól köteles közös költséget fizetni. Következésképpen a Vevő (illetve az új lakások tulajdonosai) mindaddig nem köteles(ek) közös költséget fizetni az új lakások vonatkozásában, amíg valamennyi társasházi tulajdonostárs nem írja alá a jelen szakasz szerinti Alapító Okirat módosítást (amely elengedhetetlen az új lakások albetétesítéséhez).

## VI. Szerződést biztosító mellékkötelezettségek, elállás

1. A Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésben meghatározott kötelezettségek késedelmes teljesítése estén **a késedelembe eső szerződő fél minden késedelemben megkezdett napra 20.000.- Ft/nap késedelmi kötbért köteles fizetni**, feltéve hogy a késedelem neki felróható (kiv. III/11.pont ).

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

2. A Felek rögzítik, hogy amennyiben a jelen szerződés teljesítésének időtartama alatt Magyarország Kormánya az élet és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó humánjárvány következményeinek elhárítására, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére vészhelyzetet hirdetne ki, és a vészhelyzet során alkalmazandó különleges jogrendből fakadó, előre nem látható esetleges késedelmes, a jelen szerződésben meghatározott teljesítési határidők túllépésére kerülne sor, úgy az a Felek érdekkörén kívül felmerülő oknak minősül, ezért az nem tekinthető a Vevő vagy az Eladók szerződésszegésének.

3. A Felek megállapodnak, hogy az **Eladók egyoldalú írásbeli nyilatkozattal elállhatnak** a jelen ingatlan adásvételi szerződéstől és a Vállalkozási Szerződéstől együttesen, amennyiben

- (i) a jelen szerződés III/4 pontjában meghatározott **90 (kilencven) naptári napos határidőn belül az építési engedélyt nem kerül benyújtásra** az illetékes hatóság részére, vagy
- (ii) a jelen szerződés aláírásától számított **12 (tizenkettő) hónapon belül a jogerős építési engedély beszerzésére nem kerül sor** (ide nem értve azt az esetet, ha a késedelem kétséget kizáróan az Eladónak felróható), vagy
- (iii) a Vállalkozási Szerződés szerinti **felújítási munkák megkezdésére a Vállalkozási Szerződés V/1 pontjában kikötött határidőt követő 30 (harminc) naptári napon belül sem kerül sor** – feltéve, hogy a késedelem nem az Eladónak felróható.

4. A Vevő egyoldalú írásbeli nyilatkozattal elállhat a jelen adásvételi szerződéstől és a Vállalkozási Szerződéstől együttesen, ha az Eladók a jogszabályban vagy a szerződésekben meghatározott nyilatkozatok aláírását megfelelő indok nélkül megtagadják, amennyiben ezen nyilatkozatok hiánya a hatósági, földhivatali eljárást hátráltatja vagy a megépített új lakások értékesítését ellehetetleníti.

5. A fentiekben megjelölt bármely elállási jog gyakorlása esetén az elállás a másik félnek a jelen szerződésben megjelölt címére küldött ajánlott tértivevényes levélben, vagy közvetlenül a másik fél képviselője által igazoltan átvett nyilatkozatban történik. Az elállás a jelen szerződést és a Vállalkozási Szerződést is megszünteti.

6. A Felek megállapodnak, hogy amennyiben a jelen szerződés és/vagy a Vállalkozási Szerződés megszüntetésére a Vállalkozási Szerződés szerinti **Építkezés Megkezdésének Napja előtt kerül sor**, úgy az Eladók jogosultak az Ingatlanra (padlástérre) vonatkozó tulajdonjog visszajegyzésüket



**követelni a Vevőtől.** Erre tekintettel a Vevő az Eladók Ingatlanra (padlástérre) vonatkozó tulajdonjogának visszajegyzésére vonatkozó feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozatát (bejegyzési engedélyét) a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg letétbe helyezi az okiratszerkesztő ügyvédnél. Az Eladók jogszerű elállása esetén – feltéve, hogy arra az Építkezés Megkezdésének Napja előtt került sor – a nyilatkozat azonnal benyújtandó az illetékes földhivatalhoz. A Felek megállapodnak, hogy a jelen szakasz szerinti szerződés-megszüntetés esetén az addig már teljesített Vételár-részletekkel egymás között a megszűnést követő 15 (tizenöt) naptári napon belül megfelelően elszámolnak a Fogláló jogkövetkezményeinek megfelelő alkalmazása mellett.

## VII. Vegyes rendelkezések

1. A Felek kijelentik, hogy **a jelen szerződés a társasházi Alapító Okirat módosítás földhivatali bejegyzés alapján az Ingatlan (padlástér) külön albetétszámának megnyitásával lép hatályba.** A Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen adásvételi szerződést annak NAV nyomtatvány mellékleteivel, annak hatálybalépését követő 30 napon belül [...] ügyvéd, eljáró jogi képviselő útján benyújtja az illetékes Földhivatalnál bejegyzése végett.

2. A Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződéssel és a Vállalkozási Szerződéssel összefüggésben felmerülő valamennyi költséget, ideértve az ingatlan-nyilvántartási eljárások és egyéb hatósági eljárások díjait, a vagyonszerzési illetéket a Vevő viseli. A felek a saját jogi képviselőjük díját maguk viselik.

3. A Felek kijelentik, hogy a jelen jogügylettel kapcsolatos, és a szerződés megkötésének időpontjában hatályos jövedelemadóra vonatkozó ügyvédi kioktatást megértették és tudomásul veszik az alábbiak szerint: Szerződő felek kijelentik, hogy Eladók az adó- Vevő pedig az 1990. évi XCIII. törvényben szabályozott illetékfizetési kötelezettségével kapcsolatos jogi tájékoztatást megkapták, annak tartalmával és mértékével tisztában vannak.

4. Eladók kijelentik, hogy az érvényes jogszabályi rendelkezések szerint ingatlan-elidegenítési képességük nem korlátozott, magyar és ..... állampolgárok, illetve ..... Cégbíróság által bejegyzett és nyilvántartott gazdasági társaság(ok), ellenük sem felszámolási, sem csőd- illetve végelszámolási eljárás nem indult, az érvényes jogszabályi rendelkezések szerint ingatlanszerzési képességük nem korlátozott, és minden további nélkül jogosultak a jelen szerződés joghatályos megkötésére, az Ingatlan – az albetétként történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzését követően – forgalomképes, ezért az ott meghatározott feltételekkel jogosultak a jelen szerződés joghatályos megkötésére.

Vevő kijelenti, hogy teljes cselekvőképességgel bíró, Magyarországon elsődleges lakóhellyel nem rendelkező német állampolgár, akinek elidegenítési és tulajdonszerzési képessége korlátozás alá nem esik.

5. A Felek kölcsönösen kijelentik, hogy a jelen szerződés minden elemét lényegesnek minősítik, így bármely a jelen szerződésbe foglalt megállapodás hiányában a jelen szerződést nem kötötték volna meg. A Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés a Felek közötti megállapodás valamennyi feltételét tartalmazza, a szerződésbe nem foglalt korábbi megállapodásaik a jelen szerződés létrejöttével hatályukat veszítik. A Felek megállapodnak abban is, hogy ha a jelen szerződés valamely kikötése bármilyen oknál fogva esetlegesen érvénytelen volna, úgy a jelen szerződés az érvénytelen kikötést meghaladóan, az annak megfelelő tartalom szerint (érvénytelen kikötés nélküli tartalommal) továbbra is érvényes és hatályos marad (részleges érvénytelenség).

6. Amennyiben a jelen szerződés másképp nem rendelkezik, a jelen szerződés szerint küldendő minden egyes értesítés vagy közlés írásba foglalandó és ajánlott levélben, e-mailen vagy személyesen a címzett alább meghatározott elérhetőségére kézbesítendő:

**Eladók**

Kapcsolattartó személy: Bábiczki Zsuzsanna  
Levelezési címe: 1012 Budapest, I. ker. Pálya u. 7.  
Telefonszáma: 06-1-356-0388  
Elektronikus levélcíme: babczki@hazga.hu

**Vevő**

Kapcsolattartó személy: [...]  
Levelezési címe: [...]  
Telefonszáma: [...]  
Elektronikus levélcíme: [...]

Bármelyik fél jogosult a kézbesítési címét megváltoztatni, az azonban csak a másik féllel történt közléstől kezdődően hatályos.

7. A Felek megállapodnak abban, hogy az egymásnak küldött postai küldeményeket kézbesítettnek kell tekinteni, ha azt a másik fél átvette, illetve annak hiányában is a hatályos kézbesítési címre történt második kézbesítési kísérletet követő 5. napon. Így a kézbesítés második megkísérlését követő 5. napon a küldeményt akkor is kézbesítettnek kell tekinteni, ha az ténylegesen nem került kézbesítésre, illetve akkor, is, ha a küldemény „nem kereste”; „ismeretlen helyre költözött” vagy más jelzéssel érkezik vissza.

8. A Felek jelen szerződést, mint – szerződési akaratukat teljes körűen tartalmazó – ügyvédi tényvázlat részeként azzal írták alá, hogy a jelen szerződésben foglaltakon túl egyéb kérést, instrukciót az eljáró ügyvédek felé nem közöltek, az okiratban szereplő valamennyi adatot külön is ellenőrizték, továbbá hozzájárultak ahhoz, hogy a jelen szerződést készítő ügyvéd (képviselőik) személyi okmányaikról fénymásolatot készítsen, és személyes adataikat – ügyfél-azonosítás céljából – kezelje. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az ellenjegyző ügyvéd a felek tekintetében a pénzmosás és terrorizmus megakadályozásáról szóló 2017 évi LIII. törvény szerinti ügyfél-átvilágítási kötelezettségének eleget tett. Ebben a körben Felek előadják, hogy az ügylet során az Eladók saját nevükben és javukra, a Vevő saját nevében és javára jár el.

9. A Felek kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd előzetesen tájékoztatta a Feleket a jogügyletek biztonságának erősítése érdekében szükséges törvénymódosításokról szóló 2017 évi LIII. törvény szerinti személyazonosság-ellenőrzés lehetőségéről, céljáról, módjáról és tartalmáról, a közreműködés megtagadásának kötelezettségéről, a bejelentési kötelezettségről és az ellenőrzés során megismert adatok kezeléséről.

10. A Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a jelen szerződésben mindazokat a személyes adataikat feltüntessék, amelyek Vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges.

11. A Felek a jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák [...] ügyvédet (székhely: [...]) az adásvételi szerződés elkészítésével, és az adásvételi szerződéssel kapcsolatban az illetékes földhivatal előtti eljárással, aki a meghatalmazást jelen szerződés aláírásával és ellenjegyzésével elfogadja. A Felek ugyancsak meghatalmazzák okiratszerkesztő ügyvédet azzal, hogy a szerződés esetleges adminisztratív hibáit, elírásait helyettük és nevükben kijavítsa, aki ezen meghatalmazás elfogadja. A jelen szerződést a meghatalmazott ügyvéd a Vevő megbízásából szerkesztette, így a jelen szerződés ellenjegyzése az Eladókkal megbízási jogviszonyt nem hoz létre. A Felek elismerik, hogy a jelen szerződés szövegét a jelen szerződést szerkesztő ügyvéd és az Eladók által megbízott dr. Pulay Vince Sebestyén ügyvéd készítette elő, a Felek annak minden rendelkezését egyedileg az okiratszerkesztő és saját ügyvédjükkel is megtárgyalták. A Felek feltétlenül és visszavonhatatlanul elismerik és nyugtázzák, hogy eljáró ügyvédek részükre a jelen szerződésbe foglalt ügylet valamennyi joghatását elmagyarázták és feltárták. A jelen szerződés az adásvételi szerződés vonatkozásában egyben tényvázlat részeként is szolgál.

A jelen adásvételi szerződés készült magyar nyelven 8 egymással szó szerint megegyező példányban, s azt a Felek áttanulmányozás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Budapest,

---

[...]  
Eladó

---

Uwe Fiedler  
Vevő

---

**Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat**

**Eladó**

képviseli: Váradiné Naszályi Márta  
polgármester

Ellenjegyzem Budapesten, ... napján:

**T Á R S A S H Á Z**  
**1011 Budapest, Batthyány utca 61.**

**TERVEZET**

**ALAPÍTÓ OKIRAT**

/ egységes szerkezetben a 202\_. \_\_\_\_\_. napi módosításokkal /

Budapest, 202\_.....

*A Budapesten 1993 augusztus 25.-én kelt alapító okirat a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény szerinti módosításokkal egységes szerkezetben:*

Alulírottak,

1. név:

születési név:

an:

sz.hely,idő:

szem.szám:

cím:

hrsz: 13977/0/A/1, tulajdoni hányada

2. név:

születési név:

an:

sz.hely,idő:

szem.szám:

cím:

hrsz: 13977/0/A/2, tulajdoni hányada

3. név:

születési név:

an:

sz.hely,idő:

szem.szám:

cím:

hrsz: 13977/0/A/3, tulajdoni hányada

4. név:

születési név:

an:

sz.hely,idő:

szem.szám:

cím:

hrsz: 13977/0/A/4, tulajdoni hányada

5. név:

születési név:

an:

sz.hely,idő:

szem.szám:

cím:

hrsz: 13977/0/A/5, tulajdoni hányada

6. név:

születési név:

an:

sz.hely,idő:

szem.szám:

cím:  
hrsz: 13977/0/A/6, tulajdoni hányada

7. név:  
születési név:  
an:  
sz.hely,idő:  
szem.szám:  
cím:  
hrsz: 29253/0/A/7, tulajdoni hányada

8. név:  
születési név:  
an:  
sz.hely,idő:  
szem.szám:  
cím:  
hrsz: 13977/0/A/8, tulajdoni hányada

9. név:  
születési név:  
an:  
sz.hely,idő:  
szem.szám:  
cím:  
hrsz: 13977/0/A/9, tulajdoni hányada

10. név:  
születési név:  
an:  
sz.hely,idő:  
szem.szám:  
cím:  
hrsz: 13977/0/A/10, tulajdoni hányada

11. név:  
születési név:  
an:  
sz.hely,idő:  
szem.szám:  
cím:  
hrsz: 13977/0/A/11, tulajdoni hányada

12. név:  
születési név:  
an:  
sz.hely,idő:  
szem.szám:  
cím:  
hrsz: 13977/0/A/12, tulajdoni hányada

13. név:

születési név:

an:

sz.hely,idő:

szem.szám:

cím:

hrsz: 13977/0/A/13, tulajdoni hányada

14. név:

születési név:

an:

sz.hely,idő:

szem.szám:

cím:

hrsz: 13977/0/A/14, tulajdoni hányada

15. név:

születési név:

an:

sz.hely,idő:

szem.szám:

cím:

hrsz: 13977/0/A/15, tulajdoni hányada

16. név:

születési név:

an:

sz.hely,idő:

szem.szám:

cím:

hrsz: 13977/0/A/16, tulajdoni hányada

17. név:

születési név:

an:

sz.hely,idő:

szem.szám:

cím:

hrsz: 29253/0/A/17, tulajdoni hányada

18. név:

születési név:

an:

sz.hely,idő:

szem.szám:

cím:

hrsz: 13977/0/A/18, tulajdoni hányada

19. név:

születési név:  
an:  
sz.hely,idő:  
szem.szám:  
cím:  
hrsz: 13977/0/A/19, tulajdoni hányada

20. név:  
születési név:  
an:  
sz.hely,idő:  
szem.szám:  
cím:  
hrsz: 13977/0/A/20, tulajdoni hányada

21. név:  
születési név:  
an:  
sz.hely,idő:  
szem.szám:  
cím:  
hrsz: 13977/0/A/21, tulajdoni hányada

22. név:  
születési név:  
an:  
sz.hely,idő:  
szem.szám:  
cím:  
hrsz: 13977/0/A/22, tulajdoni hányada

