

Jóváhagyott előterjesztés

2020 MÁJ 1.

Átvette:.....

**ELŐTERJESZTÉS**  
**a Hubay Jenő tér 8. szám alatt épülő Hubay Garden társasházban**  
**lakások, tárolók és parkolóhelyek vásárlásáról**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata Képviselő-testülete 2017. január 24-i ülésén tárgyalta a 2/47-13/2017. iktatószámú, „a Budapest XV. kerület Hubay Jenő tér 8. szám alatt található ingatlan hasznosításáról” készült előterjesztést.

Az előterjesztés megtárgyalását követően a Képviselő-testület 20 igen, 1 tartózkodás szavazattal a 44/2017. (I.24.) ök. számú határozatával úgy döntött, hogy az „*ingatlan-nyilvántartásban 87643 helyrajzi számú, természetben Budapest XV. kerület Hubay Jenő tér 8. szám alatti, kivett lakóház, udvar megnevezésű per-, teher-, és igénymentes ingatlant [...]* nyilvános, kétfordulós pályázati eljárás útján értékesíti.”. A pályázati eljárás lefolytatását követően a Képviselő-testület a 765/2017. (XI.28.) ök. számú határozatával arról döntött, hogy tárgyi ingatlant „116.000.000 Ft, azaz száztizenhatmillió forint vételár ellenében, bontási kötelezettséggel elidegeníti a GRABARICS Építőipari Korlátolt Felelősségű Társaság részére”.

A Képviselő-testület 2019. január 29-i, majd február 26-i ülésén arról döntött, hogy a Karácsony Benő park területén megkezdett orvosi rendelő beruházás helyett, mely beruházás a kivitelezővel szemben indított bírósági eljárás miatt abbamaradt, a Hubay Jenő tér 8. és a Deák u. 2. szám alatti ingatlanokban összevonva, két ütemben alakíttatja ki a házi és gyermekorvosi feladatellátás új helyszínét. Ezért Önkormányzatunk nettó 48.000.000 Ft + 27% áfa áron megvásárolta a Hubay Jenő tér 8. szám alatti, a terven 96 m<sup>2</sup> – a kivitelezést követően várhatóan 102 m<sup>2</sup> – alapterületű, a jövőbeli háziorvosi feladatellátás helyszínéül szolgáló ingatlant (a továbbiakban: orvosi rendelő) a Hubay 62 Korlátolt Felelősségű Társaságtól. A Hubay 62 Korlátolt Felelősségű Társaság a Grabarics cégcsoport tagja (a továbbiakban: Grabarics). A Grabarics az orvosi rendelőt várhatóan 2020. november 30. napján az Önkormányzat tulajdonába adja, így az új orvosi rendelőben az orvosok a tervek szerint 2021. február 1. napjával fogadhatják az egészségügyi ellátást igénylő lakosokat.

A Grabarics, a Dr. Vass László Egészségügyi Intézmény (a továbbiakban: EGI) és az Önkormányzat képviselői között az orvosi rendelő kivitelezési eljárása során folytatott egyeztetéseken megfogalmazódott az EGI és/vagy az Önkormányzat részéről, hogy az orvosi rendelőhöz parkolóhelyet, továbbá az egészségügyi feladatot ellátó munkavállaló vagy vállalkozó számára lakhatást szolgáló lakást (a továbbiakban: bérlakás) is vásárolna. A Képviselő-testület a 84/2020. (II.25.) ök. számú határozatával úgy döntött, hogy 2 db bérlakás és 2 db parkoló megvásárlására mindösszesen bruttó 93.652.000 Ft összeget biztosít az Önkormányzat 2020. évi költségvetésében. (lásd 1. táblázat)

1. táblázat: a 2020. évi költségvetésről szóló  
3/2020. (II. 26.) önkormányzati rendelet

| megnevezés   | nettó (Ft) | áfa (Ft)  | bruttó (Ft) |
|--------------|------------|-----------|-------------|
| lakás        | 80.000.000 | 4.000.000 | 84.000.000  |
| parkoló      | 7.600.000  | 2.052.000 | 9.652.000   |
| mindösszesen | 87.600.000 | 6.052.000 | 93.652.000  |



Az egészségügyi feladatellátás színvonalas ellátásához a kiválasztott bérlakásokon és a zárt parkolóhelyeken túl az EGI által közölt igények alapján legfeljebb 15 m<sup>2</sup> alapterületű tárolóra, valamint az orvosi rendelőben további műszaki beruházásra van szükség. (lásd 2. táblázat)

2. táblázat: tényleges forrásigény

| megnevezés az eredeti tervrajzon | mennyiség           | nettó (Ft)        | áfa (Ft)         | bruttó (Ft)       |
|----------------------------------|---------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| B.2.1. lakás <sup>1</sup>        | 40.5 m <sup>2</sup> | 33.323.810        | 1.666.190        | 34.990.000        |
| A.2.2. lakás <sup>1</sup>        | 49.9 m <sup>2</sup> | 39.038.095        | 1.951.905        | 40.990.000        |
| parkoló <sup>2</sup>             | 2 db                | 6.000.000         | 1.620.000        | 7.620.000         |
| T34-36 tároló <sup>2</sup>       | 3*5 m <sup>2</sup>  | 6.651.496         | 1.795.904        | 8.447.400         |
| műszaki beruházás <sup>2,3</sup> | ---                 | 1.500.000         | 405.000          | 1.905.000         |
| <b>mindösszesen</b>              | ---                 | <b>86.513.401</b> | <b>7.438.999</b> | <b>93.952.400</b> |

<sup>1</sup> Az áfa 5%

<sup>2</sup> Az áfa 27%

<sup>3</sup> Műszaki beruházás tartalmát lásd a 3. melléklet

Figyelemmel arra, hogy az önkormányzati vagyonelemek gyarapodása illetve műszaki színvonalának emelése – a kért tároló és a műszaki beruházás – mindösszesen bruttó 300.400 Ft többletforrást, továbbá a rendelkezésre álló forráson belüli átcsoportosítást igényel, javasolom a 2. táblázatban foglaltak megvalósítását. (lásd 3. táblázat)

3. táblázat: átcsoportosítás

| megnevezés           | eredeti költségvetési rendelet (Ft) |                  |                   | módosítást követően (Ft) |                  |                   | módosítás összege (Ft) |                  |                |
|----------------------|-------------------------------------|------------------|-------------------|--------------------------|------------------|-------------------|------------------------|------------------|----------------|
|                      | nettó                               | áfa              | bruttó            | nettó                    | áfa              | bruttó            | nettó                  | áfa              | bruttó         |
| B.2.1., A.2.2. lakás | 80.000.000                          | 4.000.000        | 84.000.000        | 72.361.905               | 3.618.095        | 75.980.000        | -7.638.095             | -381.905         | -8.020.000     |
| parkoló              | 7.600.000                           | 2.052.000        | 9.652.000         | 6.000.000                | 1.620.000        | 7.620.000         | -1.600.000             | -432.000         | -2.032.000     |
| T34-36 tároló        | 0                                   | 0                | 0                 | 6.651.496                | 1.795.904        | 8.447.400         | 6.651.496              | 1.795.904        | 8.447.400      |
| műszaki beruházás    | 0                                   | 0                | 0                 | 1.500.000                | 405.000          | 1.905.000         | 1.500.000              | 405.000          | 1.905.000      |
| <b>mindösszesen</b>  | <b>87.600.000</b>                   | <b>6.052.000</b> | <b>93.652.000</b> | <b>86.513.401</b>        | <b>7.438.999</b> | <b>93.952.400</b> | <b>1.086.599</b>       | <b>1.386.999</b> | <b>300.400</b> |

A megvalósítás érdekében a 2020. évi költségvetéséről szóló 3/2020. (II. 26.) önkormányzati rendelet Ingatlan vásárlás - 2 db lakás (Hubay 8. sz. alatt) és Ingatlan vásárlás - 2 db parkoló soron biztosított bruttó 93.652.000 Ft összeget meg kell emelni bruttó 300.400 Ft összeggel, melynek fedezete az általános tartalék terhére biztosítható.

A Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását követően döntenie kell az adásvételi szerződés jóváhagyásáról, továbbá a megvásárolt vagyonelemek működtetéséről.

A parkolók és tárolók az Önkormányzat által kötelezően ellátandó egészségügyi alapellátását fogják segíteni. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 5. § (5) bekezdés b) pontja és (6) bekezdése szerint a „helyi önkormányzat korlátozottan forgalomképes törzsvagyonát képezi [...] a helyi önkormányzat tulajdonában álló, [...] a helyi önkormányzat által fenntartott, közfeladatot ellátó intézmény, költségvetési szerv elhelyezését, valamint azok feladatának ellátását szolgáló épület, épületrész. [...] A korlátozottan forgalomképes törzsvagyon minősítés [...] addig áll fenn, amíg az adott vagyontárgy közvetlenül önkormányzati feladat és hatáskör ellátását [...] szolgálja.”.

A parkolók és tárolók adásvételi szerződésének megkötése tárgyában az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX.30.) önkormányzati rendelet 24. § (1) bekezdés kimondja, hogy a „korlátozottan forgalomképes önkormányzati vagyon [...] megszerzését [...] illetően értékhatártól függetlenül a Képviselő-testület gyakorolja a tulajdonosi jogokat, az illetékes szakmai bizottság véleményezése mellett”.

A bérlakások adásvételi szerződésének megkötése tárgyában a Vagyonrendelet 25. § (3) bekezdés b) pontja azt mondja ki, hogy az „ingatlanvagyon megszerzéséről [...] - ha jogszabály másként nem rendelkezik - a vagyontárgy forgalmi értékének figyelembevételével a mindenkor érvényes költségvetési törvényben a versenyeztetésre megállapított egyedi forgalmi értékhatárt meghaladó hasznosítás esetén a Képviselő-testület gyakorolja a tulajdonosi



jogokat". Magyarország 2020. évi központi költségvetéséről szóló 2019. évi LXXI. törvény 5. § (3) bekezdés c) pontja szerint 2020-ban az egyedi bruttó forgalmi érték „25,0 millió forint”.

Az új vagyonelemek az adásvételi eljárást követően teljes egészében önkormányzati tulajdonba kerülnek, a vagyonkezelést, az üzemeltetést ellátó szervezetről a Képviselő-testületnek kell rendelkeznie. (lásd 4. táblázat)

4. táblázat: üzemeltetésért felelős szervezet

| vagyonelem     | üzemeltető                             |
|----------------|--|
| B.2.1 lakás    | PALOTA-HOLDING Zrt.                    |
| A.2.2 lakás    | PALOTA-HOLDING Zrt.                    |
| parkolók       | Dr. Vass László Egészségügyi Intézmény |
| T34-36 tároló  | Dr. Vass László Egészségügyi Intézmény |
| orvosi rendelő | Dr. Vass László Egészségügyi Intézmény |

A bérlakások hasznosításáról a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 26/2003. (VI.30.) ök. rendelete (a továbbiakban: Rendelet) bérbeadás közérdekű célok megvalósítása érdekében, pályázaton kívül jogcím alapján, a szakorvosi feladatokat ellátó személy esetében a polgármester dönt. Figyelemmel a Rendelet 2/A. §-ra a lakások vagyonkezeléséről, üzemeltetéséről, továbbá azok lakhatásához szükséges eszközök beszerzéséről és beszereléséről – pl. konyhabútor és konyhai nagygépek – a PALOTA-HOLDING Zrt. gondoskodik a tulajdonossal és az EGI képviselőivel folytatott egyeztetést követően.

Az orvosi rendelő szakorvosoknak történő bérbeadásáról a Rendelet 7. § i) pontja alapján a polgármester dönt, üzemeltetésükről, a bérlő kijelöléséről a parkolókkal és tárolókkal együtt az EGI gondoskodik. Az orvosi rendelő belső kialakításának megtervezésével – pl. konnektorok elhelyezése, bútorok megtervezése – belsőépítészeti iroda lett megbízva, míg a szükséges eszközök – pl. dokumentumtárolók, orvosi vizsgálóágyak, bútorok – beszerzéséről és beszereléséről az EGI gondoskodik a tulajdonossal folytatott egyeztetést követően.

Kérem a Képviselő-testületet, hogy a határozati javaslatokat az előterjesztésben foglaltak szerint fogadja el.

Budapest, 2020. május 21.


  
**Cserdiné Németh Angéla**  
polgármester

1. **Témafelelős:** Jegyzői Iroda 

2. **Mellékletek:**
- I. 84/2020. (II.25.) ök. számú határozat
  - II. 182/2019. számú ingatlan adásvételi szerződés
  - III. 182/2019. számú ingatlan adásvételi szerződésben foglalt műszaki tartalomhoz képest többlet műszaki tartalom megállapodás
  - IV. ingatlan adásvételi szerződés tervezete

3. **Egyeztetésre megküldve:** EGI, PALOTA-HOLDING Zrt.

4. **Bizottságok:** Pénzügyi Bizottság  
Népjóléti Bizottság

5. **Jegyzői láttamozás:** 2020. május 21. Aláírás: .....

6. **Háttéranyag** a Jegyzői Irodán található.

7. **Meghívandók:** EGI főigazgató főorvos, PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgató



## Határozati javaslatok:

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

(1) a(z) ...-.../2020. ikt. számú előterjesztés 4. melléklet ingatlan adásvételi szerződésében foglalt feltételekkel Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata megvásárolja a 182/2019. számon megkötött ingatlan adásvételi szerződés 1. mellékletét képező, az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 87643 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Hubay Jenő tér 8. szám alatt épülő társasház jelenlegi alapító okiratában

a) 87643/0/A/34 helyrajzi számon feltüntetett, 34. sorszámmal jelölt, A. lépcsőház 2. emelet 2. ajtószám alatti, mindösszesen 45 m<sup>2</sup> alapterületű lakást a hozzá tartozó 5,6 m<sup>2</sup> alapterületű erkéllyel. A lakás vételára nettó 39.038.095 Ft + 1.951.905 Ft áfa, mindösszesen bruttó 40.990.000 Ft, azaz nettó harminckilencmillió-harmincyolcezer-kilencvenöt forint + egymillió-kilencszázötvenegyezer-kilencszázöt forint áfa, mindösszesen bruttó negyvenmillió-kilencszázkilencvenezer forint.

A lakást az Önkormányzat üzleti vagyona körébe sorolja, hasznosításáról a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 26/2003. (VI.30.) ök. rendelete alapján kerül sor. A lakás üzemeltetési feladatainak ellátására a PALOTA-HOLDING Ingatlan- és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaságot jelöli ki.

b) 87643/0/A/36 helyrajzi számon feltüntetett, 36. sorszámmal jelölt, B. lépcsőház 2. emelet 1. ajtószám alatti, mindösszesen 38 m<sup>2</sup> alapterületű lakást a hozzá tartozó 2,9 m<sup>2</sup> alapterületű erkéllyel. A lakás vételára nettó 33.323.810 Ft + 1.666.190 Ft áfa, mindösszesen bruttó 34.990.000 Ft, azaz nettó harminchárommillió-háromszázhuszónháromezer-nyolcszázötven forint + egymillió-hatszázhatvanhatezer-százkilencven forint áfa, mindösszesen bruttó harmincnégymillió-kilencszázkilencvenezer forint.

A lakást az Önkormányzat üzleti vagyona körébe sorolja, hasznosításáról a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 26/2003. (VI.30.) ök. rendelete alapján kerül sor. A lakás üzemeltetési feladatainak ellátására a PALOTA-HOLDING Ingatlan- és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaságot jelöli ki.

c) 87643/0/A/96 helyrajzi számon feltüntetett, 96. sorszámmal jelölt, mindösszesen 5 m<sup>2</sup> alapterületű T34 jelű tárolót. A tároló vételára nettó 2.217.165 Ft + 598.635 Ft áfa, mindösszesen bruttó 2.815.800 Ft, azaz nettó kettőmillió-kettőszázötvenhatezer-százhatvanöt forint + ötszázkilencvenyolcezer-hatszázharmincöt forint áfa, mindösszesen bruttó kettőmillió-nyolcszázötvenötezer-nyolcszáz forint.