23. név:  
születési név:  
an:  
sz.hely,idő:  
szem.szám:  
cím:  
hrsz: 13977/0/A/23, tulajdoni hányada

24. név:  
születési név:  
an:  
sz.hely,idő:  
szem.szám:  
cím:  
hrsz: 13977/0/A/24, tulajdoni hányada

25. név:  
születési név:  
an:



sz.hely,idő:  
szem.szám:  
cím:  
hrsz: 13977/0/A/25, tulajdoni hányada

26. név:  
születési név:  
an:  
sz.hely,idő:  
szem.szám:  
cím:  
hrsz: 13977/0/A/26, tulajdoni hányada

27. név:  
születési név:  
an:  
sz.hely,idő:  
szem.szám:  
cím:  
hrsz: 29253/0/A/27, tulajdoni hányada

28. név:  
születési név:  
an:  
sz.hely,idő:  
szem.szám:  
cím:  
hrsz: 13977/0/A/28, tulajdoni hányada

29. név:  
születési név:  
an:  
sz.hely,idő:  
szem.szám:  
cím:  
hrsz: 13977/0/A/29, tulajdoni hányada

30. név:  
születési név:  
an:  
sz.hely,idő:  
szem.szám:  
cím:  
hrsz: 13977/0/A/30, tulajdoni hányada

31. név:  
születési név:  
an:  
sz.hely,idő:  
szem.szám:

cím:  
hrsz: 29253/0/A/31, tulajdoni hányada

32. név:  
születési név:  
an:  
sz.hely,idő:  
szem.szám:  
cím:  
hrsz: 13977/0/A/32, tulajdoni hányada

33. név:  
születési név:  
an:  
sz.hely,idő:  
szem.szám:  
cím:  
hrsz: 13977/0/A/33, tulajdoni hányada

34. név:  
születési név:  
an:  
sz.hely,idő:  
szem.szám:  
cím:  
hrsz: 13977/0/A/34, tulajdoni hányada

35. név:  
születési név:  
an:  
sz.hely,idő:  
szem.szám:  
cím:  
hrsz: 13977/0/A/365 tulajdoni hányada

mint a

**Budapest I. ker. Batthyány u. 61. szám alatti Társasház (a továbbiakban: Társasház)**

közösség tulajdonosai a *társasházakról* szóló 2003 évi CXXXIII. törvény rendelkezéseinek megfelelően a 2022. \_\_\_\_\_ napján megtartott társasházi közgyűlésen hozott határozatokra tekintettel a jelen módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt társasházi alapító okiratot (a továbbiakban: **Alapító Okirat**) elfogadjuk.

A tulajdonostársak a jelen Alapító Okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az illetékes Földhivatal a jelen egységes szerkezetű Alapító Okiratban foglaltakat átvezesse, és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze az alábbiak szerint.

***Az Alapító Okirathoz mellékelte záradékolt kiegészítő alaprajz (változási vázrajz) a Padlástér (korábban XIV. szám alatt megjelölt közös tulajdonba tartozó helyiség, 631,7 nm***

*alapterülettel) közös tulajdonból való kivétele és 13977/0/A/36 hrsz alatt külön albetétekként történő létrehozása a hozzátartozó közös tulajdoni hányaddal, amelynek következtében a Társasház külön tulajdoni lapjai az alábbiak szerint módosulnak:*

<b>Tulajdonos neve /külön tulajdoni lap hrsz</b>	<b>albetétszám</b>	<b>régi tulajdoni hányada</b>	<b>új tulajdoni hányada</b>
1.	13977/0/A/1	463/10000	.../10000
2.	13977/0/A/2	305/10000	.../10000
3.	13977/0/A/3	501/10000	.../10000
4.	13977/0/A/4	133/10000	.../10000
5.	13977/0/A/5	142/10000	.../10000
6.	13977/0/A/6	138/10000	.../10000
7.	13977/0/A/7	228/10000	.../10000
8.	13977/0/A/8	218/10000	.../10000
9.	13977/0/A/9	118/10000	.../10000
10.	13977/0/A/10	127/10000	.../10000
11.	13977/0/A/11	559/10000	.../10000
12.	13977/0/A/12	431/10000	.../10000
13.	13977/0/A/13	226/10000	.../10000
14.	13977/0/A/14	235/10000	.../10000
15.	13977/0/A/15	238/10000	.../10000
16.	13977/0/A/16	230/10000	.../10000
17.	13977/0/A/17	235/10000	.../10000
18.	13977/0/A/18	409/10000	.../10000
19.	13977/0/A/19	288/10000	.../10000
20.	13977/0/A/20	447/10000	.../10000
21.	13977/0/A/21	243/10000	.../10000
22.	13977/0/A/22	247/10000	.../10000
23.	13977/0/A/23	246/10000	.../10000
24.	13977/0/A/24	241/10000	.../10000
25.	13977/0/A/25	248/10000	.../10000
26.	13977/0/A/26	418/10000	.../10000
27.	13977/0/A/27	292/10000	.../10000
28.	13977/0/A/28	451/10000	.../10000
29.	13977/0/A/29	242/10000	.../10000
30.	13977/0/A/30	247/10000	.../10000
31.	13977/0/A/31	246/10000	.../10000
32.	13977/0/A/32	243/10000	.../10000
33.	13977/0/A/33	248/10000	.../10000
34.	13977/0/A/34	422/10000	.../10000
35.	13977/0/A/35	295/10000	.../10000

36. **13977/0/A/36**

**A 36. sorszámú, jelen Alapító Okirat módosítással újonnan létrejövő külön tulajdoni lap társasház 1-től-35.-ig fentebb megjelölt tulajdonostársainak a tulajdonába kerül, az eddigi korábbi – külön tulajdonban álló ingatlanokhoz tartozó – tulajdoni hányadok szerinti arányban az alábbiak szerint:**

1.	463/10000
2.	305/10000
3.	501/10000
4.	133/10000
5.	142/10000
6.	138/10000
7.	228/10000
8.	218/10000
9.	118/10000
10.	127/10000
11.	559/10000
12.	431/10000
13.	226/10000
14.	235/10000
15.	238/10000
16.	230/10000
17.	235/10000
18.	409/10000
19.	288/10000
20.	447/10000
21.	243/10000
22.	247/10000
23.	246/10000
24.	241/10000
25.	248/10000
26.	418/10000
27.	292/10000
28.	451/10000
29.	242/10000
30.	247/10000
31.	246/10000
32.	243/10000
33.	248/10000
34.	422/10000
35.	295/10000

---

10000/10000

## I./ AZ INGATLAN MEGJELÖLÉSE

Az Alapítók az ingatlan-nyilvántartásban a Budapest I. ker. 13977/0/A hrsz. alatt alapított

### T Á R S A S H Á Z

Alapító Okiratát a *társasházakról* szóló 2003. évi CXXXIII. törvény rendelkezései alapján az alábbiak szerint módosítják és foglalják egységes szerkezetbe:

A társasház neve: **Budapest, I. Batthyány u. 61. számú Társasház**

A társasház címe: 1015 Budapest, Batthyány u. 61.

Helyrajzi szám (*társasházi törzslap helyrajzi száma*): 13977/0/A

Az ingatlan alapterülete: 971 nm kiterjedésű telek

Alapítás ideje: 1993. augusztus 25.

A Társasház működésére vonatkozó rendelkezést a jelen módosított Alapító Okirat nem tartalmaz, azt a Társasház Szervezeti és Működési Szabályzata rendezi.

## II./ KÖZÖS TULAJDON

A tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonában maradnak a telek és az alábbi építmények, berendezések, felszerelések, helyiségek:

I.	Telek:.....	971 nm
II.	Belső udvar .....	210,60 nm
III.	Alap és felmenő falak, szellőzők, kémények, pillérek	
IV.	Közbenső födémek, zárófödém, magastető és héjazat	
V.	Légudvarok, légaknák 10 db .....	35,80 nm
VI.	Bádogos szerkezetek, lakatosszerkezetek	
VII.	Külső homlokzatképzés, lábazat	
VIII.	Kapualj .....	12,60 nm
IX.	Lépcsőházak, ablakaik és ajtajaik.....	115,60 nm
X.	Nyitott folyosók, függőfolyosók .....	269,80 nm
XI.	Belső közlekedők.....	116,10 nm
XII.	Pincei tárolók.....	176,40 nm
XIII.	Közös WC .....	9,10 nm
XV.	Víz alapvezeték a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig	
XVI.	Csatorna alap és ágvezeték a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig	
XVII.	Elektromos fővezeték a külön tulajdoni illetőségek árammérő órájáig	
XVIII.	Gáz alap és felszállóvezeték a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig	

A fent felsorolt épületrészek, berendezések, felszerelések tekintetében a tulajdonjog a mindenkori tulajdonosokat illeti meg a jelen Alapító Okirat III. szakasza szerinti külön tulajdonnál (*külön tulajdoni illetőséggel*) feltüntetett hányadrészek arányában.

A közös helyiségek használata a korábban kialakult használati módnak megfelelően folytatódik.

A *társasház közös tulajdona* 10000/10000 (azaz tízezer/tízezer) *eszmei részből, közös tulajdoni illetőségéből* áll.

Az épület tartószerkezetei, azok részei, az épület biztonságát, a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrész, épület berendezés és vagyontárgy akkor is a közös tulajdon tárgya, ha az a külön tulajdonban álló ingatlanon belül van.

A közös tulajdon tárgyát képező ingatlanrész a külön tulajdonba tartozó ingatlan alkotórészét képezi, azzal együtt minősül önálló ingatlantulajdonnak. A közös tulajdonra vonatkozó, az egyes tulajdonostársakat megillető tulajdoni hányad és az ingatlanra vonatkozó tulajdonjog egymástól függetlenül nem ruházható át és nem terhelhető meg.

Minden tulajdonostárs jogosult a jelen Alapító Okiratban foglalt szabályozás szerint a közös tulajdon tárgyainak birtoklására és használatára, ez azonban nem sértheti a többi tulajdonostárs ezzel kapcsolatos jogát és érdekét.

### III./ KÜLÖN TULAJDONBA KERÜLŐ ÉPÜLETRÉSZEK

A Társasházhoz összesen 36 db (azaz harminchat darab) külön tulajdonú ingatlan tartozik.

Az épület egyes szerkezeti egységeinek kivételével (így különösen födém, szerkezeti fal, keménypillér, stb.) az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába tartoznak a következő részek, továbbá a közös tulajdonú ingatlan részekből hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt.

1./ A 13977/0/A/1 hrsz. alatt felvett ingatlan tulajdonosát illeti meg a Budapest, I. Batthyány u. 61. ....alatti, a tervrajzon 1. sorszámmal jelölt R-1 jelű 97,60nm, kerekítve 98 nm alapterületű, „.....” megnevezésű helyég, valamint a közös tulajdonból 463/10.000 hányad.

2./ A 13977/0/A/2 hrsz. alatt felvett ingatlan tulajdonosát illeti meg a Budapest, I. Batthyány u. 61. ....alatti, a tervrajzon 2. sorszámmal jelölt R-2 jelű 64,30nm, kerekítve 64 nm alapterületű, „.....” megnevezésű helyég, valamint a közös tulajdonból 305/10.000 hányad.

3./ A 13977/0/A/3 hrsz. alatt felvett ingatlan tulajdonosát illeti meg a Budapest, I. Batthyány u. 61. fszt. 1. alatti, a tervrajzon 3. sorszámmal jelölt 3 szobából, előszobából, konyhából, kamrából, fürdőszobából és WC-ből álló 106 nm alapterületű „öröklakás” megnevezésű ingatlan, amelyhez a közös tulajdonból 501/10.000 hányad tartozik.

4./ A 13977/0/A/4 hrsz. alatt felvett ingatlan tulajdonosát illeti meg a Budapest, I. Batthyány u. 61. fszt. 2. alatti, a tervrajzon 4. sorszámmal jelölt fszt. 1. alatti, a tervrajzon 3. sorszámmal jelölt 1 szobából és 1 konyhából álló 28 nm alapterületű „öröklakás” megnevezésű ingatlan, amelyhez a közös tulajdonból 133/10.000 hányad tartozik.

5./ A 13977/0/A/5 hrsz. alatt felvett ingatlan tulajdonosát illeti meg a Budapest, I. Batthyány u. 61. fszt. 3. alatti, a tervrajzon 5. sorszámmal jelölt 1 szobából, előszobából, fürdőszobából álló 30 nm alapterületű „öröklakás” megnevezésű ingatlan, amelyhez a közös tulajdonból 142/10.000 hányad tartozik.

6./ A 13977/0/A/6 hrsz. alatt felvett ingatlan tulajdonosát illeti meg a Budapest, I. Batthyány u. 61. fszt. 4. alatti, a tervrajzon 6. sorszámmal jelölt 1 szobából és konyhából álló 29 nm

alapterületű „öröklakás” megnevezésű ingatlan, amelyhez a közös tulajdonból 138/10.000 hányad tartozik.

**7./** A 13977/0/A/7 hrsz. alatt felvett ingatlan tulajdonosát illeti meg a Budapest, I. Batthyány u. 61. fszt. 5-6. alatti, a tervrajzon 7 sorszámmal jelölt 1 szobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából álló 48 nm alapterületű „öröklakás” megnevezésű ingatlan, amelyhez a közös tulajdonból 228/10.000 hányad tartozik.

**8./** A 13977/0/A/8 hrsz. alatt felvett ingatlan tulajdonosát illeti meg a Budapest, I. Batthyány u. 61. fszt. 8. alatti, a tervrajzon 8. sorszámmal jelölt 2 szobából, konyhából, fürdőszobából és WC-ből álló 46 nm alapterületű „öröklakás” megnevezésű ingatlan, amelyhez a közös tulajdonból 218/10.000 hányad tartozik.

**9./** A 13977/0/A/9 hrsz. alatt felvett ingatlan tulajdonosát illeti meg a Budapest, I. Batthyány u. 61. fszt. 8. alatti, a tervrajzon 9. sorszámmal jelölt 1 szobából konyhából álló 25 nm alapterületű „öröklakás” megnevezésű ingatlan, amelyhez a közös tulajdonból 118/10.000 hányad tartozik.

**10./** A 13977/0/A/10 hrsz. alatt felvett ingatlan tulajdonosát illeti meg a Budapest, I. Batthyány u. 61. fszt. 9. alatti, a tervrajzon 10. sorszámmal jelölt 1 szobából, konyhából álló 27 nm alapterületű „öröklakás” megnevezésű ingatlan, amelyhez a közös tulajdonból 127/10.000 hányad tartozik.

**11./** A 13977/0/A/11 hrsz. alatt felvett ingatlan tulajdonosát illeti meg a Budapest, I. Batthyány u. 61. fszt. 10. alatti, a tervrajzon 11. sorszámmal jelölt 3 szobából, előszobából, konyhából, kamrából, tárolóból, fürdőszobából és WC-ből álló 118 nm alapterületű „öröklakás” megnevezésű ingatlan, amelyhez a közös tulajdonból 559/10.000 hányad tartozik.

**12./** A 13977/0/A/12 hrsz. alatt felvett ingatlan tulajdonosát illeti meg a Budapest, I. Batthyány u. 61. 1. em. 11. alatti, a tervrajzon 12. sorszámmal jelölt 3 szobából, előszobából, konyhából, kamrából, tárolóból, fürdőszobából és WC-ből álló 91 nm alapterületű „öröklakás” megnevezésű ingatlan, amelyhez a közös tulajdonból 431/10.000 hányad tartozik.

**13./** A 13977/0/A/13 hrsz. alatt felvett ingatlan tulajdonosát illeti meg a Budapest, I. Batthyány u. 61. fszt. 1. em. 12. alatti, a tervrajzon 13. sorszámmal jelölt 2 szobából, előszobából, konyhából, kamrából, fürdőszobából álló 48 nm alapterületű „öröklakás” megnevezésű ingatlan, amelyhez a közös tulajdonból 226/10.000 hányad tartozik.

**14./** A 13977/0/A/14 hrsz. alatt felvett ingatlan tulajdonosát illeti meg a Budapest, I. Batthyány u. 61. fszt. 1. em. 13. alatti, a tervrajzon 14. sorszámmal jelölt 2 szobából, előszobából, konyhából, kamrából, fürdőszobából álló 50 nm alapterületű „öröklakás” megnevezésű ingatlan, amelyhez a közös tulajdonból 235/10.000 hányad tartozik.

**15./** A 13977/0/A/15 hrsz. alatt felvett ingatlan tulajdonosát illeti meg a Budapest, I. Batthyány u. 61. 1. em. 14. alatti, a tervrajzon 15. sorszámmal jelölt 2 szobából, előszobából, konyhából, kamrából, fürdőszobából és WC-ből álló 50 nm alapterületű „öröklakás” megnevezésű ingatlan, amelyhez a közös tulajdonból 238/10.000 hányad tartozik.

**16./** A 13977/0/A/16 hrsz. alatt felvett ingatlan tulajdonosát illeti meg a Budapest, I. Batthyány u. 61.1. em. 15. alatti, a tervrajzon 16. sorszámmal jelölt 2 szobából, előszobából, konyhából,

kamrából, fürdőszobából és WC-ből álló 49 nm alapterületű „öröklakás” megnevezésű ingatlan, amelyhez a közös tulajdonból 230/10.000 hányad tartozik.

**17./** A 13977/0/A/17 hrsz. alatt felvett ingatlan tulajdonosát illeti meg a Budapest, I. Batthyány u. 61. 1. em. 16. alatti, a tervrajzon 17. sorszámmal jelölt 2 szobából, előszobából, konyhából, kamrából, fürdőszobából és WC-ből álló 50 nm alapterületű „öröklakás” megnevezésű ingatlan, amelyhez a közös tulajdonból 235/10.000 hányad tartozik.

**18./** A 13977/0/A/18 hrsz. alatt felvett ingatlan tulajdonosát illeti meg a Budapest, I. Batthyány u. 61. 1. em. 17. alatti, a tervrajzon 18. sorszámmal jelölt 2 szobából, hallból, előszobából, konyhából, kamrából, tárolóból, fürdőszobából és WC-ből álló 86 nm alapterületű „öröklakás” megnevezésű ingatlan, amelyhez a közös tulajdonból 409/10.000 hányad tartozik.

**19./** A 13977/0/A/19 hrsz. alatt felvett ingatlan tulajdonosát illeti meg a Budapest, I. Batthyány u. 61. 1. em. 18. alatti, a tervrajzon 19. sorszámmal jelölt 2 szobából, előszobából, konyhából, kamrából, fürdőszobából álló 61 nm alapterületű „öröklakás” megnevezésű ingatlan, amelyhez a közös tulajdonból 288/10.000 hányad tartozik.

**20./** A 13977/0/A/20 hrsz. alatt felvett ingatlan tulajdonosát illeti meg a Budapest, I. Batthyány u. 61. 2. em. 19. alatti, a tervrajzon 20. sorszámmal jelölt 3 szobából, előszobából, konyhából, kamrából, tárolóból, fürdőszobából és WC-ből álló 94 nm alapterületű „öröklakás” megnevezésű ingatlan, amelyhez a közös tulajdonból 447/10.000 hányad tartozik.

**21./** A 13977/0/A/21 hrsz. alatt felvett ingatlan tulajdonosát illeti meg a Budapest, I. Batthyány u. 61. 2. em. 20. alatti, a tervrajzon 21. sorszámmal jelölt 2 szobából, előszobából, konyhából, kamrából, fürdőszobából álló 51 nm alapterületű „öröklakás” megnevezésű ingatlan, amelyhez a közös tulajdonból 243/10.000 hányad tartozik.

**22./** A 13977/0/A/22 hrsz. alatt felvett ingatlan tulajdonosát illeti meg a Budapest, I. Batthyány u. 61. 2. em. 21. alatti, a tervrajzon 22. sorszámmal jelölt 2 szobából, előszobából, konyhából, kamrából, fürdőszobából álló 52 nm alapterületű „öröklakás” megnevezésű ingatlan, amelyhez a közös tulajdonból 247/10.000 hányad tartozik.

**23./** A 13977/0/A/23 hrsz. alatt felvett ingatlan tulajdonosát illeti meg a Budapest, I. Batthyány u. 61. 2. em. 22. alatti, a tervrajzon 23. sorszámmal jelölt 2 szobából, előszobából, konyhából, kamrából, fürdőszobából álló 52 nm alapterületű „öröklakás” megnevezésű ingatlan, amelyhez a közös tulajdonból 246/10.000 hányad tartozik.

**24./** A 13977/0/A/24 hrsz. alatt felvett ingatlan tulajdonosát illeti meg a Budapest, I. Batthyány u. 61. 2. em. 23. alatti, a tervrajzon 24. sorszámmal jelölt 2 szobából, előszobából, konyhából, kamrából, fürdőszobából és WC-ből álló 51 nm alapterületű „öröklakás” megnevezésű ingatlan, amelyhez a közös tulajdonból 241/10.000 hányad tartozik.

**25./** A 13977/0/A/25 hrsz. alatt felvett ingatlan tulajdonosát illeti meg a Budapest, I. Batthyány u. 61. 2. em. 24. alatti, a tervrajzon 25. sorszámmal jelölt 2 szobából, előszobából, konyhából, kamrából, fürdőszobából álló 52 nm alapterületű „öröklakás” megnevezésű ingatlan, amelyhez a közös tulajdonból 248/10.000 hányad tartozik.

**26./** A 13977/0/A/26 hrsz. alatt felvett ingatlan tulajdonosát illeti meg a Budapest, I. Batthyány u. 61. 2. em. 25. alatti, a tervrajzon 26. sorszámmal jelölt 2 szobából, hallból, előszobából,



konyhából, kamrából, tárolóból, fürdőszobából és WC-ből álló 88 nm alapterületű „öröklakás” megnevezésű ingatlan, amelyhez a közös tulajdonból 418/10.000 hányad tartozik.

**27./** A 13977/0/A/27 hrsz. alatt felvett ingatlan tulajdonosát illeti meg a Budapest, I. Batthyány u. 61. 2. em. 26. alatti, a tervrajzon 27. sorszámmal jelölt 2 szobából, előszobából, konyhából, fürdőszobából álló 62 nm alapterületű „öröklakás” megnevezésű ingatlan, amelyhez a közös tulajdonból 292/10.000 hányad tartozik.

**28./** A 13977/0/A/28 hrsz. alatt felvett ingatlan tulajdonosát illeti meg a Budapest, I. Batthyány u. 61. 3. em. 27. alatti, a tervrajzon 28. sorszámmal jelölt 3 szobából, előszobából, konyhából, kamrából, fürdőszobából és WC-ből álló 95 nm alapterületű „öröklakás” megnevezésű ingatlan, amelyhez a közös tulajdonból 451/10.000 hányad tartozik.

**29./** A 13977/0/A/29 hrsz. alatt felvett ingatlan tulajdonosát illeti meg a Budapest, I. Batthyány u. 61. 3. em. 28. alatti, a tervrajzon 29. sorszámmal jelölt 2 szobából, előszobából, konyhából, kamrából, fürdőszobából álló 51 nm alapterületű „öröklakás” megnevezésű ingatlan, amelyhez a közös tulajdonból 242 /10.000 hányad tartozik.

**30./** A 13977/0/A/30 hrsz. alatt felvett ingatlan tulajdonosát illeti meg a Budapest, I. Batthyány u. 61. 3. em. 29. alatti, a tervrajzon 30. sorszámmal jelölt 2 szobából, előszobából, konyhából, kamrából, fürdőszobából álló 52 nm alapterületű „öröklakás” megnevezésű ingatlan, amelyhez a közös tulajdonból 247/10.000 hányad tartozik.

**31./** A 13977/0/A/31 hrsz. alatt felvett ingatlan tulajdonosát illeti meg a Budapest, I. Batthyány u. 61. 3. em. 30. alatti, a tervrajzon 31. sorszámmal jelölt 2 szobából, előszobából, konyhából, kamrából, fürdőszobából álló 52 nm alapterületű „öröklakás” megnevezésű ingatlan, amelyhez a közös tulajdonból 246/10.000 hányad tartozik.

**32./** A 13977/0/A/32 hrsz. alatt felvett ingatlan tulajdonosát illeti meg a Budapest, I. Batthyány u. 61. 3. em. 31. alatti, a tervrajzon 32. sorszámmal jelölt 2 szobából, előszobából, konyhából, kamrából, fürdőszobából álló 51 nm alapterületű „öröklakás” megnevezésű ingatlan, amelyhez a közös tulajdonból 243/10.000 hányad tartozik.

**33./** A 13977/0/A/33 hrsz. alatt felvett ingatlan tulajdonosát illeti meg a Budapest, I. Batthyány u. 61. 3. em. 32. alatti, a tervrajzon 33. sorszámmal jelölt 2 szobából, előszobából, konyhából, kamrából, fürdőszobából álló 52 nm alapterületű „öröklakás” megnevezésű ingatlan, amelyhez a közös tulajdonból 248/10.000 hányad tartozik.

**34./** A 13977/0/A/34 hrsz. alatt felvett ingatlan tulajdonosát illeti meg a Budapest, I. Batthyány u. 61. 3. em. 33. alatti, a tervrajzon 34. sorszámmal jelölt 2 szobából, hallból, előszobából, konyhából, kamrából, tárolóból, fürdőszobából és WC-ből álló 89 nm alapterületű „öröklakás” megnevezésű ingatlan, amelyhez a közös tulajdonból 422/10.000 hányad tartozik.

**35./** A 13977/0/A/35 hrsz. alatt felvett ingatlan tulajdonosát illeti meg a Budapest, I. Batthyány u. 61. 3. em. 34. alatti, a tervrajzon 35. sorszámmal jelölt 2 szobából, előszobából, konyhából, kamrából, közlekedőből, fürdőszobából és WC-ből álló 62 nm alapterületű „öröklakás” megnevezésű ingatlan, amelyhez a közös tulajdonból 295/10.000 hányad tartozik.

**36./** *A 13977/0/A/36 hrsz. alatt felvett ingatlan tulajdonosait illeti meg a Budapest, I. Batthyány u. 61. alatti a tervrajzon 36. sorszámmal jelölt padlástér szintjén elhelyezkedő ,*

**631,70 nm alapterületű, „padlástér” megnevezésű - nem lakás céljára szolgáló - ingatlanhelység amelyhez közös tulajdonból ...../10.000 hányad tartozik.**

**Az ingatlan 10000/10000 eszmei, közös tulajdoni hányadból áll.**

#### **IV./ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI RENDELKEZÉSEK**

A tulajdonostársak, mint szerződő felek kérik, és egyben feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy a Társasház alapítása és módosítása az ingatlan-nyilvántartásba feltüntetésre kerüljön, és a II. pontban foglaltaknak megfelelően a Társasház közös tulajdonában maradó építményrészei, berendezései, felszerelései közös telekkel – I. - XVIII. szám alatt **egyesítésre kerüljenek** a Társasház törzslapján, **valamint, hogy a külön tulajdonba kerülő /35. számú padlástér ingatlanra tekintettel a törzslapon megjelölt külön tulajdoni lapok számát módosítsák**, míg a III. fejezetben felsorolt egyes öröklakásokat a közös tulajdonban maradó vagyomból feltüntetett tulajdoni hányaddal együtt, mint külön-külön ingatlant a társasházi különlapokon jegyezze be az ingatlan-nyilvántartásba.

A társasházi tulajdonosok az albetétek megnyitása időpontjában a külön tulajdoni lapokon esetlegesen bejegyzett jelzálogterhek, haszonélvezeti jogok, egyéb bejegyzések és terhek tekintetében akként rendelkeznek, hogy a terhek változatlanul az adott tulajdonostárs tulajdonát képező ingatlanokon maradnak bejegyezve.

***A tulajdonostársakat a többi tulajdonostárs külön tulajdoni illetőségére elővásárlási jog nem illeti meg.***

*A közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítés jogát a Társasház közössége az alapító okirat jelen szakasza szerinti felhatalmazás alapján jogosult gyakorolni, ha az ingatlanrész önálló ingatlanként kialakítható, vagy amellyel a meglévő külön tulajdon tárgya bővíthető. Ebben az esetben a társasházi közgyűlés az összes tulajdoni hányad legalább kétharmados többségével rendelkező tulajdonostársak igenlő szavazatával dönthet az elidegenítésről. A közgyűlési határozatban rendelkezni kell a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányadok megállapításáról. A közgyűlés határozata az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre alkalmas okirat.*

*A társasház közössége a közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítés jogát abban az esetben is jogosult gyakorolni, ha a jelen Alapító Okirat módosításával a tulajdonostársak összes tulajdoni hányad szerinti legalább négyötödös többsége egyetért. Ebben az esetben, a közgyűlési határozatban fel kell hívni a kisebbségben maradt tulajdonostársakat a közös képviselő (intézőbizottság elnöke) részére - a határozat meghozatalától számított 60 napon belül - történő írásbeli nyilatkozat megtételére arról, hogy élnek-e az e törvényben meghatározott keresetindítási jogukkal. A közgyűlési határozat az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre alkalmas okirat, ha az abban meghatározott határidőn belül a kisebbségben maradt tulajdonostársak írásbeli nyilatkozatot nem tesznek, vagy nyilatkozatuk szerint a keresetindítás jogával nem kívánnak élni. A határozatban rendelkezni kell a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányadok megállapításáról.*

*A határozatot közokiratba vagy ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.*

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

## **VI. A TULAJDONOSTÁRSÁK EGYMÁSKÖZTI VISZONYA**

### **1. Külön tulajdon**

*A társasházban található, előzőekben részletezett, külön tulajdoni lapon nyilvántartott lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek az egyes – fentebb megjelölt – tulajdonosok külön tulajdonába tartoznak.*

*A tulajdonostársat külön tulajdonuk tekintetében megilleti a birtoklás, a használat, a hasznok szedése és a rendelkezés joga; a tulajdonostárs e jogait azonban nem gyakorolhatja a többi tulajdonostárs joga és törvényes érdeke sérelmével.*

Mindegyik tulajdonostárs külön tulajdoni illetőségével a törvény, valamint a tulajdonostársi jogainak korlátai között szabadon rendelkezik, azt elidegenítheti, vagy megterhelheti. Ha a tulajdonostárs a külön tulajdoni illetőségének használatát harmadik személynek átengedi vagy azt más módon hasznosítja / pl. bérlet/, úgy a harmadik személy magatartásáért s az általa okozott kárért úgy felel mintha saját maga járt volna el.

A tulajdonos köteles a külön tulajdonában lévő ingatlan fenntartásával kapcsolatos költségeinek viselésére.

*A tulajdonostársakat a többi tulajdonostárs külön tulajdoni illetőségére elővásárlási jog nem illeti meg.*

### **2. Közös tulajdon**

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

A közgyűlés a birtoklás, hasznát és hasznosítás módját meghatározhatja.

A közös tulajdonba tartozó épületrész, épületberendezés, nem lakás céljára szolgáló helyiség és lakás fenntartásának költsége, valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadás (a továbbiakban együtt: közös költség) a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk szerint terheli, azt a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk arányában kötelesek megfizetni.

A közösség egészét terhelő kötelezettségek teljesítéséért a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk - *vagy a szervezeti-működési szabályzatban ettől eltérően meghatározott mérték* - szerint az egyszerű (sортartásos) kezesség szabályai szerint felelnek.