A tárolót az Önkormányzat korlátozottan forgalomképes törzsvagyona körébe sorolja, és a vagyonelem üzemeltetési feladatainak ellátására a Dr. Vass László Egészségügyi Intézményt jelöli ki.

d) 87643/0/A/97 helyrajzi számon feltüntetett, 97. sorszámmal jelölt, mindösszesen 5 m<sup>2</sup> alapterületű T35 jelű tárolót. A tároló vételára nettó 2.217.165 Ft + 598.635 Ft áfa, mindösszesen bruttó 2.815.800 Ft, azaz nettó kettőmillió-kettőszázötvenhatezer-százhatvanöt forint + ötszázkilencvenyolcezer-hatszázharmincöt forint áfa, mindösszesen bruttó kettőmillió-nyolcszázötvenötezer-nyolcszáz forint.

A tárolót az Önkormányzat korlátozottan forgalomképes törzsvagyona körébe sorolja, és a vagyonelem üzemeltetési feladatainak ellátására a Dr. Vass László Egészségügyi Intézményt jelöli ki.

e) 87643/0/A/98 helyrajzi számon feltüntetett, 98. sorszámmal jelölt, mindösszesen 5 m<sup>2</sup> alapterületű T36 jelű tárolót. A tároló vételára nettó 2.217.165 Ft + 598.635 Ft áfa, mindösszesen bruttó 2.815.800 Ft, azaz nettó kettőmillió-kettőszázötvenhatezer-százhatvanöt forint + ötszázkilencvenyolcezer-hatszázharmincöt forint áfa, mindösszesen bruttó kettőmillió-nyolcszázötvenötezer-nyolcszáz forint.



A tárolót az Önkormányzat korlátozottan forgalomképes törzsvagyona körébe sorolja, és a vagyonelem üzemeltetési feladatainak ellátására a Dr. Vass László Egészségügyi Intézményt jelöli ki.

A T34, a T35 és a T 36 jelű tároló műszakilag összevonásra kerül egy bejárattal, így a tulajdoni lapon egy helyrajzi szám alatt kerül feltüntetésre.

- f) 87643/0/A/123 helyrajzi számon feltüntetett, 123. sorszámmal jelölt, mindösszesen 567 m<sup>2</sup> alapterületű P1 teremgarázs 2/54-ed hányadát, mely a P59 jelű gépkocsibeálló helynek felel meg. A gépkocsibeálló vételára nettó 3.000.000 Ft + 810.000 Ft áfa, mindösszesen bruttó 3.810.000 Ft, azaz nettó hárommillió forint + nyolcszázötven ezer forint áfa, mindösszesen bruttó hárommillió-nyolcszázötven ezer forint. A tárolót az Önkormányzat korlátozottan forgalomképes törzsvagyona körébe sorolja, és a vagyonelem üzemeltetési feladatainak ellátására a Dr. Vass László Egészségügyi Intézményt jelöli ki.

- g) 87643/0/A/123 helyrajzi számon feltüntetett, 123. sorszámmal jelölt, mindösszesen 567 m<sup>2</sup> alapterületű P1 teremgarázs 2/54-ed hányadát, mely a P61 jelű gépkocsibeálló helynek felel meg. A gépkocsibeálló vételára nettó 3.000.000 Ft + 810.000 Ft áfa, mindösszesen bruttó 3.810.000 Ft, azaz nettó hárommillió forint + nyolcszázötven ezer forint áfa, mindösszesen bruttó hárommillió-nyolcszázötven ezer forint. A tárolót az Önkormányzat korlátozottan forgalomképes törzsvagyona körébe sorolja, és a vagyonelem üzemeltetési feladatainak ellátására a Dr. Vass László Egészségügyi Intézményt jelöli ki.

Az a)-g) pontokban nevesített ingatlanok megvásárlásához szükséges bruttó 93.952.400 Ft összegre a pénzügyi fedezetet a 2020. évi költségvetésről szóló 3/2020. (II. 26.) önkormányzati rendelete 7.m.a Ingatlan vásárlás - 2 db lakás (Hubay 8. sz. alatt) és Ingatlan vásárlás - 2 db parkoló soron biztosított bruttó 93.652.000 Ft összeg előirányzatból, valamint az általános tartalék terhére biztosított bruttó 300.400 Ft összegű többletforrás terhére biztosítja. Felkéri a polgármestert, hogy az Önkormányzat 2020. évi költségvetési rendelete soron következő módosításakor gondoskodjék az ingatlanok megvásárlásához szükséges előirányzat átcsoportosítás döntésnek megfelelő átvezetéséről.

Felhatalmazza a polgármestert, hogy írja alá az adásvételi szerződést, továbbá gondoskodjék tárgyi vagyonelemek önkormányzati tulajdonba kerülését követően az önkormányzati ingatlanvagyony-nyilvántartásokban történő átvezetéséről.

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** 2020. június 2. döntésre

2020. július 31. az adásvételi szerződés megkötésére

az Önkormányzat 2020. évi költségvetéséről szóló 3/2020. (II.26.) önkormányzati rendelet soron következő módosítása a pénzügyi fedezet biztosítására tulajdonba kerülést követő negyedév vége az önkormányzati ingatlanvagyony-nyilvántartásban történő átvezetésére

- (2) a 182/2019. számon megkötött ingatlan adásvételi szerződésben az adásvétel tárgyát képező, az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 87643 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Hubay Jenő tér 8. szám alatti ingatlan társasház alapító okirat szerint 87643/0/A/1 és 87643/0/A/61 helyrajzi számú ingatlan, melyet Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata orvosi rendelő céljára megvásárolt, az Önkormányzat korlátozottan forgalomképes törzsvagyona körébe sorolja, és a vagyonelemek üzemeltetési feladatainak ellátására a Dr. Vass László Egészségügyi Intézményt jelöli ki.

Felhatalmazza a polgármestert, hogy gondoskodjék tárgyi vagyonelemek önkormányzati tulajdonba kerülését követően az önkormányzati ingatlanvagyony-nyilvántartásokban történő átvezetéséről.

**Felelős:** polgármester



**Határidő:** 2020. május 5. döntésre  
tulajdonba kerülést követő negyedév vége az önkormányzati ingatlanvagyon-  
nyilvántartásban történő átvezetésére

**Jogsabályi hivatkozások:**

*a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 5. § (5) bekezdés b) pont és (6) bekezdés*

*Magyarország 2020. évi központi költségvetéséről szóló 2019. évi LXXI. törvény 5. § (3) bekezdés c) pontja*

*az önkormányzatok tulajdonában lévő ingatlanvagyon nyilvántartási és adatszolgáltatási rendjéről szóló 147/1992. (XI. 6.) Korm. rendelet 1. §, 4. §*

*az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX.30.) önkormányzati rendelet 24. § (1) bekezdés, 25. § (3) bekezdés b) pont, (5) bekezdés, 27. § (1) bekezdés a) pont, 37. § (5)-(6) bekezdés*

**Az (1) határozati javaslat elfogadásához minősített, a (2) határozati javaslat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges!**



Képviselői Csoportnak  
leadva:  
2020 MÁJ 20  
  
Átvette.....

.....közfelügyességi 2020 MÁJ 20.  
felülvizsgálatra érkezett:.....  
.....hó .....-n

f.



**84/2020. (II.25.) ök. számú határozat**

Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete **úgy dönt**, hogy az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 87639 helyrajzi számon felvett, természetben **Budapest XV. kerület, Hubay Jenő tér 8. szám alatti, 2.845 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan területén épülő társasházban**

a) 2 db, az Önkormányzat részére egészségügyi feladatot ellátó munkavállaló vagy vállalkozó számára lakhatást szolgáló lakás megvásárlására mindösszesen nettó 80.000.000 Ft + 5% áfa, azaz nettó nyolcvanmillió forint + 5% áfa összeget, és

b) 2 db, a Társasházban kialakításra kerülő háziorvosi rendelő működését segítő parkoló megvásárlására mindösszesen nettó 7.600.000 Ft + 27% áfa, azaz nettó hétmillió-hatszázézer forint + 27% áfa **összeget biztosít az Önkormányzat 2020. évi költségvetésében.**

Felkéri a polgármestert, gondoskodjék a lakások és parkolók megvásárlásához szükséges forrás beterveztetéséről.

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** 2020. február 25. (elfogadásra)

*(Jogsabályi hivatkozás: 2011. évi CXCV. törvény 29/A§, 1992. évi XXXIII.tv. 71.§ (1)-(2)bek., 2011. évi CLXXXIX. törvény 23.§ (5) bek., 2019. évi LXXI. törvény 58-59.§ és 2. melléklet)*

(Szavazati arány: 16 igen szavazat, 5 ellenszavazat, 0 tartózkodás)

**83/2020. (II.25.) ök. számú határozat**

Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete **úgy dönt**, hogy az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 87639 helyrajzi számon felvett, természetben **Budapest XV. kerület, Deák u. 2. szám alatti, 741 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan területén építendő társasházban 355 m<sup>2</sup> alapterületű, egészségügyi – gyermek- és felnőtt háziorvosi – feladatok ellátására alkalmas, nem lakás célú helyiség megvásárlására nettó 244.950.000 Ft + 27% áfa, azaz nettó kettőszáznegyvennégy- és kilencszázötvenezer forint + 27% áfa összeget **biztosít az Önkormányzat 2021. évi költségvetésében.** Felkéri a polgármestert, gondoskodjék a nem lakás célú helyiség megvásárlásához szükséges forrás beterveztetéséről.**

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** 2020. február 25. (elfogadásra),  
az Önkormányzat 2021. évi költségvetésének elfogadására (pénzügyi fedezet biztosítására)

*(Jogsabályi hivatkozás: 2011. évi CXCV. törvény 29/A§, 1992. évi XXXIII.tv. 71.§ (1)-(2)bek., 2011. évi CLXXXIX. törvény 23.§ (5) bek., 2019. évi LXXI. törvény 58-59.§ és 2. melléklet)*

(Szavazati arány: 16 igen szavazat, 5 ellenszavazat, 0 tartózkodás)



Szerződés száma: 182/2019.

Ügyiratszám: 2/82-15/2019.

Témafelelős: Jegyzői Iroda

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata

## Ingtatlan Adásvételi Szerződés

amely létrejött egyrészről: **Hubay 62 Korlátolt Felelősségű Társaság** (Cg.01-09-954728, adószám: 23137648-2-41, KSH számjel: 23137648-6810-113-01, székhely: 1053 Budapest, Reáltanoda u. 5., képviseli: Karacs László ügyvezető), mint Eladó

másrészről **Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata** (cím: 1153 Budapest, Boeszkai u. 1-3., törzsszám: 735782, adószám: 15735784-2-42, statisztikai számjel: 15735784-7511-321-01, bankszámlaszám: OTP Bank Nyrt. 11784009-15515005, képviseli: Németh Angéla polgármester), mint Vevő között az alábbiak szerint.

### I. Az ingatlan adatai

1. Eladó kizárólagos tulajdonában áll a Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala által nyilvántartott, belterületi, **Budapest XV. kerület 87643** helyrajzi számon felvett 2845 m<sup>2</sup> alapterületű, jelenleg kivett beépítetlen terület elnevezésű, természetben Budapest XV., Hubay Jenő tér 8. szám alatti ingatlan.
2. Eladó Budapest Főváros Kormányhivatala V. Kerületi Hivatala BP-05-107/03562-27/2018 számú jogerős építési engedély alapján 60 lakást és két üzletet magában foglaló lakóépület - tárolókkal, teremgarázzsal - felépítmény építését kezdte meg.

Eladó kijelenti, hogy aláírta a társasházi alapító okiratot (1. számú melléklet). Eladó kijelenti, hogy a felépítendő lakásokat a 2003. évi CXXXIII. tv. rendelkezései alapján társasházi lakás formában kívánja értékesíteni. Ennek következtében Eladó, mint egyszemélyes alapító, társasház alapító okiratot készített, így az 1. pontban meghatározott ingatlant albetétesített, és a társasházi alapító okiratot az illetékes földhivatalba benyújtotta és kérte a társasház alapítás tényének az ingatlan-nyilvántartásba történő feljegyzését.


Vevő tudomásul veszi és hozzájárul, hogy az **1997. CXLI. törvény 44. § (2)** bekezdése és a **109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 38. §-a** alapján a társasház alapítás bejegyzését az ingatlan-nyilvántartási hatóság, mint későbbi beadvány rangsorát akként változtassa meg, hogy ezen beadvány ranghelyét felcseréli és a használatbavételi engedély utáni társasház bejegyzése megelőzze a Vevő tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmét. (Vevői Hozzájárulás Ranghelycseréhez)

Vevő a szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy a birtokbavételtől kezdődően a társasházi alapító okirat rendelkezései szerint fog eljárni. Vevő tudomásul veszi, hogy a közös használatú területek használatára más használók jogainak és érdekeinek sérelme nélkül jogosult.


Eladó fenntartja magának a jogot, hogy a társasházi alapító okiratot - különösen az eladói tervmódosítás, az ingatlan-nyilvántartási eljárás során keletkező esetleges felhívások, vagy hitelt nyújtó bank igénye, illetve a társasházi ingatlan vevőinek a tervtől eltérő igényei esetén - módosítsa. Ehhez Vevő már jelen szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul, s azt magára nézve kötelezőnek fogadja el, ideértve azt az esetet is, amikor a jelen szerződés tárgyát képező lakás, egyéb építmények ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni hányada módosul.

Eladó a feljegyzett alapítást követően a társasház ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését az építés megvalósulása alapján kért és megadott jogerős használatbavételi engedély alapján haladéktalanul kérni fogja, és intézkedik az illetékes Földhivatal felé a lakások albetétként történő bejegyzése érdekében és az ehhez szükséges kérelmet és mellékleteit benyújtja.

Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy a társasház bejegyzése során hozza létre a földhivatal a társasház valamennyi albetétét, így a jelen szerződés tárgyára vonatkozó albetéteket is, és ennek során jegyzi be a Vevő tulajdonjogát.

  
Hubay 62 Kft. eladó  
Karacs László ügyvezető

Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata vevő  
Németh Angéla polgármester

  
Dr. Gájdár Henriette  
ügyvéd





Vevő tudomásul veszi és elfogadja, hogy Eladó egyedüli tulajdonosként a Társasház alakuló közgyűlését megtartja, a Társasház közös képviselőjét és számvizsgáló bizottsági tagjait megválasztja.

Vevő jelen szerződés aláírásával is - minden kártérítési és kártalanítási igény nélkül - kifejezetten tudomásul veszi, hogy a Társasház, illetve a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése az illetékes földhivatal ügyintézési ideje elhúzódhat.

Vevő tudomásul veszi, hogy az Eladó által igénybe veendő finanszírozási projekt kölcsönhöz kapcsolódóan a teljes ingatlanra banki jelzálogjog kerül a későbbiekben bejegyzésre, annak törlési feltételeit a finanszírozási hitelszerződés tartalmazza.

Vevő a jelen szerződés aláírásával hozzájárul, hogy szükség esetén a jelzálogjog ranghelyben megelőzze a vevői végleges adásvételi szerződés és tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmek széljegyét (rangsorcsere-hozzájárulás), és az Eladó erre a Vevő bármely külön nyilatkozata nélkül a földhivatal, más hatóság, a finanszírozó pénzügyintézet, illetve más jogosultak előtt hivatkozzon, és a jelen rangsorcsere-hozzájárulást felhasználja. Vevő kötelezettséget vállal, hogy ezen hozzájárulást az Eladó kérésére a kialakítandó társasházi ingatlan többi vevőjével egyetemben, szükség esetén külön nyilatkozatban is megerősíti, illetve megismétli.