### **3. Építkezés**

A tulajdonostárs a többi tulajdonostárs hozzájáruló nyilatkozatának beszerzése nélkül jogosult a lakásban tervezett építkezésre, ha a munka az alapító okiratban közös tulajdonként

meghatározott épületrészt nem érinti, de köteles a lakásban tervezett építkezésről értesíteni a közös képviselőt vagy az intézőbizottság elnökét.

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

## **V/. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

A Társasház megalakítását, módosítását, valamint megszüntetését az ingatlan-nyilvántartást végző szervnek be kell jelenteni.

A jelen Alapító Okirat hatálya kiterjed a Társasház mindenkori tulajdonosaira, illetve jogutódjaira is.

A jelen Alapító Okirat, valamint az ezt esetleg megváltoztató későbbi okirat rendelkezései a tulajdonostársak jogutódjait is kötelezik.

A tulajdonostársak kötelezik magukat, hogy a jelen Okiratban foglaltakat nem csak maguk tartják be, hanem azt betartják, amelyre nézve egymással szemben szavatolnak.

A tulajdonostársak rögzítik, hogy amennyiben jelen Alapító Okirat valamely pontja jogszabályellenesnek, vagy érvénytelennek minősülne, az nem vonja maga után az egész Alapító Okirat érvénytelenségét, hanem részleges érvénytelenség valósul meg.

A tulajdonostársak jelen Társasház Alapító Okirat aláírásával meghatalmazzák dr. Richter Márton Benedek egyéni ügyvédet (1112 Budapest, Dayka Gábor utca 89. III/331., KASZ:36080285) a Társasház Alapító Okirat elkészítésével, földhivatali beadásával, valamint a földhivatali eljárásban való jogi képviseléssel. Dr. Richter Márton Benedek a meghatalmazást jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja.

A Társasházra, annak működésére a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény, illetőleg a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezéseit kell alkalmazni, amennyiben jelen Alapító Okirat másként nem rendelkezik, illetőleg amely körben nem rendelkezik.

Kelt: Budapest, 202\_ . \_\_\_\_\_

Az okiratot készítettem és ellenjegyzem Budapesten, 202\_ . \_\_\_\_\_ . napján:

dr. Richter Márton Benedek egyéni ügyvéd  
1112 Budapest, Dayka Gábor utca 89. III/33.  
KASZ: 36080285

## VÁLLALKOZÁSI (KIVITELEZÉSI) SZERZŐDÉS *tervezet*

amely létrejött egyrészről

(i) a **Budapest I. ker. Hrsz: 13977, Batthyány utca 61. Társasház tulajdonosai**

[...] (*tulajdonosok adatai és meghatalmazottjaik adatai* - a továbbiakban: **Meghatalmazottak**),

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat (képviseli: Váradiné Naszályi Márta polgármester, a továbbiakban: **Önkormányzat**)

mint **Megrendelők** (továbbiakban: **Megrendelők**)

másrészről

(ii) **Uwe Fiedler** (adatok, bankszámlaszám ) mint **Vállalkozó** (továbbiakban: **Vállalkozó**)

között az alulírott helyen és időben a következő feltételekkel:

### I. Előzmények

1. Megrendelők – a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg megkötött – adásvételi szerződéssel (a továbbiakban: **Adásvételi Szerződés**), mint eladók a Vállalkozó, mint vevő részére értékesítették a Budapest I. ker. Batthyány utca 61. szám alatti Társasháznak (továbbiakban: **Társasház**) az ingatlan-nyilvántartásban külön albetétként megnyitásra kerülő padlásterét (továbbiakban: **Padlástér**), amelyen mindösszesen 11. db. kétszintes lakás kiépítésére kerül sor.

2. A jelen szerződés célja, hogy a Társasháznak a teljeskörű felújítása a jelen szerződés 1. sz. mellékletként csatolt Műszaki Tartalomban (továbbiakban: **Műszaki Tartalom**) rögzített tartalom szerint megtörténjen és a Társasház-közösség egésze mielőbb rendezett formában kapja vissza lakókörnyezetét.

### II. Szerződés tárgya:

1. A Megrendelők a ..... napján hozott közgyűlési határozat alapján a jelen megállapodással megbízzák, valamint kifejezetten és visszavonhatatlanul hozzájárulnak és engedélyezik, hogy a Vállalkozó az 1.számú mellékletben leírt közös tulajdonú ingatlanrészeket a jelen megállapodás 1. számú mellékletét képező részletes Műszaki Tartalomnak megfelelően első osztályú építési-szerelési munkával helyreállítsa és felújítsa, illetve felújíttassa, továbbá, hogy szintráépítéssel 11 db. lakást (albetétet) alakítson ki a Padlástérben. A félreértések elkerülése végett Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés vonatkozásában a Vállalkozó kötelezettsége elsődlegesen a Társasház Műszaki Tartalom szerinti felújítása, így a jelen szerződésben rögzített Vállalkozói Díj is a Műszaki Tartalom szerinti felújításra terjed ki. Következésképpen, a Vállalkozói Díj nem foglalja magába a szintráépítéssel és a lakások kialakításával kapcsolatos és ezekkel összefüggő költségeket és díjakat, amelyek kizárólag a Vállalkozó érdekkörébe esnek.

2. Szerződő felek megállapodnak, hogy a Vállalkozó – saját költségére és kockázatára – csak olyan alvállalkozót (gazdasági társaságot) bízhat meg a Társasház felújítási munkálatainak elvégzésével, aki rendelkezik a felújítási munkálatok elvégzéséhez szükséges szakértelemmel, tapasztalattal, jogosultsággal, emberi erőforrással, műszaki és anyagi teljesítőképességgel, valamint amelynek tulajdonosi struktúrája átlátható, és amelynek anyagi helyzete a pénzügyi beszámolói alapján stabil. Amennyiben a Vállalkozó által megbízott alvállalkozó cég bármely okból – határidőben – nem képes a jelen szerződésben meghatározott vállalkozási feladatok teljesítésére, úgy a Vállalkozó saját költségére és kockázatára köteles haladéktalanul egy másik alvállalkozó céget megbízni a Társasház felújítási munkálatainak elvégzésére. A Vállalkozó tehát jogosult alvállalkozó igénybevételére, akinek teljesítéséért úgy felel, mintha a munkát maga végezte volna el.

3. Szerződő felek kifejezetten megállapodnak, hogy a jelen szerződés 1. sz. melléklete a Társasház felújítási munkálatait, a munka elvégzésének ütemezését, anyag – és az építési hulladék elszállítás stb.) munkák elvégzésével kapcsolatos valamennyi költséget teljes körűen és kizárólagosan tartalmazza. Szerződő felek kifejezetten megállapodnak, hogy a jelen szerződés 2. sz. melléklete a Társasház felújítási munkálatainak pénzügyi ütemezését teljes körűen és kizárólagosan tartalmazza.

4. Amennyiben a Társasház felújítási munkálatainak Műszaki Tartalma tekintetében a felek között vita merül fel, úgy a felek kizárólag a jelen Szerződés 1. és 2. számú mellékletét tekintik irányadónak.

### III. Vállalkozói díj

1. Vállalkozót a társasházi közös tulajdonú részek fentiekben meghatározásra került felújítási munkálatai ellenében **130.000.000,- Ft +FOA** azaz százharmincmillió forint +FOA összegű vállalkozói díj illeti meg (a továbbiakban: **Vállalkozói Díj**). (Vállalkozó FOA fizetésre köteles)

2. A **Vállalkozói Díj kölcsönösen megállapított és elfogadott fix ár, azaz átalánydíj**, amelyre tekintettel a Vállalkozó a többletmunka ellenértékének megtérítésére nem jogosult. A Vállalkozói Díj átalánydíj jellegére tekintettel a Vállalkozó köteles elvégezni mindazt a munkát és beépíteni mindazokat az anyagokat, amelyek a Műszaki Tartalom maradéktalan teljesítéséhez szükségesek, és a Vállalkozói Díj vonatkozásában a Vállalkozó nem hivatkozhat sem az anyagárak, sem a munkadíjak emelkedésére, sem egyéb Vis Maior helyzet bekövetkezéire és ezekre hivatkozással nem követelheti a Vállalkozói Díj megemelését. A Vállalkozó kijelenti, hogy a Vállalkozói Díj meghatározása során körültekintően járt el, és a felmerülő és várható költségek tekintetében alapos becslést, illetve pénzügyi felmérést végzett. A Felek rögzítik továbbá és a Vállalkozó kijelenti, hogy a Vállalkozói Díj fedezi a Műszaki Tartalom szerinti munkák elvégzésének és a Műszaki Tartalom szerinti anyagok beépítésének teljeskörű költségét és a Vállalkozói Díjat a jelen Szerződés alapján elvégzendő vállalkozási feladatokkal értékarányosnak tekintik. A Felek kijelentik, hogy a Vállalkozó Díj, valamint a Műszaki Tartalom meghatározásakor nem voltak tévedésben.

A jelen szakaszban rögzítettek tekintettel a Felek megállapodnak, hogy a jelen Szerződés vonatkozásában kizárják a Ptk. 6:98. §-a alkalmazásának lehetőségét, azaz a feltűnő értékaránytalanságra alapított megtámadási jogot.

3. Pótmunka csak a Megrendelők képviselőinek írásos megrendelése esetén, előzetesen elfogadott költségvetés alapján, külön pótmunka-költségvetés és elszámolás keretében lehetséges és csak olyan munka minősülhet pótmunkának, amelyet a Műszaki Tartalom nem tartalmazott.

4. Szerződő felek rögzítik, hogy az Adásvételi Szerződés II/2 és II/3 szakaszai alapján mindösszesen **118.870.000,- Ft**, azaz száztizennyolcmillió-nyolcszázhetvenezer forint összeg [...] ügyvédnél (a továbbiakban: **Letéteményes**) külön letéti szerződés alapján a Vállalkozó, mint vevő által a **Letéti Számlára** ügyvédi letétbe helyezésre kerül, míg további mindösszesen **11.130.000,- Ft**, azaz tizenegymillió-százharmincezer forint összeg az **Önkormányzat részére** kerül megfizetésre a Vállalkozó, mint vevő által. Ez a két vételár-részlet együttesen adja ki a Vállalkozói Díj összegét.

- (i) Szerződő felek megállapodnak, hogy a Vállalkozói Díjból a Megrendelők **118.870.000,- Ft**, azaz száztizennyolcmillió-nyolcszázhetvenezer forint összeget akként fizetnek meg a Vállalkozó részére, hogy – a jelen Szerződés III. 6. pontban foglalt rendelkezéseinek maradéktalan betartása mellett – a Megrendelők műszaki ellenőre által leigazolt, az 1-2. számú mellékletben szereplő ütemterv szerinti összeget a Letéteményes jogosult és köteles a vonatkozó letéti szerződés alapján a Letéti Számláról a Vállalkozó részére kifizetni, ill. a Vállalkozó által – a letéti szerződésben – megjelölt bankszámlára átutalni az adott munkaszakasz átvételétől a Megrendelők műszaki ellenőre által kiállított teljesítési igazolás aláírásától számított 5 (öt) banki napon belül.
- (ii) Szerződő felek megállapodnak, hogy a Vállalkozói Díjból fennmaradó 11.130.000.- Ft, azaz tizenegymillió-százharmincezer forint összeg akként kerül a Vállalkozó részére megfizetésre, hogy a Társasház a Műszaki Tartalom szerinti utolsó munkaszakasz átadás-átvételét követő nyolc (8) naptári napon belül közgyűlési határozatban rendelkezik és (hatvan (60) naptári napos fizetési határidővel) célbefizetést ír elő az Önkormányzat, mint Társasházi tulajdonostárs részére a jelen szakasz szerinti összeg megfizetésére vonatkozóan. Következésképpen, az Önkormányzat a jelen szakasz szerinti összeget célbefizetés jogcímen a Társasháznak, de közvetlenül a Vállalkozó részére teljesíti, a Vállalkozónak a [...] banknál vezetett [...] számú bankszámlájára történő banki átutalás útján, melyet a Társasház az előírt célbefizetési kötelezettség teljesítéseként kifejezetten elfogad. A Felek megállapodnak, hogy amennyiben a jelen szerződés és az Adásvételi Szerződés a Vállalkozó (vevő) által szerződésszerűen teljesítésre került, úgy a Megrendelők (eladók) a jelen szakasz szerinti célbefizetés előírását nem jogosultak megtagadni, vagy megtámadni, ezért a Megrendelők a jelen szakasz szerinti célbefizetési előíráshoz a jelen Szerződés aláírásával hozzájárulnak, illetve azt előzetesen jóváhagyják. A célbefizetés előírást alapos indok nélkül megtagadó vagy megtámadó Megrendelő(k) vonatkozásában a jelen Szerződés XIV. 1. pontjában írt jogkövetkezmények alkalmazandóak. A Társasház a Vállalkozó számlájára történő kifizetést az Önkormányzat részéről történő célbefizetés teljesítéseként elismeri és elfogadja..

Szerződő felek megállapodnak továbbá abban, hogy a teljes felújítás átadás-átvételét követő 1 (egy) év múlva tartandó utófelülvizsgálati eljárást követő javítási munkálatok elvégzéséig a Vállalkozói Díj jelen Szerződés III. 4. (i) pontja szerinti összegéből a **Megrendelők visszatartanak a Vállalkozói Díj 4%-ának megfelelő összeget**,

azaz 5.200.000 Ft-ot (azaz ötmillió-kétszázézer millió forintot) a felmerülő garanciális munkálatok elvégzésének fedezetére. A biztosíték felszabadításra a jelen Szerződés III. fejezetében szereplő rendelkezések az irányadóak.

5. A Felek megállapodnak, hogy amennyiben a jelen Szerződés bármilyen okból – a jelen Szerződés maradéktalan teljesítése nélkül – megszűnik, akkor a Szerződés elszámolása során a Műszaki Tartalomból a Vállalkozó által maradéktalanul teljesített és leigazolt munkákat kell alapul venni. Az ilyen megszűnés esetén a Vállalkozó a Vállalkozói Díjnak a Műszaki Tartalomhoz képest elvégzett arányos összegére tarthat igényt, és nem hivatkozhat arra, hogy az általa elvégzett munkák ellenértéke és/vagy az általa beépített anyagköltség összege meghaladta a Vállalkozói Díjnak a Műszaki Tartalomhoz viszonyított arányos összegét. Következésképpen a Felek a félreértések elkerülése végett rögzítik, hogy a jelen szakasz szerinti megszűnés esetén a Vállalkozó a Vállalkozói Díjnak akkora százalékára tarthat igényt, ahány százalékot a Műszaki Tartalomból teljesített, a fennmaradó összeg a Megrendelő részére engedhető ki az ügyvédi letétből (a továbbiakban: **Arányos Elszámolás**).

6. A Felek megállapodnak és rögzítik, hogy a **Társasház tetőzetének teljeskörű befejezéséhez szükséges összeget, azaz 70.000.000,- Ft (hetvenmillió forint) összeget a Megrendelők a Vállalkozói Díjból mindaddig visszatartanak és az ügyvédi letétből ez a visszatartott összeg mindaddig nem engedhető ki a Vállalkozó részére, amíg a Társasház tetőzete teljeskörűen felújításra/helyreállításra nem került.** Amennyiben a jelen szerződés szerinti jogviszony bármely okból kifolyólag a Társasház tetőzetének teljeskörű felújítása/helyreállítása előtt szűnik meg, úgy – a fenti 5. pontban rögzített, Arányos Elszámolástól eltérően – az ügyvédi letétben lévő Vállalkozói Díjból előbb a Társasház tetőzete teljeskörű befejezéséhez szükséges összeget kell kiengedni a Társasház tetőzetét befejező építési vállalkozó részére, és a Vállalkozó Díjból csak akkor engedhető ki további díjrészlet a Vállalkozó részére – feltéve, hogy az Arányos Elszámolás alapján a Vállalkozót a Vállalkozói Díjból még további díjrészlet illeti meg – ha a Társasház tetőzete teljeskörűen befejezésre és elszámolásra került. A félreértések elkerülése végett a Felek rögzítik, hogy amennyiben a Társasház tetőzetének – jelen szakasz szerinti másik építési vállalkozóval történő – teljeskörű befejezését és elszámolását követően a Vállalkozói Díj ügyvédi letétben maradt összege már nem fedezi a Vállalkozót az Arányos Elszámolás alapján még megillető Vállalkozói Díjrészlet összegét, úgy a Megrendelő ezt a Vállalkozói Díjrészletet nem köteles megfizetni a Vállalkozó részére és a Vállalkozó nem léphet fel a Megrendelővel szemben Vállalkozói Díjigénnyel, megtérítési igénnyel vagy bármely egyéb követeléssel.