Felek kifejezetten megállapodnak, hogy az Eladó jogosult a fenti finanszírozási terhek és biztosítékok mértékét növelni, így a telekingatlanon új terheket alapítani, illetve új finanszírozó bankot (mely esetben Finanszírozó Bank alatt ez az új finanszírozó értendő) bevonni. Vevő a Szerződés aláírásával már most végleges és visszavonhatatlan hozzájárulását adja az előbbiekről szerinti terhek és biztosítékok növeléséhez, illetve új terhek, illetve biztosítékok alapításához.

Vevő kijelenti, hogy a telekingatlannal és a finanszírozással kapcsolatos jogi helyzetet - beleértve a fennálló terheket, biztosítékokat is - teljes mértékben megismerte, és azt elfogadja. Vevő kötelezettséget vállal, hogy a Finanszírozó Bank által a Lakóház beruházás finanszírozásával kapcsolatban igényelt valamennyi jognyilatkozatot megteszi, továbbá az Eladó erre irányuló felhívásának kézhezvételét követő 15 napon belül együttműködik az Eladóval a Finanszírozó Bank kérésének megfelelő esetleges szerződésmódosítási igények tekintetében és az erre irányuló szerződésmódosítást aláírja.

## II. A szerződés tárgya

3. A jelen szerződés tárgya az alapító okirat mellékletét képező engedélyezi terv alapján:

a) az eredeti tervrajzon megjelölt, 1. számú A. fszt. 1. szám alatt lévő lakás összesen kerekítve 65 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 139/10.000 hányaddal. A külön tulajdonú egység alapító okirat szerint 87643/0/A/1 hrsz. alatti.

b) az eredeti tervrajzon megjelölt, 61. számú A. fszt. 1. szám alatt lévő üzlet összesen kerekítve 37 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 67/10.000 hányaddal. A külön tulajdonú egység alapító okirat szerint 87643/0/A/61 hrsz. alatti.

A 39/2019. (I. 29.) képviselő-testületi határozat ca) pontjában a megvásárolandó albetétek összes négyzetmétere 96 m<sup>2</sup>-rel került megjelölésre, melyet nettó 48.000.000 Ft + 27 %-os áfa vételáron vásárol meg az Önkormányzat. Az előzetes alapító okiratban az alapjául szolgáló műszaki dokumentáció alapján a két albetét együttes területe 102 m<sup>2</sup>.

## III. A felek jognyilatkozatai

4. Eladó eladja az 1. pontban részletesen leírt alapító okiratban 1. és 61. számmal jelölt lakást és üzletet, Vevő pedig jelen okirat aláírásával vétel jogcímén megvásárolja azokat 1/1-1/1-ed arányban.



Hűbaj 62 Kft. eladó  
Karacs László ügyvezető

Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata vevő  
Németh Angéla polgármester



Dr. Gajdár Henriette  
ügyvéd





Az ingatlan-nyilvántartásba benyújtott társasház alapító okirat szerint, a felépítés és a társasház bejegyzése után a helyrajzi száma **87643/0/A/1 hrsz. és 87643/0/A/61 hrsz.** lesz, melyen a Vevő 1/1-1/1-ed tulajdoni hányadot szerez meg adásvétel jogcímén. (továbbiakban Ingatlan, vagy Ingatlanok)

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a megvásárolt két ingatlant összevonja, és orvosi rendelő funkcióra alkalmas helyiségcsoportot alakít ki a 2. számú mellékletben foglalt vázrajz szerint. Az összevonás után a helyiségcsoport helyrajzi száma várhatóan 87643/0/A/61 hrsz. lesz 102 m<sup>2</sup> területtel.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a társasház bejegyzéséhez szükséges végleges alapító okiratban az alapító okiratot ennek megfelelően módosítja.

A végleges alapító okiratban a két albetét összevonásából eredően az orvosi rendelő alapterülete a 3. pontban jelzett, várhatóan 102 m<sup>2</sup> lesz. A tényleges megvalósult állapotot a Felek a műszaki dokumentáció és felmérés alapján állapítják meg, melyet a Felek együttesen készítenek el a műszaki átadás-átvételkor.

Vevő tudomásul veszi, hogy a fentiek szerint a jogerős használatbavételi engedély alapján elkészült alapító okiratnak megfelelően a jelen szerződés tárgyát módosítani szükséges majd. Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a módosítást az Eladó felhívására aláírják.

Felek megállapodnak, hogy ha a társasház alapítás bármilyen ok miatt nem kerül az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre, akkor az adásvétel tárgya az 1. pontban meghatározott **87643** hrsz-ú ingatlan jelenlegi két albetétének megfelelő 206/10.000 eszmei tulajdoni illetősége, melyet a Vevő 1/1 arányban szerez meg adásvétel jogcímén, és mely természetben a fenti 3. pontban ismertetett jelenleg lakás és üzlet kizárólagos használatának felelnek meg, a közös használatú építmény és telekrészekkel együtt.

Vevő jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan további részeinek elidegenítése esetén nem kíván elővásárlási jogával élni, és hozzájárul ahhoz, hogy azokat az Eladó minden külön nyilatkozat nélkül kívülálló személy részére értékesítse, és egyben kötelezik magát, hogy - szüksége esetén - az erről szóló nyilatkozatokat kiadja.

5. Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a jelen szerződés tárgyát képező **87643/0/A/1 és 87643/0/A/61** hrsz-ú albetetű ingatlanok 1/1-1/1 hányadára, jelenlegi nyilvántartás szerint 87643 hrsz-ú ingatlan 206/10.000 hányadára 1/1-ed arányban a **tulajdonjog fenntartással történő eladás ténye** az Inyvtv. 17. § (1) bek. és a 109//1999. (XII. 29. ) FVM rendelet 32. § alapján a Vevő javára az ingatlan-nyilvántartásba feljegyzésre kerüljön.

Vevő jelen Ingatlan Adásvételi Szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy ha a jelen Ingatlan Adásvételi Szerződés Eladó vagy Vevő által történő elállása folytán megszűnik, a Vevő javára szóló tulajdonjog fenntartás feljegyzése az Ingatlan tulajdoni lapjáról Eladó egyoldalú kérelme alapján törlésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásból. Vevő jelen nyilatkozata a Ptk. 5:178. § (2) bekezdése szerinti Vevő törlési engedélyének minősül.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlant/Ingatlanokat - a III. pont szerinti finanszírozási projekt kölcsönrel kapcsolatban - terhelő jelzálogjog törlési engedély beszerzéséről a Vételár teljes megfizetését követően haladéktalanul intézkedik és kézhezvételt követően azt a Vevő részére átadja és az illetékes földhivatalba 8 napon belül benyújtja.

Vevő jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a fenti teher törlése a bejegyzések rangsorában megelőzze Vevő tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmét, és szükség esetén a Társasház ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése iránti kérelmet. (Vevői Hozzájárulás Ranghelycseréhez)

  
Hubay 62 Kft. eladó  
Karacs László ügyvezető

Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata vevő  
Németh Angéla polgármester

  
Dr. Gajdár Henriette  
ügyvéd





6. Eladó a teljes vételár kifizetését követően, - amelynek megtörténtét külön nyilatkozatban igazol -, feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul (bejegyzési engedélyét adja) a 3. pont szerinti ingatlanok, illetőleg a társasházi alapító okirat szerinti hozzátartozó mellékhelyiségek, valamint a közös tulajdonból hozzátartozó tulajdoni hányad tulajdonjogának a Vevő javára történő ingatlan-nyilvántartási, adásvétel jogcímén történő bejegyzéséhez és a tulajdonjog-fenntartás tényének törléséhez.

#### **IV. Az ingatlan vételára**

7. Felek az ingatlan kölcsönösen kialakított vételárát nettó 48.000.000 Ft + 12.960.000 Ft 27 % áfa, mindösszesen bruttó 60.960.000 Ft, azaz bruttó Hatvanmillió-kilencszázhatvanezer forintban határozzák meg, mely  $m^2$ -re vetítve 500.000 Ft/ $m^2$  + áfa vételárát jelent.