#### IV. Műszaki tartalom

1. A Vállalkozó a jelen Szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a Műszaki Tartalomban leírt munkákat legkésőbb a V.3. pontban leírt határidőre elvégzi, és készre jelenti a Megrendelők felé.

2. A Műszaki Tartalom megvalósítását célzó munkálatok megkezdése előtt a Vállalkozó, ill. az általa megbízott kivitelező **teljes körű építési-szerelési biztosítást köteles kötni, a munkálatok megkezdése csak a kötvény bemutatása után kezdődhet el.** Jelen biztosításnak a munka teljes készre jelentését követően megtörtént átadás-átvétel napjáig kell terjednie, illetve az utómunkálatok idejére szükség esetén a biztosítást a Vállalkozó ill. a kivitelező meghosszabbítja. A biztosítás fennálltát Vállalkozó a Megrendelők Meghatalmazottjának felhívására köteles haladéktalanul igazolni.

#### V. Munkálatok megkezdése

1. Szerződő felek megállapodnak, hogy Vállalkozó a **jelen vállalkozási szerződés teljesítését** legelőbb azon a napon jogosult megkezdni, amikor a **jogerős építési engedély** részére kézbesítésre került, de legkésőbb annak **átadását követő 30 naptári napon belül köteles megkezdni** – feltéve, hogy az építési engedély annak kiadása évében legkésőbb május 31. napjáig kiadásra kerül, ezt követően csak az építési engedély kiadása évét követő év március 01. napján köteles a munkálatok megkezdésére, - **továbbá ha igazolta a teljes körű épület- és felelősségbiztosítási szerződés létrejöttét. Az építkezés hivatalos megkezdésének az építési napló megnyitása minősül,** és ugyanezen a napon kerül sor a munkaterület átadás-átvételére.

2. Építési napló:

Vállalkozó az építkezés során e-építési napló vezetésére köteles. Az építési naplót naprakész állapotban kell tartani úgy, hogy minden munkavégzési napon történjen bejegyzés. Az építési naplót az építőipari kivitelezési tevékenység végzésének ideje alatt hozzáférhetővé kell tenni. Az építési naplóba bejegyzésre a Vállalkozó részéről kijelölt felelős műszaki vezető, műszaki ellenőr jogosult, továbbá a Megrendelők műszaki ellenőre a korábbi bejegyzésekre ellenőrzésvételt tehet, illetve a bejegyzések tudomásulvételét bejegyzésével igazolja.

3. Szerződő felek rögzítik, hogy az építkezés megkezdése előtt és befejezése után mind a Társasház közös tulajdonú épületrészeiről, mind az egyes lakásokról és helyiségekről (különös tekintettel a felső lakásokra,

melynek tulajdonosai akár külön szerződésben is rögzítheti Vállalkozóval az esetleges káresemény-rendezési megállapodást) a Vállalkozó költségén képes állapot-felmérési jegyzőkönyv készülni, amely az esetlegesen bekövetkező káreseményeknél a kár megállapításának alapjául szolgál. A Felek rögzítik, hogy a bontási/építési munkák ezen jegyzőkönyv felvétele és a Megrendelő képviselőjének való átadása előtt nem kezdődhetnek meg.

4. Felek a jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak, hogy Vállalkozó a Társasház területén a felújítási munkálatokat a felújítási munkálatokra vonatkozó jogerős építési engedély birtokában megkezdje. A Megrendelők a jelen Szerződés aláírásával egyhangú hozzájárulásukat adják valamennyi olyan kivitelezési munkálatok elvégzéséhez is, amelyek a jelen Szerződés szerinti – és a Vállalkozói Díjjal fedezett – vállalkozási feladatok részét ugyan nem képezik, de amelyek szükségesek a Padlástérben beépítésre kerülő lakások rendeltetésszerű használatához.

5. Vállalkozó kötelezettséget vállal, hogy a Társasház területén kizárólag jogerős építési engedély birtokában építkeznek, az építési munkálatokat a vonatkozó jogszabályok és hatósági előírások, a kerületi építési szabályzat, a rendezési terv, valamint a Magyar Szabvány szerint végzi.

6. A munkaterület birtokba adása-vétele jegyzőkönyv felvételével történik, amelynek aláírására a X.1-2. pontban felsorolt személyek együttesen jogosultak.

A birtokbaadási jegyzőkönyv tartalmi elemei a következők:

- az építkezés folyamán Vállalkozó a közüzemi szolgáltatásokat honnan és milyen módon veszi igénybe- esetleges költségelszámolás módja, az ideiglenes közüzemi mérőórák kiépítési helyének és idejének meghatározása;
- biztosítási kötvények átadása illetve bemutatása;
- minden, bármelyik fél részéről felmerülő igény írásbeli rögzítése;
- a Vállalkozói Díjból 118.870.000,- Ft összeg Letéti Számlán való elhelyezésének Letéteményes általi igazolása.

7. A birtokba adás-vétel napjától keletkező károk viselésére a Vállalkozó köteles, a birtokba lépés napjától egyúttal köteles a kárveszélyt viselni.

8. Megrendelők kötelesek túrni az építési munkálatok elvégzésével szükségszerűen felmerülő (esetleges kellemetlenséget, illetve kényelmetlenséget okozó, zaj, por, használati korlátozásokkal együtt járó) hatásokat, és ezzel összefüggésben semmilyen igényt a Vállalkozóval szemben nem érvényesítenek. A félreértések elkerülése érdekében a Szerződő felek rögzítik, hogy az igényérvényesítés jelen szakasz szerinti korlátozása kizárólag az építési munkák szükségszerűen felmerülő és elkerülhetetlen hatásaira vonatkozik.

9. A Megrendelő a tetőtér beépítési-, építési-szerelési -, felújítási munkákhoz, szükséges mértékben a Vállalkozó számára biztosítja a külön-, illetve közös tulajdoni illetőségű ingatlanrészekbe való bejutást, lakáson belül is, Vállalkozó előzetes egyeztetési kötelezettsége mellett. Amennyiben a külön tulajdonú ingatlanokba való bejutást az egyes tulajdonosok nem, vagy csak késedelmesen teszik lehetővé, úgy az ebből adódó késedelem nem minősül a Vállalkozó késedelmének és az így késedelembe eső tulajdonos köteles a késedelmével esetlegesen a Vállalkozónak okozott kárt a Vállalkozó részére megtéríteni.

10. A Felek rögzítik, hogy a Vállalkozó a jelen Szerződés aláírásakor a Társasházban albetét tulajdonnal rendelkezik. Erre tekintettel a Felek megállapodnak, hogy **a Vállalkozó a jelen Szerződés, illetve az Adásvételi Szerződés szerinti jogviszonyokban nem hivatkozhat olyan eladói (tulajdonosi)/Megrendelői késedelemre, amelyet a Vállalkozó, mint társasházi tulajdonos okoz, vagy amely neki felróható, ideértve ezen személy hozzátartozóit is.** Az ilyen jellegű késedelmek és szerződésszegések esetére a Felek megállapodnak, hogy a Ptk. 6:156. § (2) bekezdése szerinti rendelkezést – miszerint a jogosult késedelme a kötelezett egyidejű késedelmét kizárja – a jelen bekezdésben hivatkozott szerződéses kapcsolataikban nem kívánják alkalmazni. A Felek a jelen szakaszban hivatkozott szerződéses jogviszonyaikban a jelen bekezdés szellemében értékelnek valamennyi, a Vállalkozó, mint gazdasági társaság tulajdonosa által megtett vagy megtenni elmulasztott nyilatkozatot vagy cselekményt, és a Vállalkozó nem hivatkozhat olyan szerződésszegésre, jognyilatkozatra vagy ennek hiányára, amelyet a Vállalkozó tulajdonosa tett, vagy amelyet elmulasztott megtenni.

## VI. Engedélyek beszerzése, megrendelő ellenőrzési kötelezettsége, átadás -átvétel

1. **A Vállalkozó vállalja**, hogy a lakások megépítésére és a Társasházon végzendő felújításra vonatkozó jogerős **építési engedély iránti kérelmet a Padlástér külön albetétszámon történő Ingatlan-nyilvántartásban történő feltüntetését követő 90 naptári napon belül benyújtja az illetékes Kormányhivatalhoz.** Vállalkozó köteles az építkezés alapját képező terveket előzetes jóváhagyás végett a Megrendelőnek (Társasháznak), illetve azok



Meghatalmazottjai számára bemutatni. A jóváhagyást a Megrendelők előzetesen kijelölt Meghatalmazottjai adhatják meg a Vállalkozó részére.

2. A Vállalkozó vállalja továbbá, hogy a **Társasházon végzendő felújítási munkálatokat jogerős építési engedély kiadását követő 30 (harminc) naptári napon belül megkezd**i azzal, hogy amennyiben jogerős építési engedély kiadására az engedély kiadásának évében legkésőbb május 31. napjáig nem kerül sor, akkor a kezdési határidő a rákövetkező év március 1-je (a továbbiakban: **Építkezés Megkezdésének Napja**). Vállalkozó vállalja továbbá, hogy a **felújítási munkálatokat** a jelen szerződés elválaszthatatlan mellékletét képező ütemtervben írtak szerint **folyamatosan végzi, azaz 60 – hatvan – napot meghaladó leállás nélkül.**

3. A Szerződő felek megállapodnak, hogy a Vállalkozó a jelen Szerződés 1. sz. mellékletében foglalt felújítási munkálatokat, (továbbá a lakásokat is magában foglaló építkezést, ide nem értve a lakások olyan belső munkálatait, melyek elvégzése a használatbavételi engedélynek már nem feltétele) az ott előírt Műszaki Tartalommal az **Építkezés Megkezdésének Napjától számított 18 (tizennyolc) hónapon belül befejezi**, a használatbavételi engedély iránti kérelmet ezen határidőn belül benyújtja az illetékes építésügyi hatóságnak, és megtesz minden tőle elvárható lépést, hogy a jogerős használatbavételi engedély kiadásra kerüljön a kérelem benyújtását követő lehető legrövidebb határidőn belül.

4. A munkálatok átadása-átvétele során a felek kölcsönösen együttműködve kötelesek eljárni. Az átadás-átvételt kizárólag a Megrendelők által megbízott műszaki ellenőr jelenlétében lehet elvégezni. Az átadás-átvételre csak a megbízott műszaki ellenőr jogosult.

5. **A műszaki ellenőr személyéről a Megrendelők írásban kötelesek a Vállalkozót értesíteni legkésőbb az építési engedély jogerőre emelkedéséig.** Felek megállapodnak, hogy a Vállalkozó jogosult a Megrendelők által megjelölt műszaki ellenőrt a műszaki átvétel vonatkozásában a Megrendelők képviselőjének tekinteni mindaddig, amíg az esetleges változásokról a Vállalkozót írásban igazoltan nem értesítik.

6. Az 1. sz. mellékletként csatolt Műszaki Tartalomban meghatározott munkákat a Társasház részéről a munkálatok megkezdése előtt közgyűlési határozatban elfogadott műszaki ellenőri jogosultsággal rendelkező műszaki ellenőr veszi át szakaszosan.

7. A Vállalkozó a munkát a Műszaki Tartalomban meghatározottak szerint adja át a Megrendelőknek (Társasháznak). Az átadni kívánt munkaszakasz megvalósulásáról a Vállalkozó értesíti a műszaki ellenőrt, aki az értesítéstől számított 3 napon belül a Vállalkozóval vagy képviselőjével közösen felvett átadás-átvételi jegyzőkönyvvel, vagy egyoldalú átvételi nyilatkozattal köteles a munkát átvenni és ezzel egyidejűleg teljesítési igazolást kiállítani.

8. A Megrendelők X.2. pontban írt képviselői és a műszaki ellenőre a Vállalkozóval egyeztetett ütemterv szerint kötelesek és jogosultak ellenőrizni az elvégzett munkák mennyiségét és minőségét, továbbá az építési napló bejegyzéseit. Ugyanezen a személyek jogosultak az építési területen rendkívüli ellenőrzést végezni, azonban erről legkésőbb a rendkívüli ellenőrzés tervezett időpontját megelőzően 3 nappal kötelesek a Vállalkozót értesíteni. Az ellenőrzés elmulasztása a Megrendelők részéről nem mentesíti a Vállalkozót szavatossági kötelezettségei alól.

9. Megrendelők műszaki ellenőre köteles a Vállalkozó által végzett felújítási-építési munkálatokat és az építési naplót helyszínen ellenőrizni, Vállalkozó részére előre jelezve, hogy milyen munkafolyamatok esetében van szükség az eltakarás előtti ellenőrzésre.

Vállalkozó köteles írásban, 3 munkanappal az esedékesség előtt értesíteni a Megrendelők műszaki ellenőreit, amennyiben olyan munkafázishoz érkezik, ahol a beépített anyagok „takarásra” kerülnek, ill. amely munkafolyamatok ellenőrzésének szükségességét a “takarás” miatt a műszaki ellenőr előre jelezte. Ezen értesítés elmaradásából eredő kárt a Vállalkozó, az értesítés ellenére el nem végzett ellenőrzésből eredő kárt pedig a Megrendelők kötelesek viselni.

10. Az építési műszaki ellenőr a vizsgálatok és ellenőrzések elvégzését valamint a szükséges intézkedések megtételét és ezek bejegyzését köteles az építési naplóban megtenni.

11. Amennyiben az átadni kívánt munka a megrendelői műszaki ellenőr megítélése szerint nem felel meg a Műszaki Tartalomnak, akkor az átvételre irányadó 3 napos határidőn belül megtagadhatja a munka átvételét (az átadás-átvételi jegyzőkönyv, nyilatkozat aláírását), de csak a kifogásai írásbeli megjelölésével. A munkaszakasz átadottnak minősül, ha a műszaki ellenőr írásban átvette, vagy az átvételre irányadó 3 napos határidő leteltéig írásban nem tagadta meg az átvételt a Vállalkozónál a kifogásai megjelölésével.

12. Ha a Vállalkozó elismeri a kifogásokat, akkor köteles az átadni kívánt munkaszakaszt a Műszaki Tartalomnak és a kifogásnak megfelelően kijavítani. A kijavított munka átadás-átvételére a jelen szerződés szerinti általános szabályok irányadóak.