Amennyiben a vételár teljes megfizetéséig a vonatkozó jogszabályok módosulnak, az jelen pont áfa-ra vonatkozó rendelkezéseinek automatikus módosulását, valamint a vételár automatikus módosulását vonja maga után azzal, hogy az Ingatlanok nettó vételára változatlan marad.

Amennyiben a 4. pontban jelzett alapterület felmérés során a ténylegesen megvalósult műszaki állapot a  $96 m^2$ -től eltér a Felek ezt a vételárnál a fenti 500.000 Ft/ $m^2$  + áfa árral elszámolják, ily módon a vételárát növelik a várható  $6 m^2$ -es négyzetméterárral, azaz 3.000.000 Ft + áfa-val.

Felek a vételár fizetési ütemezésében az alábbiak szerint állapodnak meg:

a) Vevő az ingatlan 7. pontban meghatározott vételárának 95 %-át, 57.912.000 Ft-ot, azaz Ötvenhétmillió-kilencszáztizentkettőezer forintot a Vevő 2020. évi költségvetésének elfogadását követő nyolc napon belül, legkésőbb 2020. március 15-éig fizeti meg átutalás útján.

b) Vevő a fennmaradó 5%-ot, 3.048.000 Ft, azaz Hárommillió-negyvennyolcezer forint vételárát, illetve a területelszámolásból eredő fenti különbözetet a birtokba adáskor köteles megfizetni átutalás útján a jelen pontban meghatározott bankszámlára.


Vevő a jelen szerződés alapján történő kifizetéseket az Eladó Raiffeisen Banknál vezetett 12024009-01263555-00100006 számú számlájára, illetve a finanszírozási projekt hitel Eladói felvételét követően a külön megadott finanszírozási célra zárolt hitelfedezeti bankszámlájára (továbbiakban Projektbevételi számla) átutalással jogosult és köteles megfizetni. Eladó az adott vételárrész teljesítéséről Vevő kérésére külön nyilatkozatot ad ki.

Felek megállapodnak, hogy a Vevő az Adásvétel tárgyát képező ingatlannal és/vagy a jelen szerződéssel összefüggésben esetleg felmerülő bármilyen követelésére vonatkozóan a Vételárral szemben nem rendelkezik beszámítási, levonási, visszatartási joggal.


Vevő tudomásul veszi, hogy más helyre - akár tévedésből is - történő fizetés nem minősül Vevő általi teljesítésnek, erre vonatkozó pont a projekt finanszírozó Bank hozzájárulása nélkül nem módosítható.

#### **V. Vevői fizetési késedelem, eladói elállás**

Ha a Vevő fizetési kötelezettségével késedelembe esne köteles késedelem első napján érvényes BUBOR +5%-os késedelmi kamatot fizetni az Eladó részére. Amennyiben 10 munkanapot meghaladó késedelembe esne, és kötelezettségének Eladó írásbeli felszólítása ellenére 10 munkanapon belül sem tesz eleget, Eladó jogosult a rendelkezésére álló egyéb jogorvoslati lehetőségeken túl, minden egyéb felszólítás mellőzésével, a Vevőhöz intézett írásbeli nyilatkozattal, az érdekmúlás bizonyítása nélkül - a nyilatkozat közlésének időpontjában történő hatállyal - elállni jelen szerződéstől, és esetleges egyéb kárát érvényesíteni.

  
Húbay 62 Kft. eladó  
Karacs László ügyvezető

Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata vevő  
Németh Angéla polgármester

  
Dr. Gajdár Henriette  
ügyvéd





## VI. Kivitelezés

8. Felek rögzítik, hogy Eladó által megbízott generál kivitelező kivitelezésében elkészülő építési munkálatok elvégzésére a szerződés elválaszthatatlan részét képező mellékelt (3. számú melléklet, továbbiakban Műszaki Ismertető) általános és leegyeztetett építési műszaki tartalomban foglaltak alapján kerül sor, melyet Vevő részére a szerződés aláírásával egyidejűleg átad az Eladó, aki a szerződés aláírásával elismeri annak átvételét és a Felek rögzítik, hogy a vételár megfelel a fenti tartalomnak.
9. Vevő kijelenti, hogy a 8. pont szerinti Műszaki Ismertetőt, az abban szereplő anyagok és szerkezetek minőségét áttanulmányozta, az abban foglaltakat a jelen szerződés aláírásával elfogadja azzal, hogy az Eladó jogosult eltérni azoktól, ha egyenértékű, vagy jobb minőségű anyagokat, szerkezeteket épít be.
10. Eladó lehetőséget biztosít a Vevő számára arra, hogy külön írásbeli megállapodásban rögzített tartalommal és feltételekkel a kivitelezésnél a tervekben és a Műszaki Ismertetőben megjelölt tartalomtól az elektromos szerelvényezés, padló-, falburkolat vonatkozásában eltérjenek, az Eladó felhívásától számított 10 napon belüli. Vevő által bejelentett eltérések vonatkozásában az Eladó költségvetést készít, amely tartalmazza azok többlet anyag- és esetleges munkadíját, és ezeknek a terv szerinti műszaki tartalomtól eltérő értékkülönbötét. Vevő nyolc napon belül, előre kötelesek megfizetni az Eladó részére az eltérő anyagárak különbötétét és a külön költségvetés munkadíját, amely egyúttal a megrendelését igazolja. Amennyiben az orvosi rendelő funkció miatt eltérő, megemelt műszaki tartalmi kiépítés - nyílászárók, gépészeti és elektromos kiállások, valamint klíma berendezések kiállításainak száma, stb. - válik szükségessé, úgy annak értékkülönbötétét is ide kell számolni.
11. Eladó tájékoztatása alapján a biztonságos, bejárható műszaki állapot elérését követően, előre megadott időpontban és időintervallumban lehetőséget biztosít maximum 2 alkalommal (szerkezetkész állapot, burkolással egyidőben) a Vevőnek az épülő ingatlan bejárására, megtekintésére. A megtekintés során a megfelelő és előírt biztonsági előírások betartására köteles a Vevő.
12. Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy a nettó alapterület a Vevő által tulajdonolt területet jelenti. A Társasház ingatlan nyilvántartásba történő bejegyzésekor előfordulhat, hogy az ingatlant az OTÉK szerinti nettó alapterület alapján kell nyilvántartásba venni. Ebben az esetben az alapító okirat alapján bejegyzett alapterület eltérhet a jelen szerződésben definiált nettó alapterülettől és az elszámolás alapjától Mindez azonban nem változtatja az Eladó szerződésszerű teljesítését az ingatlan nettó alapterülete vonatkozásában, melyet Vevő tudomásul vesz és elfogad.


## VII. Műszaki átadás-átvétel

13. A műszaki átadás-átvétel megkezdésének várható időpontja: 2020. május 31. A pontos műszaki átadás-átvétel időpontjáról az Eladó „Készre jelentéssel” tájékoztatja a Vevőt legalább 8 napos időközzel, melynek feltétele, hogy az Ingatlan rendeltetésszerű használatra alkalmas, melyről Eladó Vevő felé nyilatkozik.

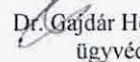
Vevő vállalja, hogy a műszaki átadásakor megjelenik, vagy írásbeli meghatalmazással rendelkező más személlyel képviselteti magát, ennek hiányában úgy tekintendő, hogy az Ingatlan állapotát elfogadta.

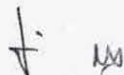
Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy a „Készre Jelentés” napja nem jelenti az Ingatlanba történő beköltözés napját, a Készre Jelentést követően kerül sor az alábbiakra:

- Ingatlan Műszaki Átadás-Átvételi Eljárása
- használatbavételi engedély jogerőre emelkedése
- Ingatlan birtokátruházása

  
Hűbáy 62 Kft. eladó  
Karacs László ügyvezető

Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata vevő  
Németh Angéla polgármester

  
Dr. Gajdár Henriette  
ügyvéd





Eladó tájékoztatja és felhívja a Vevő figyelmét, hogy a használatbavételi engedély elleni, bármely okból, bárki által és bármely fórumon érvényesített eredménytelen jogorvoslat miatt, illetőleg, ha a jogerős használatbavételi engedély kiadása bármely harmadik fél hozzájárulása és/vagy nyilatkozata hiányában szenved késedelmet, a használatbavételi engedély jogerőre emelkedése elhúzódhat.

A műszaki átadás-átvétel megkezdéséről a Felek jegyzőkönyvet készítenek. Rögzítik, a teljesítésnek a Felek által megállapított esetleges hiányait és hibáit.

A jegyzőkönyv tartalmazza az esetlegesen felmerülő hibákat és hiányokat, melyek a rendeltetésszerű használatot nem gátolják, s melynek kijavítására az Eladó 30 napos határidőt vállal.

A hibák kijavítását követően a Felek egy ismételt bejárás keretében ellenőrzik a hiányok pótlását és a hibák javítását. A bejárás alkalmával az ingatlan műszaki átadás-átvételét lezárják és erről szintén felvesznek egy a mindkét fél aláírását tartalmazó lezáró jegyzőkönyvet.

Vevő csak olyan munkálat elvégzését hiányolhatja, amelyet a műszaki leírása vagy külön megállapodás tartalmaz, vagy ennek hiányában is azt, amely miatt az ingatlan rendeltetésszerű használatra alkalmatlan. Vevő rendeltetésszerű használatra alkalmas ingatlan átvételét nem jogosult megtagadni. Amennyiben az ingatlanra a jogerős és végrehajtható használatbavételi engedély kiadásra került, a Vevő a műszaki átadás-átvételt rendeltetésszerű használatra alkalmatlanság címén nem jogosult megtagadni.

A Vevő nem tagadhatja meg az átvételt olyan kevéssé jelentős hiány vagy hiba miatt, ami az ingatlan rendeltetésszerű használatát nem akadályozza.

### VIII. Birtokátruházás

14. Az ingatlan birtokbaadásának (birtokátruházás) együttes feltételei, hogy

- műszaki átadás-átvételi eljárás lezáró jegyzőkönyv aláírásra került a Felek által
- Eladó írásban értesítette Vevőt a használatbavételi engedély jogerőre emelkedéséről és
- Vevő valamennyi, Eladóval szemben fennálló fizetési kötelezettségének eleget tett (Vevő az Ingatlan teljes Vételár összegét Eladó részére maradéktalanul megfizette).

A birtokbaadásról az Eladó a fenti c) alpont szerinti feltétel bekövetkezte napját követő legfeljebb 8 napos időközzel értesíti a Vevőt, feltéve, hogy a fenti a), és b) feltételek is maradéktalanul teljesültek.

Vevő vállalja, hogy a birtokbaadásakor megjelenik, vagy írásbeli meghatalmazással rendelkező más személlyel képviselteti magát.


Felek megállapodnak, hogy a birtokbaadásról (birtokátruházásról) jegyzőkönyvet vesznek fel, melyben az alábbiakat rögzítik:

- Birtokbaadás napját (Birtokátruházás Napját),
- a közüzemi mérőórák állásait,
- a Jótállási jegy, jótállási szabályzat valamint az ezzel kapcsolatos dokumentum Vevő részére történő átadását,
- energetikai tanúsítvány Vevő részére történő átadását,

Felek a Birtokbaadással (Birtokátruházással) egyidejűleg a jegyzőkönyvben rögzítik, hogy Eladó az Ingatlan Adásvételi Szerződésben vállalt kötelezettségeinek maradéktalanul eleget tett, Vevő a Vételárat maradéktalanul megfizette, az Ingatlan Adásvételi Szerződést a Felek szerződészerűen teljesítették és Feleknek az Ingatlan Adásvételi Szerződésből eredően egymással szemben semmilyen követelésük nem áll fenn.

  
Hubay 62 Kft. eladó  
Karacs László ügyvezető

Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata vevő  
Németh Angéla polgármester

  
Dr. Kajdár Henriette  
ügyvéd





### IX. Eladói késedelem, kötbér, vevői elállás

15. Eladó jogosult a 13. pont szerinti műszaki átadás-átvételi időpontot egy alkalommal a várható időpont előtt, de legkésőbb 2020. május 31. előtt legalább 8 nappal korábban közelve, legfeljebb három hónappal meghosszabbítani, amit a Felek nem tekintenek szerződésszegésnek és az Eladó erre vonatkozóan semmilyen kártérítés, kártalanítás vagy kötbér fizetésére nem kötelezhető.

Amennyiben kizárólag az Eladónak felróható okokból az Eladó nem kezdi meg a műszaki átadás-átvételi eljárást a fenti bekezdés szerinti meghosszabbított határidőt követő 60 napon belül, akkor a Vevő jogosult a napi 4.000 (négyezer) Ft, maximum a Vételár 5%-nak megfelelő összegű késedelmi kötbérre.

Amennyiben kizárólag az Eladó hibájának betudható okokból az Eladó legkésőbb a meghosszabbított átadás-átvételi időpont napját követő 60 napon belül sem kezdi meg az átadást, akkor a Vevő jelen szerződéstől elállhat, és a Vevő által már befizetett vételár részre tarthat igényt.

Vis maior, vagy az Eladónak fel nem róható okból bekövetkező késedelem esetén Eladó a késedelemért nem felel és kötbérfizetési kötelezettséggel sem tartozik.

Késedelem esetén a Vevő semmilyen esetben nem jogosultak a késedelmi kötbér összegén túlmenően kártérítésre, mert Felek megállapodása alapján a késedelmi kötbér összegét a Felek a Vevőt a késedelem folytán ért károsodások megfelelő ellentételezéseként elfogadják.

16. Felek megállapodnak, hogy az Ingatlan műszaki átadása az Ingatlan birtokbaadásával egyidejűleg is megtörténhet.

Felek egyezően rögzítik, hogy Eladó előteljesítésre jogosult.

Amennyiben a Vevő birtokbavételét megtagadná, akkor is beállnak a birtokbavételhez kötött határidők (kárveszély átszállása, terhek viselése esedékesség, stb.)


17. Vevő a felépítmény és az ingatlan birtokába csak a teljes vételár megfizetését követően léphet, ettől az időponttól kezdve viseli az ingatlan terheit és kárveszélyét, valamint élvezi annak hasznait (birtokátruházás).

Vevő köteles az ingatlan birtokbaadásától számított 8 munkanapon belül új közüzemi szolgáltatási szerződéseket kötni a nem nevére szóló közművek vonatkozásában. Vevő a közüzemi díjakat az ingatlan birtokbavétel napjáról köteles megfizetni


### X. Egyéb elállás, elszámolás.

18. Ha a Vevő bármely jelen szerződés szerinti, fizetési kötelezettségén kívüli kötelezettsége - így különösen: jognyilatkozat adási, együttműködési - teljesítésével tíz (10) munkanapot meghaladó késedelembe esne, és ennek Eladó írásbeli felszólítása ellenére 10 munkanapon belül sem tesz eleget, Eladó jogosult a rendelkezésére álló egyéb jogorvoslati lehetőségeken túl, minden egyéb felszólítás mellőzésével, a Vevőhöz intézett írásbeli nyilatkozattal, az érdekmúlás bizonyítása nélkül - a nyilatkozat közlésének időpontjában történő hatállyal - elállni jelen szerződéstől.

19. Bármely címen történő Eladói elállás esetén Eladó köteles a Vevő részére az elállást követő 60 munkanapon belül kamatmentesen visszafizetni a már kifizetett vételár részét. Eladó jogosult a saját részére levonni azokat a költségeket, amelyek számlával igazoltan felmerülnek az Ingatlan eladásával kapcsolatban, beleértve az Ingatlanon szükséges olyan átalakításokat és módosításokat, amelyekre a Vevő külön igénye miatt került sor, továbbá ezek tervezési és kivitelezési költségeit és az elállás, illetve az Ingatlan eredeti állapotba történő helyreállítása és újabb eladása miatt felmerült ügyvédi és egyéb (pld. ügynöki) költségeket.