13. Ha a Vállalkozó nem ismeri el a kifogásokat, akkor a vitatott munkaszakasz átvilágítása tekintetében a független műszaki ellenőr nyilatkozata az irányadó. A független műszaki ellenőr 5 napon belül megtett megállapításait magukra nézve kötelezően elfogadják a felek az átadni kívánt munkaszakasz tárgyában, és az esetlegesen szükséges javításokat a Vállalkozó haladéktalanul elvégzi, melyeket a készre jelentést követően további 5 napon belül kell a független műszaki ellenőrnek átvennie vagy kifogásolnia. A munkaszakasz átadottnak minősül, ha a független műszaki ellenőr írásban átvette, vagy az átvételre irányadó 5 napos határidő leteltéig írásban nem tagadta meg az átvételt a kivitelezőnél a kifogásai megjelölésével. Felek kikötik, hogy a független műszaki ellenőrnek minden esetben 5 napon belül kell észrevételeit megtennie, ill. a munkát átvennie. A független műszaki ellenőr díját a felek közösen egyenlő arányban viselik. Felek kikötik, hogy a független műszaki ellenőr véleményével szemben további kifogásnak nincs helye. Felek független eseti műszaki ellenőrnek ..... igazságügyi szakértőt jelölik ki

14. Az átvétel megtagadása esetén Megrendelők a tételesen felsorolt hibák és hiányok megszüntetésére póthatáridőt tűznek ki, amelynek tartalmát a Felek az elvégzendő munka mennyiségére tekintettel esetenként határozzák meg. Az átadás-átvételi eljárás csak a műszaki ellenőr és a Megrendelők képviselőinek hiba – és hiánymentességet igazoló nyilatkozata birtokában zárható le. Vita esetén ebben az esetben is a független műszaki ellenőr véleménye és álláspontja az irányadó, aminek felek alávetik magukat.

## VII. Munkavégzés rendje

1. A Vállalkozó köteles a munkálatokat a lakók élet- és vagyónbiztonságát figyelembe véve végezni.
2. A Vállalkozó köteles a Megrendelőket illetve a Társasház képviselőit haladéktalanul értesíteni minden olyan körülményről, amelynek a jelen szerződés teljesítésére kihatással lehet.
3. A Vállalkozó kötelessége – szükség szerint – az építési, épület felújítási munkálatok elvégzéséhez szükséges valamennyi engedély (ide érve a szakhatósági és közmű engedélyeket, valamint a személyfelvonóra vonatkozó engedélyt is) beszerzése, valamint az esetleges közműfejlesztési hozzájárulások, valamint a parkolás-megváltás megfizetése a kivitelezés szakszerűségének folyamatos ellenőrzése.
4. Megrendelők a jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak, hogy a Vállalkozó a Társasház közműhálózatát felújítsa, korszerűsítse, kibővítsé, illetve az ezekhez szükséges munkálatokat elvégezze, amennyiben a Társasház felújítása illetve a tetőtéri lakások kialakítása során bármely hatóság, illetve közmű szolgáltató előírja a Társasház közműhálózatának korszerűsítését, felújítását, vagy bővítését.
5. Vállalkozó vállalja, hogy a tetőtéri lakások kialakítása során, a (tetőtér alatti) emeleten már meglévő lakások rendeltetésszerű használatát az építkezés során folyamatosan és zavartalanul biztosítja.
6. Vállalkozó köteles a vállalt felújítási munkálatokat olyan módon végezni, hogy a munkavégzésre és a feladat ellátásához feltétlenül szükséges anyagátvitel és mozgások a lehető legkevesebb sérelmet okozzák az Társasház tulajdonosainak.

Ennek körében a Vállalkozó köteles:

- a lakásingatlanok, utcai üzlethelyiségek és a közterület szabad megközelítését biztosítani;
- a munkákat hétköznapi napokon kizárólag reggel 7:00 és este 19:00 óra között végezni;
- a munkákat szombati napokon kizárólag reggel 8:00 és délután 16:00 óra között végezni;
- a technológiai okokból szükséges vasárnapi munkavégzésről önkormányzati engedély birtokában a lakókat előzetesen, írásban értesíteni és vasárnapi napokon a szükséges munkálatokat reggel 8:00 és délután 16:00 óra között végezni;
- a közterületet és a lakóház lépcsőházát, folyosóit, minden nap takarítani (minden nap felsöpörni és felmosni);
- az építési és felújítási munkálatok befejezésével a lakóházon belül és kívül, valamint a Társasház közvetlen környezetében szükséges takarítási munkálatokat elvégezni.

Fenti kötelezettségek a Társasházban található lakásokban esetlegesen keletkező beázások és egyéb lakhatást gátló körülmények elhárítása esetére nem érvényesek. Vállalkozó a kármegelőzési és feltétlenül szükséges javítási munkálatokat szükség esetén akár a nap 24 órájában jogosult végezni, hatósági engedély birtokában, ugyanakkor

a lakókat a szükségesnél nagyobb mértékben ilyenkor sem akadályozhatja, és ilyen esetben is köteles a lakókat előzetesen értesíteni.

7. A Szerződő felek megállapodnak, hogy az állag-felújítással kapcsolatos valamennyi munkát oszthatónak tekintik, így a jelen szerződésben megnevezett műszaki ellenőr a teljesítést elfogadó nyilatkozatot az építési naplóban az egyes fejezetekre (tételre) külön-külön is megadhatja.

8. Vállalkozó kötelezettséget vállal arra, hogy a tetőtérben elhelyezett TV kábelcentrumot és az egyéni antennákat biztonságos helyre áthelyezteti a megfelelő szervekkel úgy, hogy az lehetőség szerint a műsorok sugárzásában semmiféle fennakadást ne jelentsen.

9. A Felek megállapodnak, hogy amennyiben bármilyen okból a jelen Szerződés olyan időpontban szűnik meg – a jelen Szerződés maradéktalan teljesítése nélkül – amikor a Társasház tetőzete nincsen hiánytalanul és maradéktalanul befejezve – azaz a tetőzet hiányossága az alatta lévő lakásokat veszélyezteti – úgy a Megrendelő jogosult a tetőzetet másik vállalkozóval – a Vállalkozói Díj terhére, a III./6 pontban rögzített feltételekkel – haladéktalanul kijavíttatni/befejeztetni.

### VIII. Minőség

1. A Vállalkozó a munkáját köteles első osztályú minőségben elvégezni, és munkavégzése során köteles a hatályos jogszabályok kötelező rendelkezéseinek megfelelően eljárni, a Társasház állagát óvni, és az általa okozott károkat elhárítani, ill. megtéríteni.

2. A Vállalkozó a vonatkozó jogszabályok szerint szavatosságot vállal az általa elvégzett, illetve elvégzett helyreállítási, felújítási, ill. építési-szerelési munkáért.

3. A Vállalkozó jogosult alvállalkozó igénybevételére, akinek teljesítéséért úgy felel, mintha a munkát maga végezte volna el.

### IX. Kötbér, késedelem, vis maior, megszüntetés

1. A Vállalkozó a Megrendelők felé **kötbért köteles fizetni** abban az esetben, ha a Megrendelők felé a jelen szerződésben vállalt **Műszaki Tartalom szerinti munkákat nem fejezi be** a jelen szerződés VI./3 pontjában rögzített **határidőig**. A **kötbér mértéke** a késedelembe esés első naptári napjától **naponta 20.000,- Ft/naptári nap**, azaz húszezer forint naptári naponként.

2. Amennyiben a Megrendelőknek, társasházi tulajdonostársnak vagy annak jogutódjának – ide nem értve az V/10. pont szerinti esetet – bármilyen szerződésszegése a teljesítési határidőre kihat, azt késelteti, úgy ez a Megrendelők által okozott késedelmes napok vonatkozásában kizárja a Vállalkozó egyidejű szerződésszegését, és mentesül az ezzel összefüggésben felmerülő bármilyen felelősség alól, így különösen – a teljesség igénye nélkül:

- a Vállalkozót késedelmi kötbér fizetési kötelezettség nem terheli,
- a teljesítési határidő automatikusan és értelemszerűen ezen időtartammal minden erre irányuló külön megállapodás nélkül meghosszabbodik,
- elállási jogukat a Megrendelők csak a Vállalkozó kárának és költségei teljes körű megtételének megfizetése mellett gyakorolhatják – figyelembe véve a jelen Szerződés III/5 és III/6. pontja szerinti elszámolási módszertant - erre már most kötelezettséget is vállalnak. Az elszámolás során a Vállalkozó igazolt és Megrendelők által már elfogadott költségeit és elvégzett, írásban a Megrendelők maguk vagy képviselőjük által leigazolt munkáját, annak minőségét pedig utóbb már ugyancsak nem tehetik vitássá.

#### 3. Vis maior

Szerződő Felek rögzítik, hogy a Vállalkozó ügkörén kívül eső, neki nem felróható okok – vis maior és vis maior esetek különösen:

- tűz,
- háború, polgárháború, lázadás,
- munkálatok során nem várt hatósági és más olyan igényérvényesítés, jogorvoslati, vagy egyéb igényérvényesítés, akár Megrendelő, társasházi tulajdonostárs, akár más, igényérvényesítésre jogosult részéről (pl. szomszéd házban ingatlan tulajdonos), mely eredményeképpen a Vállalkozó önhibáján kívül nem tud teljesíteni,
- humánjárvány miatt kihirdetett veszélyhelyzet, feltéve, hogy az a jelen szerződés szerinti kivitelezési munkálatokra ténylegesen olyan kihatással van, amely hatás következtében a munkálatok nem folytathatóak. Önmagában tehát a járvány megléte nem képez vis maior okot, e tekintetben kizárólag akkor merül fel vis

maior, ha a járvány következtében olyan veszélyhelyzet kerül kihirdetésre, amely jogrend ténylegesen akadályoztatja a munkálatokat.

A Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződés VI/3. pontja szerinti határidő annyi nappal meghosszabbodik, ahány Vis Maior okozta leállási napot a Megrendelő műszaki ellenőre leigazolt.

## X. Szerződő felek képvisellete, műszaki ellenőr

### 1. Vállalkozó képviselője:

- felelős műszaki vezető, műszaki ellenőr:
  - telefon:
  - email:
  - levelezési cím:

### 2. Megrendelők képviselője:

- műszaki ellenőr:
  - telefon:
  - email:
  - levelezési cím:
- Meghatalmazottak
  - telefon:
  - email:
  - levelezési cím:

3. A Szerződő felek megállapodnak abban, **hogy a jelen szerződést érintő jogérvényes nyilatkozatok megtételére csak a Szerződő felek arra meghatalmazott, fenti képviselői jogosultak**, ugyanakkor a félreértések elkerülése végett a Felek rögzítik, **hogy a Meghatalmazottak nem kifogásolhatják a Megrendelő műszaki ellenőre által elfogadott jognyilatkozatokat.**

4. A fentiek szerint elküldött értesítés, levél az elküldéstől, postára adástól számított 5. napon akkor is megérkezettnek minősül, ha a tértivevény „nem kereste”, vagy „nem vette át” jelzéssel érkezik vissza a feladóhoz, vagy a jelen szerződésben írt elérhetőségeket bármely fél a másik fél előzetes értesítése nélkül változtatta meg és az e-maileken küldött üzenet ezért nem jut el hozzá. Joghatályos értesítésnek minősül az email üzenet, ha azt kézbesítés visszaigazolásával adták fel és visszaigazolás feladóhoz megérkezett.

5. A felek a munkavégzéssel kapcsolatos minden lényeges adatot, körülményt és utasítást az e-naplóban kötelesek rögzíteni. Szerződő felek kikötik, hogy a kivitelezéssel kapcsolatos észrevételek, kifogások – ide nem értve a káreseményeket – stb. csak és kizárólag az építési naplóban feljegyezve tekinthető joghatályosnak ettől eltérő rendelkezés, nyilatkozat, kifogás, észrevétel stb. érvénytelen és arra jogalappal hivatkozni nem lehet. (a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény [a továbbiakban: Ptk.] vonatkozó rendelkezései, 1997. évi. LXXVIII. Tv. 40. § (3) bek., 191/2009 (IX.15) Korm.rendelet )

## XI. Közüzemi költségek, őrzés

1. A Szerződő felek megállapodnak, hogy az építkezés során a Vállalkozó által felhasznált energia és víz költsége a Vállalkozót terheli. Vállalkozó köteles az ideiglenes közüzemi mérőóráknak (víz-, villany-, gázfogyasztásmérő) a Vállalkozó nevére szólóan történő felszerelésre, telepítésére a munka megkezdését megelőzően.

2. Vállalkozó kötelezettséget vállal arra, hogy az építkezés időtartama alatt az építkezés idejére felügyeletet biztosít, a kapu felújításának időtartama alatt pedig a 24 órás őrzést biztosít.

## XII. Szavatosság, jótállás, az építkezés során felmerült kártérítési igények

1. A Vállalkozó szavatossági, jótállási kötelezettsége az általa végzett munkákkal érintett anyagokért és épületrészekért áll fenn. Vállalkozót az elvégzett építési munkák tekintetében a lakásépítéssel kapcsolatos kötelező jótállásról szóló 181/2003. (XI. 5.) Korm. rendelet szerinti jótállási kötelezettség terheli.

2. A Vállalkozó kötelességet vállal, hogy az építkezéssel a Megrendelőknek, illetve Társasház tulajdonostársainak okozott károkat haladéktalanul elhárítja, illetve az eredeti állapotot saját költségén helyreállítja.

3. Bármely, a Társasház közös tulajdonában álló épületrészen, illetve a társasházi lakásokban, helyiségekben **bekövetkezett káreseményt** a közös képviselő azonnal írásban jelzi Vállalkozónak, aki köteles haladéktalanul, de legkésőbb **az írásbeli jelzés kézhezvételétől számított 24 (huszonnégy) órán belül intézkedni** a kár elhárításáról és egyben a saját felelősség biztosítása érvényesítése végett.

Káreseménnyel kapcsolatos vita esetén a Vállalkozó, ill. a biztosító a káreseményről független szakértő által készített jegyzőkönyvet vetet fel, mely rögzíti a kár bekövetkeztének okát és a kár helyreállításának becsült költségét.

4. A káresemény rendezésére a felek két módot jelölnek meg:

a./ a károsultak elfogadják a biztosító által felajánlott kártérítési összeget, ebben az esetben maguk rendezik a helyreállítást, Vállalkozóval szemben további követelésük nincsen

b./ a biztosító a Vállalkozó részére fizeti meg a megállapított kárösszeget, melynek mértékétől függetlenül Vállalkozó köteles elvégezni a helyreállítást saját hatáskörben.

5. A Vállalkozó kötelezettséget vállal arra, hogy az építési munkálatok során a Társasház közös tulajdonában lévő épületrészekben, valamint a saját tulajdont képező lakásokban és helyiségekben esetlegesen keletkezett és **a rendeltetésszerű használatot nem akadályozó károkat** az azonos jellegű szakipari munkákkal egy időben, de **legkésőbb a kár bekövetkeztétől számított 8 (nyolc) naptári napon belül elhárítja, helyreállíttatja**. A tulajdonosok kötelesek előzetes egyeztetés alapján a bejárást biztosítani.

**A rendeltetésszerű használatot akadályozó károk tekintetében a Vállalkozó a fenti kötelezettségét haladéktalanul köteles teljesíteni**, a káresemény bekövetkezése után **azonnali kárelhárítási feladata van**, az írásbeli bejelentését követően pedig **legkésőbb 20 (húsz) napon belül a kárelhárítás utáni teendőket teljesíti**.

6. **Utófelülvizsgálati eljárás:** Szerződő felek képviselői a jogerős használatba vételi engedély rendelkezésre állását követő egy éven belül kötelező garanciális bejáráson vesznek részt, amely bejárásról jegyzőkönyvet vesznek fel. A garanciális bejárás során felvett jegyzőkönyvben rögzített hibák kijavítására a fentiek szerinti eljárást kell alkalmazni azzal, hogy **Vállalkozó a feltárt hibák kijavítását 8 napon belül megkezd**i és a lehető legrövidebb idő alatt befejezi. A kötelező bejárás időpontjával egyidejűleg, mikor Vállalkozó átadja a garanciális javítási munkákat, Megrendelők kötelesek a visszatartott jótállási garancia összegét visszafizetni a Vállalkozó részére, levonva abból az esetleges kötbér illetve a jótállási igények teljesítése körében igazoltan felmerült, más vállalkozóval elvégzetett javítási munka vállalkozói díjának összegét.

### **XIII. Tulajdonostársak hozzájáruló nyilatkozatai, tulajdonosok személyében bekövetkező változás**

1. A Megrendelők, mint tulajdonostársak a jelen szerződés aláírásával visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják a Vállalkozó a jogerős építési engedély, ill. annak hivatalos módosítása szerint kivitelezett munkálatok befejezése után a használatbavételi engedély kiadásához. A jogerős építés engedély és annak alapját képező építési tervdokumentációt Vállalkozó köteles Megrendelő képviselői részére előzetes jóváhagyás végett átadni. A jogerős építési engedély és tervdokumentáció azok Megrendelő képviselője általi jóváhagyásának időpontjától a jelen szerződés elválaszthatatlan mellékletét képezi.

2. Jelen szerződés aláírásával a Megrendelők, mint a Társasház tulajdonosai feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemondanak – a terveknek megfelelően benyújtott – építési engedély elleni fellebbezési jogukról, és az egyéb hatósági eljárásokban szükséges hozzájárulásukat is megadják.

3. Amennyiben a Megrendelők, mint tulajdonostársak személyében változás következik be, úgy a Megrendelők, mint tulajdonostársak kötelezettséget vállalnak arra, hogy az a tulajdonostárs, akinek a tekintetében változás áll be, köteles a változás bekövetkezésével egyidejűleg jogutódját a jelen szerződésről annak egy másolati példányának átadásával tájékoztatni. A tulajdonostársak kötelezettséget vállalnak, hogy ezen esetben az adott tulajdonostárs jogutódja a jelen szerződés rendelkezéseit írásbeli nyilatkozatával magára nézve kötelezőnek tekinti és külön okiratban a szükséges meghatalmazást megadja a Meghatalmazottak részére.

### **XIV. Szerződést biztosító mellékkötelezettségek, elállás**

1. A Felek megállapodnak abban, hogy a **jelen szerződésben meghatározott kötelezettségek késedelmes teljesítése esetén a késedelembe eső szerződő fél** – kivéve az Önkormányzatot - **minden késedelemben**

**megkezdett napra 20.000.-Ft/nap késedelmi kötbért köteles fizetni**, feltéve hogy a késelem neki felróható. Az Önkormányzat kötbérfizetési kötelezettséget nem vállal, kötbérfizetési kötelezettség az Önkormányzatot nem terheli, ugyanakkor az Önkormányzat vállalja, hogy a jelen szerződésben meghatározott kötelezettségeket a szükséges és általában elvárható időben és módon megteszi, mint társasházi tulajdonostárs együttműködik. Az Önkormányzat felelőssége valamennyi szerződéses kötelezettségért a polgári jogi általános felelősségi szabályok szerint áll fenn

2. A Felek rögzítik, hogy amennyiben a jelen szerződés teljesítésének időtartama alatt Magyarország Kormánya az élet és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó humánjárvány következményeinek elhárítására, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetne ki, és a veszélyhelyzet során alkalmazandó különleges jogrendből fakadó, előre nem látható esetleges késedelmes, a jelen szerződésben meghatározott teljesítési határidők túllépésére kerülne sor, úgy az a Felek érdekkörén kívül felmerülő ok, ezért az nem tekinthető a Megrendelők vagy a Vállalkozó szerződésszegésének, azzal, hogy – a IX. szakasz 3. pontjában foglaltaknak megfelelően - a vállalkozási feladatokra vállalt határidő túllépése akkor minősül igazoltnak, ha a veszélyhelyzet a jelen szerződés szerinti kivitelezési munkálatokra ténylegesen olyan kihatással van, amely hatás következtében a munkálatok nem folytathatók.

3. A Felek megállapodnak, hogy a **Megrendelők egyoldalú írásbeli nyilatkozattal elállhatnak a jelen szerződéstől és az Adásvételi Szerződéstől együttesen**, amennyiben

- (i) a jelen szerződés VI/1 pontjában meghatározott **90 (kilencven) naptári napos határidőn belül a Vállalkozó az építési engedélyt nem nyújtja be** az illetékes hatóság részére, vagy
- (ii) a jelen szerződés aláírástól számított **12 (tizenkettő) hónapon belül a jogerős építési engedély beszerzésére nem kerül sor** (ide nem értve azt az esetet, ha a késelem kétséget kizáróan a Megrendelőknek felróható), vagy
- (iii) a jelen szerződés szerinti **felújítási munkák megkezdésére** a jelen szerződés V/1 pontjában kikötött **határidőt követő 30 (harminc) naptári napon belül sem kerül sor** – feltéve, hogy a késelem nem a Megrendelőknek felróható.

4. A Vállalkozó egyoldalú írásbeli nyilatkozattal elállhat a jelen szerződéstől és az Adásvételi Szerződéstől együttesen, ha a Megrendelők a jogszabályban vagy a szerződésekben meghatározott nyilatkozatok aláírását megfelelő indok nélkül megtagadják, amennyiben ezen nyilatkozatok hiánya a hatósági, földhivatali eljárást hátráltatja vagy a megépített új lakások értékesítését ellehetetleníti.

5. A fentiekben megjelölt bármely elállási jog gyakorlása esetén az elállás a másik félnek a jelen szerződésben megjelölt címére küldött ajánlott tértivevényes levélben, vagy közvetlenül a másik fél képviselője által igazoltan átvett nyilatkozatban történik. Az elállás a jelen szerződést és a Vállalkozási Szerződést is megszünteti.

## **XV. Hatályba lépés**

**A jelen szerződés azon a napon lép hatályba**, amikor a Társasház valamennyi tulajdonosa vagy a Meghatalmazottak, valamint a Vállalkozó a jelen szerződést aláírta és a Társasházi Alapító Okirat II. fejezet I/XIV. pontjában megjelölt **Padlástér külön albetétszám alatti történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzése megtörtént.**

## **XVI. Záró rendelkezések**

1. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a szerződéses jogviszonyukból esetlegesen keletkező vitájuk rendezése érdekében elsődlegesen mediátori közreműködést vesznek igénybe, illetve jogvitájuk tekintetében alávetik magukat a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara mellett működő Állandó Választottbíróóság kizárólagos döntésének azzal, hogy a választottbíróóság a saját eljárási szabályzata szerint jár el.

2. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződést csak írásban lehet módosítani vagy felbontani. A jelen szerződés megszűnése esetén a felek kötelesek egymással – a jelen szerződésben írtak szerint – teljes körűen elszámolni. A jelen szerződés módosítása kizárólag a Megrendelők képviselőinek (Moghatalmazottak) együttes aláírása mellett joghatályos.

3. A jelen szerződés elválaszthatatlan részét képezi a Társasház közgyűlése által jóváhagyott Műszaki Tartalom, amely a jelen szerződés 1. számú Melléklete, továbbá a munka elvégzésének ütemezését és a pénzügyi teljesítés ütemezését tartalmazó 2. számú Melléklet.

4. A jelen szerződéssel kapcsolatosan felmerülő valamennyi ügyvédi munkadíjat szerződő felek saját jogi képviselőik vonatkozásában maguk viselik.

5. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés teljesítése során tudomására jutott adatot, információt üzleti titokként kötelesek megőrizni.

6. Szerződő felek jelen szerződést, mint szerződési akaratukat teljes körűen tartalmazó ügyvédi tényvázlat részeként azzal írták alá, hogy a jelen okiratban foglaltakon túl egyéb kérést, instrukciót az eljáró ügyvéd felé nem közöltek, az okiratban szereplő valamennyi adatot külön is ellenőrizték, továbbá hozzájárultak ahhoz, hogy a szerződést készítő ügyvéd (képviseleők) személyi okmányaikról fénymásolatot készítsenek, és személyes adataikat – ügyfél-azonosítás céljából – kezelje.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az ellenjegyző ügyvéd a felek tekintetében a pénzmosás és terrorizmus megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény szerinti ügyfél-átvilágítási kötelezettségének eleget tett. Felek kijelentik, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd előzetesen tájékoztatta a Feleket a jogügyletek biztonságának erősítése érdekében szükséges törvény szerinti személyazonosság-ellenőrzés lehetőségéről, céljáról, módjáról és tartalmáról, a közreműködés megtagadásának kötelezettségéről, a bejelentési kötelezettségről és az ellenőrzés során megismert adatok kezeléséről.

8. A jelen szerződésben nem, vagy nem kellően szabályozott kérdéseket illetően a Ptk. és az egyéb vonatkozó jogszabályok rendelkezései tekintendők irányadónak.

9. Jelen szerződés bármely rendelkezésének érvénytelensége nem befolyásolja a szerződés többi rendelkezésének érvényességét, kivéve, ha a felek az érvénytelen rendelkezés nélkül a jelen szerződést nem kötötték volna meg. A szerződő felek az érvénytelen feltételt kötelesek haladéktalanul olyan érvényes rendelkezéssel helyettesíteni, amely az eredeti rendelkezés értelméhez vagy a felek szándékához a lehető legközelebb áll.

Szerződő Felek – a jelen szerződés elolvasása és értelmezése után – írásban rögzített akaratnyilatkozatukat jóváhagyólag írták alá.

Budapest,

\_\_\_\_\_  
[...]  
Megrendelő

\_\_\_\_\_  
Uwe Fiedler  
Vállalkozó

\_\_\_\_\_  
**Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat**  
Megrendelő  
képviselet: Váradiné Naszályi Márta  
polgármester

Ellenjegyzem Budapesten, ... napján:

Mellékletek:

- 1. sz. melléklet Műszaki Tartalom elvégzendő helyreállítási és felújítási munkákról
- 2. sz. melléklet Munka elvégzésének ütemezése és pénzügyi teljesítésnek ütemezése

**Műszaki tartalom**  
**a Budapest, I. ker. Batthyány u. 61. sz. épület tetőtér beépítéséhez kapcsolódó, a lakóépület egyéb felújítandó elemeit érintő,**  
**a Társasház érdekkörébe tartozó munkálatokról.**

<p><b>1. Tervezési munkák a lakóház felújítási munkákhoz kapcsolódó részekre</b></p>	<p><b>1.1 Felmérési tervek</b>                  Az épület összes érintett szintjének felmérési terve:                  pince, földszint, emeleti szintek, udvari homlokzatok, lift létesítéséhez, annak környezetének felmérési tervei és metszete, utcai homlokzat, légudvari homlokzatok szükség szerint</p> <p><b>1.2 Tervezési munkák:</b></p> <p><b>1.2.1 Építési engedélyezési tervek,</b> azok hatósági és szakhatósági egyeztetésével, a szükséges engedélyek és hatósági hozzájárulások beszerzésével. Energia engedélyek. Jogerős építési engedély beszerzése. Kivitelezési ütemterv</p> <p><b>1.2.2 Kivitelezési tervek:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Építész terv a hatóságok által igényelt területre</li> <li>- Tartószerkezeti kivitelezési tervek (függőfolyosók, személyfelvonó építéséhez kapcsolódó szerkezetek tervei, alapozás, főfalak pillérek, földmérek, lépcsők szükséges megerősítési tervei, tetőszerkezet tervei)</li> <li>- Épületgépészeti tervek (Víz-, csatorna alapvezetékek cseréjéhez)</li> <li>- Elektromos tervek (ELMŰ engedélyek és hozzájárulások tervei, új vezetékek nyomvonal tervei)</li> </ul>			<p><b>4.000.000</b>    <b>FOA</b></p>
<p><b>2. Kivitelezési munkák</b></p>	<p><b>2.1 Utcai homlokzat és külső lábazat</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Állványozás teljes felületen: homlokzati állvány építése szintenkénti pallóterítéssel, korláttal, lábdeszkával, kétlábás, kétpallós kivitelben</li> <li>- Védő tetőváz készítés állványhoz csatlakoztatva, alumínium csőből, két oszlopsoros, váz befedéssel, pallóterítéssel, védőfüggöny műanyag hálóból.</li> <li>- Közterület foglalási engedély.</li> <li>- Homlokzati vakolt felületek javítása, vakolatpótlással: Vakolatjavítás, homlokzaton a meglazult sérült vakolat előzetes leverésével, durva, sima kivitelben, hiánypótlás 5-25%-között.</li> <li>- Homlokzati párkányhúzás javítása, a meglazult sérült vakolat leverésével, sarok és csatlakozás összedolgozással.</li> <li>- Homlokzati nyílászárók javítása sarok összedolgozással, 21-25 cm kiterített szélességig, hiánypótlás 25% felett.</li> <li>- Homlokzat vakolt felületeinek átfestése építési engedélyben rögzített színben</li> <li>- Homlokzat mélyalapozása, egy rétegben, tagolt vakolt felületen</li> <li>- Homlokzat festése, az engedélyezett színben, két rétegben, tagolt, vakolt felületen</li> <li>- Bádogos szerkezetek cseréje: ablakpárkány és osztópárkány cseréje.</li> <li>- Elektromos vezetékek falba süllyesztése: keskenyvakolat pótlása 11-20 cm szélességig.</li> <li>- Lábazati köféléletek hiányzó részeinek pótlása, tisztítása: kézi v gépi erővel (homokszórás).</li> <li>- Homlokzati díszek pótlása. a sérült elemek mintavétel utáni újraöntésével</li> <li>- Ereszcatornák cseréje.</li> <li>- Fa szerkezeti homlokzati nyílászárók külső felületének: Felület előkészítés és részmunkák fafelületen, fa nyílászáró szerkezetek mázolósa külső tagolt felületen, két rétegben terv szerinti színben.</li> </ul> <p><b>2.2 Belső udvari homlokzat</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fém keretes állványépítés, bontás, helyszínen tartás, földről indított, vagy kőfolyosón speciálisan kiépített és áthelyezett állvány rendszer felépítése, mozgatása, többszöri elbontással, közlekedő útvonalak biztosításával</li> <li>- Védőháló állványra</li> <li>- Törmelékfogó védőpálánk</li> <li>- Csigaiállás építés-bontás, többszöri áthelyezés</li> <li>- Függőleges anyagmozgatás</li> <li>- Ideiglenes mérőszekrény és óra (áram és vízóra) telepítés, bontás</li> <li>- Homlokzati felület, sérült részek átkaparása,</li> <li>- Vakolatjavítás homlokzaton sima foltokban, teljes homlokzati felületen</li> <li>- Pinceablakok és rácsok pótlása, mázolósa, szükség szerinti javítása</li> <li>- Nyílászárók rácsainak tisztítás és mázolósa</li> <li>- Lejavított homlokzat mélyalapozása</li> <li>- Homlokzatszínezés, terv szerinti színekben</li> <li>- Épületdíszek átvizsgálása, hiányzó részek pótlása, restaurálása, felületek javítása, vakolt felületeken, teljes homlokzati felületre vetítve</li> <li>- Homlokzati vakolat architektúra javítása, mely simított vakolat kváderézéssel, a meglazult, sérült vakolat leverésével, vízszintes profilos kváder képzéssel</li> <li>- Homlokzati díszes vakolat architektúra javítása, a meglazult, sérült vakolat előzetes leverésével,</li> <li>- simított vakolat részben kváderézéssel, párkányhúzásokkal</li> <li>- Elektromos vezetékek falba süllyesztése: keskenyvakolat pótlása 11-20 cm szélességig.</li> <li>- Alapozás, mázolás 2x-i fedőréteggel fa nyílászárók külső felületén</li> <li>- Esővíz függőleges elvezetés cseréje, ereszcatornával.</li> <li>- Bádogosok cseréje.</li> <li>- Homlokzati díszek pótlása.</li> </ul> <p><b>2.3 Fő- és melléklépcsőház</b></p> <p><b>2.3.1. Főlépcsőház</b></p> <p>Több pallószint képzésére alkalmas belső csőállvány készítése pallóterítéssel, állványépítés</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vakolat átvizsgálása, szükséges részek leverésével teljes felületre vetítve</li> <li>- Lépcsőfokok pótlásos javítása, lépcsőburkolat járőrfelület tisztítás kemény mészko vagy mőkő felületen, járőrfelület rovtólalással homokfúvással tisztítással.</li> <li>- Felület előkészítése, részmunkák belső festéseknél: többrétegű festék meglazult részeinek lekaparása és lemosása szükség szerint</li> <li>- Vakolat javítások, oldalfalak és mennyezeten, foltokban</li> <li>- Meglévő mozaik lábazati javítása, pótlása vagy cseréje.</li> <li>- Pihenők és közlekedők burkolatának javítása, tisztítása, felújítása, szükség szerinti cseréje</li> <li>- Felület előkészítése, részmunkák belső festéseknél: felület glettelése, teljes sima vakolt felületen, lépcsőházban</li> <li>- mélyalapozó felhordása egy rétegben</li> <li>- Lépcsőház festése világos színűvel, két rétegben terv szerinti színek alkalmazásával</li> <li>- Korlátok tisztítása, javítása, fa fogódzóval</li> <li>- Mázolások előkészítő és részmunkái</li> <li>- Korrozógátló alapozás korlátokon</li> <li>- 2 réteg fedőszálalás korlátokon</li> <li>- Festés fal- és mennyezeti felületeken, festés új vagy régi lekaptar, lemosott felületen, vakolaton két rétegben</li> <li>- Új kukatartó kialakítása, takarításhoz légbeszívó szelepes csaptelep és falluk kialakítása, kukák körüli falak csempeburkolata 1,5 m. magasságig</li> <li>- Kapu bejáró burkolat és lábazat javítása, pótlása vagy cseréje</li> </ul> <p><b>2.3.2. Melléklépcsőház</b></p> <p>Azonos a főlépcsőház munkanemeivel</p> <p><b>2.4 Kapu és bejárati kapualj</b></p> <p><b>2.4.1. Kapu</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bejárati kapufélfá javítása megerősítése és zsanérok javítása, illetve cseréje.</li> <li>- Bejárati kapu asztalos javítása, felújítása, pántok, behúzó, nyílózárnnyak, illesztések és záruk komplett javítása, szükség szerinti cseréje, üvegezők cseréje</li> <li>- Kapu díszítések pótlásai,</li> <li>- Bejárati kapu engedély szerinti színre történő mázolósa</li> </ul> <p><b>2.4.2. Kapualj</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Padlóburkolat és lábazat javítása, pótlása, vagy cseréje</li> <li>- Több pallószint képzésére alkalmas belső csőállvány készítése pallóterítéssel, állványépítés</li> <li>- Sérült vakolat leverése lábazati részen, 100 cm magasságban</li> <li>- Vakolat készítése kompletten levert részekben, felület előkészítéssel, alapozás</li> <li>- Külső vezetékek falba süllyesztése</li> <li>- Oldalfal tagolt falfelületeinek vakolat javítása, párkányhúzásokkal</li> <li>- Felület előkészítése, részmunkák belső festéseknél: többrétegű festék meglazult részeinek lekaparása és lemosása szükség szerint</li> <li>- Felület előkészítése, részmunkák belső festéseknél: felület glettelése, teljes sima vakolt felületen</li> <li>- mélyalapozó felhordása egy rétegben</li> <li>- Kapualj festése, két rétegben</li> <li>- Postaládák cseréje.</li> <li>- Kaputelefon rendszer cseréje</li> <li>- Fall hirdetőtábla és lakók névjegyzékének táblája, felújítás</li> </ul> <p><b>2.5. Függőfolyosók javítása</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Statikai felülvizsgálat, és a vizsgálat eredményétől függően a függőfolyosó szakaszok megerősítése</li> <li>- Függőfolyosó alátámasztása szükséges helyeken</li> <li>- Ideiglenes munkaszint kialakítása védőkoriáttal</li> <li>- Függőfolyosó burkolat felújítása vagy fagyálló greslap burkolat fektetése</li> <li>- Meglévő lábazat: az aljzattal egyező felújítása</li> <li>- Lakások folyamatos megközelíthetőségének biztosítása</li> <li>- Korlátok javítása</li> <li>- Acélfelületek mázolásának előkészítő és részmunkái;</li> <li>- Korrozógátló alapozás korlátokon,</li> <li>- Acélfelületek zománc festése korlátokon</li> </ul>	<p><b>kb 450 m<sup>2</sup></b></p> <p><b>1430 m<sup>2</sup></b></p> <p><b>400 m<sup>2</sup></b></p> <p><b>70 m<sup>2</sup></b></p> <p><b>120 m<sup>2</sup></b></p>	<p><b>95.000.000</b>    <b>FOA</b></p> <p><b>2.500.000</b>    <b>FOA</b></p>	
<p><b>3. Személyfelvonó</b></p>	<p>Új 8 személyes személyfelvonó telepítése, acél szerkezetes vázzal, tervezéssel, hatósági átadással együtt.</p>			
<p><b>4. Légudvarok felújítása</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Légudvarokhoz kijutás kiépítése, alpin technika kötélpálya kiépítése, bontása (légudvaronként 2 db )</li> <li>- Felület leverése szükség szerint</li> <li>- Alapréteg, felületképzés készítése festés előtt egy rétegben, tagolt vakolt alpin technikával</li> <li>- Homlokzat festése</li> <li>- Galamb elleni védelem kialakítása védőhálóval.</li> <li>- Padló összefolyók javítása, tisztítása.</li> </ul>	<p><b>350 m<sup>2</sup></b></p>	<p><b>4.000.000</b>    <b>FOA</b></p>	
<p><b>5. Gépészeti munkák</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Áttörések, kiváltások, visszajavítása</li> <li>- Víznyomó alapvezetékek felújítása, anyagkülönbségek megszüntetése</li> <li>- Ivóvíz vezetékek PP cső szerelése.</li> <li>- Felszálló strangokon elzáró és ürítő csapok beépítése</li> <li>- Lefolyó csőhálózat alapvezetékek felújítása, anyagkülönbségek megszüntetése</li> <li>- Pincési szakasz fertőtlenítése</li> </ul>			<p><b>7.000.000</b>    <b>FOA</b></p>
<p><b>6. Elektromos munkák</b></p>	<p>Fővezeték csere főmérőtől a közös részek határáig, kötéldobozáig; védőcső cserék földelés és EPH készítése, szabványos fogadó és elosztó szekrények, valamint tűzvédelmi főkapcsoló kialakítása.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Főmérő csere.</li> <li>- Közösségi világítás felújítása, lámpatestek cseréje.</li> <li>- Pince világítás cseréje, felújítása</li> <li>- Gyengeáramú rendszerek felújítása, falba süllyesztve</li> </ul>			<p><b>9.500.000</b>    <b>FOA</b></p>
<p><b>7. Pince felújítása</b></p>	<p>pincerekesz falak elbontása.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lakószám növekedés miatt pincerekesz újra tervezése.</li> <li>- Új, zárható pincerekesz kialakítása a növekvő lakásszámnak megfelelően két típusban (kisebb és nagyobb a lakás méreteinek megfelelően)</li> </ul>			<p><b>4.000.000</b>    <b>FOA</b></p>
<p><b>8. Egyéb járulékos munkák és költségek</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- pítési törmelék deponálása és elszállítása, folyamatos takarítás</li> <li>- szállítási költségek</li> </ul>			<p><b>4.000.000</b>    <b>FOA</b></p>
<p><b>9. Műszaki ellenőr</b></p>	<p>Műszaki ellenőri munkák a közös területeken végzett munkákra, valamint a ház képviselőtől jogi és egyéb költségei</p>			<p><b>10.000.000</b>    <b>FOA</b></p>
<p><b>Összegezve</b></p>	<p><b>A vételár részét képező, a Társasház érdekkörébe tartozó műszaki vállalások és egyéb költségek értéke</b></p>			<p><b>140.000.000</b>    <b>FOA</b></p>
<p><b>10.</b></p>	<p>A vételár részét nem képező, kötelező műszaki vállalások, melyek elkészültét a ház műszaki ellenőre is ellenőríz, és a vevő szerződéses kötelezettségei körébe tartoznak</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- felső lakások csapadékvíz elleni védelme a végleges tetőszerkezet elkészültéig</li> <li>- vendégfödém kialakítása</li> <li>- új tető</li> <li>- hangszigetelés a meglévő és vendég födém között az érvényes épületakusztikai szabvány szerinti</li> <li>- kéménytetek és tetők felületi felújítása, meglévő kémények bélése (lakásonként 1db)</li> <li>- lift kivitelezési költségének 100%-a</li> <li>- új lakásokhoz közüzemi bővítés: elektromos, víz-, csatorna</li> <li>- illetékek, bérleti díjak</li> </ul>			



<b>Batthyány u. 61. Társasház</b>																			
<b>140.000.000 HUF kivitelezési költség felszabadítása</b>																			
<b>(140.000.000 - 10.000.000 HUF)</b>																			
Honap	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	.....	28	
1. III. emeleti földem (vendégföldem)																			
2. Tető, egyéb tetőtéri munkák																			
3. Kémények																			
4. Egyéb teherhordó szerkezetek																			
5. Utca és udvari homlokzat																			
6. Kapubejárat, kapualj																			
7. Fő- és melléklépcsőház																			
8. Belső udvar, kukatároló																			
9. Pince																			
10. Épületgépeszet																			
11. Épületvillamoság																			
<b>Pénzügyi ütemezés HUF</b>			<b>10.000.000</b>			<b>10.000.000</b>			<b>35.000.000</b>			<b>58.870.000</b>				<b>11.130.000</b>		<b>5.000.000</b>	
Honap	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	.....	28	

**melléklet**

**130.000.000,-Huf kivitelezési költség felszabadítása**

<b>3. hónap végén: 10.000.000,-Huf</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1. III. emeleti földém: 50%-os készültség</li> <li>- földémről a feltöltések elbontása</li> <li>- koszorú készítése</li> <li>- acélgerendás szerkezet építése</li> <li>- terveknek megfelelően régi földém megerősítése</li> <li>- trapézlemez beépítése</li> <li>5. Utcai homlokzat</li> <li>- állványozás</li> <li>- sérült vakolat leverése</li> <li>9. Pince</li> <li>- teljes lomtalanítás</li> <li>- statikus felmérés alapján az esetlegesen szükséges megerősítések elvégzése</li> <li>10. Épületgépészet</li> <li>- víz-, csatorna alapvezeték cseréje az utcai gerincvezetektől, az új igényeknek megfelelő keresztmetszettel</li> </ul>
<b>6. hónap végén: 10.000.000,-Huf</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1. III. emelet feletti földém</li> <li>- az I.néves munkák 100%-os készültsége</li> <li>- földém hálózása, betonozás</li> <li>2. Tető, egyéb tetőtéri munkák</li> <li>- meglévő tető és segédszerkezetek elbontása</li> <li>- meglévő tűzfalak, oromfalak szükség szerinti megerősítése, újrafalazása</li> <li>5. Utcai-udvari homlokzat</li> <li>- sérült utcai homlokzati díszek eltávolítása</li> <li>- udvari homlokzat állványozása, sérült vakolat leverése</li> <li>- új homlokzati alapvakolat készítése külső homlokzaton,</li> <li>- belső homlokzaton hőszigetelő vakolat készítése</li> <li>- homlokzati díszek javítása, gyártása, elhelyezése</li> <li>- festés (homlokzati színterv szerint)</li> <li>11. Épületvillamosság</li> <li>- közös területeken futó erősáramú vezeték nyomvonalának kiépítése, csővezeték falba süllyesztése</li> <li>- gyenge áramú vezetékek nyomvonal kiépítése, csővezeték falba süllyesztése</li> </ul>
<b>9. hónap végén: 35.000.000,- Huf</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>2. Tető és egyéb tetőtéri munkák</li> <li>- új, acélszerkezetes tető készítése</li> <li>- utcai és udvari ereszeljék készítése</li> <li>- tetőfedés (engedélynek megfelelően) – időjárás függvénye</li> <li>- bádogos szerkezetek alu lemezből – időjárás függvénye</li> <li>- hófogók – időjárás függvénye</li> <li>- légudvarok falainak megerősítése, javítása (az új tetőtéri szinten)</li> <li>3. Kémények</li> <li>- gázkémények bélelése, szabálytalanságok megszüntetése</li> <li>- kéményseprő járda kialakítása</li> <li>- FŐKÉTÚSZ által jóváhagyott tervek szerint a meglévő kémények felújítása</li> <li>4. Egyéb teherhordó szerkezetek</li> <li>- főlépcsőház meghosszabbítása a meglévővel azonos szerkezeti kialakítással (vb.szerkezet)</li> <li>11. Épületvillamosság</li> <li>- új vezetékek behúzása a lakások kötődobozáig</li> <li>- gyenge áramú vezetékek behúzása</li> </ul>
<b>12. hónap végén: 58.870.000,-Huf</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>2. Tető, egyéb tetőtéri munkák (időjárás függvényében 3.néves munkák)</li> <li>- tetőfedés</li> <li>- bádogos szerkezetek - hófogók</li> <li>4. Egyéb teherhordó szerkezetek</li> <li>- tetőtér beépítéséhez szükséges új közlekedő folyosók kialakítása</li> <li>- meglévő függőfolyosók csúszásmentes, fagyálló burkolattal történő burkolása</li> <li>- függőfolyosó korlátainak lakatos javítása, felületkezelése</li> <li>5. Utcai és udvari homlokzat</li> <li>- pincei ablakok felújítása, rácsok felületkezelése</li> <li>6. Kapubejárat, kapualj</li> <li>- kapualj burkolat, lábazat javítása</li> <li>- bejárat kapu felújítása (faanyag pótlásos javítás, felületkezelés, üvegek cseréje, új zárszerkezet, kilincs, kapu behúzó felszerelése)</li> <li>- új levélszekrények felszerelése</li> <li>7. Főlépcsőház és melléklépcsőház</li> <li>- hőszigetelő rendszer kialakítása</li> <li>- pihenők burkolatának javítása</li> <li>- lépcső homokfúvásos tisztítása</li> <li>- falak festése</li> <li>- korlátok szükség szerinti javítása, felületkezelése</li> <li>- pinceajtó felújítása, zár cseréje</li> <li>8. Belső udvar</li> <li>- felszíni vizek elvezetésének megoldása</li> <li>- igény szerinti zöld felület kialakítása</li> <li>- téli esíthető kerti csap kialakítása</li> <li>- kukatároló kialakítása</li> <li>9. Pince</li> <li>- rekeszek kialakítása</li> <li>- tisztasági festés, meszelés</li> </ul>
<b>16. hónap végén: 11.130.000,- Huf</b>	12. Személyfelvonó telepítése, átadása Levonulás előtti átvizsgálások, esetleges kisebb javítások elvégzése
<b>28. hónapban: 5.000.000,- Huf</b>	Az 1 éven belüli garanciális bejárás után fizetendő.
	<b><u>A vételár részét nem képező, kötelező műszaki vállalkások, melyek elkészültét a ház műszaki ellenőre is ellenőriz, és a vevő szerződéses kötelezettségei körébe tartoznak</u></b>
	- felső lakások csapadékvíz elleni védelme a végleges tetőszerkezet elkészültéig
	- vendégföldém kialakítása
	- új tető
	- hangszigetelés a meglévő és vendég földém között az érvényes épületakusztikai szabvány szerinti
	- kéménytestek tetősík feletti felújítása, meglévő kémények bélelése (lakásonként 1 db)
	- lift kivitelezési költségének 50%-a
	- új lakásokhoz közüzemi bővítés: elektromos, víz-, csatorna
	- illetékek, bérleti díjak