  
Hubay 62 Kft. eladó  
Karaes László ügyvezető

Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata vevő  
Németh Angéla polgármester

  
Dr. Gajdár Henriette  
ügyvéd





**XI. Jótállás**

20. Eladó kijelenti, hogy a lakásépítéssel kapcsolatos kötelező jótállásról szóló 181/2003. (XI. 5.) Korm. rendelet alapján a kivitelező Grabarics Építőipari Kft. (cégjegyzékszám: 01-09-940225, székhely: 1053 Budapest, Reáltanoda u. 5., adószám: 11106485-2-41, elérhetőség: info@grabarics.hu) az Eladó részére történő átadásától számítottan a rendeletben megállapított időtartamon belül teljes körű jótállást vállal a megvásárolt Lakás és lakóépület szerkezetére, berendezéseire, valamint az azt kiszolgáló helyiségeire, a jogszabályban meghatározottak szerint.
21. Eladó a birtokbaadással (birtokátruházással) egyidejűleg, attól kezdődően a Vevőre engedményezi és ruhazza át az Ingatlan vonatkozásában az épület Kivitelezőjével szemben jogszabály, illetve a kivitelezési szerződés alapján fennálló szavatossági jogait és az azokból fakadó mindenkori igényeket azzal, hogy az engedményezett igényekért felelősségét kizárja. A felelősség kizárásával történt engedményezést a Vevő az Ingatlan Adásvételi Szerződés aláírásával elfogadja. A jelen szakasz szerinti átruházásról, illetve engedményezésről az Eladó a birtokbaadást (birtokátruházást) követően értesíti a Kivitelezőt.

**XII. Egyéb rendelkezések**

22. Vevő hozzájárul ahhoz, hogy Eladó, mint a társasház Alapítója a 2. pontban meghatározott alapító okiratban módosításokat eszközöljön, amennyiben az a beruházás megvalósítása során felmerült körülmények alapján szükségesnek mutatkozik. Ez vonatkozik a közös tulajdoni hányadok mértékére is, ilyen esetben az Eladó köteles a bejegyzési engedély módosítására. Az Eladó a módosított Alapító Okirat másolatát Vevő rendelkezésére bocsátja, legkésőbb a birtokbaadási eljárás lezárásakor.
23. Vevő jelen szerződés aláírásával kötelezi magát arra, hogy amennyiben tulajdont szerez, és azt követően válik szükségessé az Alapító Okirat módosítása a beruházás megvalósítása során felmerült bármely körülmény miatt, úgy az Alapító Okiratot az Eladó felhívására haladéktalanul aláírja, és megtesz minden szükséges nyilatkozatot, hogy a Társasház ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre kerüljön.
24. Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy a szomszédos Budapest, XV. Deák F. u. 2. szám alatti 87639 hrsz-ú ingatlanon a jelen építési projekt befejezését követően hasonló társasházi építési projektet kezd el az Eladó. Vevő(k) tudomásul veszik, hogy ezen építési tevékenységgel szokásosan és szükségszerűen együtt járó por-, hang-, zaj- egyéb más hatások járnak, melyet a szükséges mértékben történő türésére kötelezettséget vállalnak, s melyből eredő bármilyen igény érvényesítéséről a fentiek tudomásul vétele mellett lemond.

Eladó ezen kívül tájékoztatja a Vevőt, hogy szomszédos Budapest XV. kerület, Deák F. u. 2. szám alatti 87639 hrsz-ú ingatlan gépjármű be- és kihajtása a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanon keresztül történik majd, erre vonatkozóan szolgalmi jog kerül megalapításra a 876339 hrsz-ú ingatlan javára.

Vevő a Szerződés aláírásával már most végleges és visszavonhatatlan hozzájárulását adja az átjárási, behajtási szolgalmi jog alapításához és már most hozzájárul ahhoz, hogy szükség esetén a szolgalmi jog bejegyzése ranghelyben megelőzze a vevői végleges adásvételi szerződés és tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmek széljegyét (rangsorcsere-hozzájárulás), és az Eladó erre a Vevő bármely külön nyilatkozata nélkül a földhivatal, más hatóság, vagy más jogosultak előtt hivatkozzon, és a jelen rangsorcsere-hozzájárulást felhasználja.

Vevő kötelezettséget vállal, hogy szolgalmi jog alapításának bejegyzéséhez, vagy bejegyzésének rangsorcserejéhez az Eladó kérésére a kialakítandó társasházi ingatlan többi vevőjével egyetemben, szükség esetén külön nyilatkozatban is hozzájárul, illetve megismétli.



Hubay 62 Kft. eladó  
Karacs László ügyvezető

Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata vevő  
Németh Angéla polgármester

Dr. Gajdár Henriette  
ügyvéd





25. Eladó szavatolja, hogy az ingatlant per-, teher- és igénymentesen adja a Vevő tulajdonába. Eladó szavatol azért, hogy az ingatlan a teljesítéskor rendelkezni fog a törvényben és a jelen szerződésben meghatározott tulajdonságokkal. Az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az épületfeltüntetési vázrajzot, a végleges alapító okiratot benyújtja, illetve a társasház bejegyzését kéri az ingatlan-nyilvántartásban.
26. Felek jelen szerződés teljesítése során szoros együttműködésben kötelesek eljárni. Ennek során a Felek minden olyan akadályról vagy körülményről, amely a szerződés teljesítése szempontjából lényeges, egymást haladéktalanul értesíteni kötelesek, akár írásban e-mailen, vagy rövid úton (fax, telefon) 36. pontban rögzített elérhetőségeken.
27. Amennyiben Eladó rajta kívülálló esemény vagy körülmény következtében - többek között, de nem kizárólag természeti katasztrófa, árvíz, tűzvész, szokatlanul kedvezőtlen időjárás, háború vagy más katonai, illetve terrorista tevékenység, sztrájk, jogszabályváltozás (továbbiakban egyenként: vis maior) - részben, vagy egészben képtelenné válik a jelen szerződésből folyó kötelezettségeinek teljesítésére, akkor a vis maior miatti teljesítési képtelenség mértékének megfelelően az adott Eladói kötelezettséget az akadályozó tényező fennállásáig felfüggesztettnek kell tekinteni,
28. Vevő kijelenti, hogy a szerződés megkötését megelőzően az alábbi dokumentumok tartalmát megismerte, illetve egyidejűleg a szerződés aláírásával átvette:
- társasház alapító okirat (1. számú melléklet),
  - orvosi rendelő alaprajz (2. számú melléklet),
  - a műszaki ismertető (3. számú melléklet),
  - Eladó cégkivonatának és aláírási címpéldányának másolata,
  - telekingatlan tulajdoni lapja (4. számú melléklet)
29. Felek rögzítik, hogy Eladó Magyarországon bejegyzett, belföldi székhelyű jogi személyiségű társaság, és a jelen szerződés az aláírásra jogosult és felhatalmazott személy írja alá. Vevő kijelenti, hogy mint törzsszámmal rendelkező, a Mötv. hatálya alá tartozó helyi önkormányzat, jogszerűen működik, gazdasági és pénzügyi tevékenysége korlátozva nincs, ezért jelen adásvételi szerződés megkötésének törvényes akadálya nem áll fenn.
30. Felek egybehangzóan kijelentik, hogy közöttük a szerződés tárgyát képező ingatlan adásvételével kapcsolatos e szerződésen kívül más megállapodás nem jött létre, és a szerződés a Felek valamennyi jogát és kötelezettségét tartalmazza.
31. Felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződés módosítása és kiegészítése kizárólag akkor érvényes, ha írásban történik, „szerződésmódosítás” illetőleg „kiegészítés” megnevezéssel. Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen szerződéssel összefüggő nyilatkozatokat, értesítéseket írásban közlik egymással. Írásbeli nyilatkozatnak, értesítésnek minősül az, ha a telefaxon vagy e-mailben továbbított nyilatkozatot, értesítés utóbb térítvevényes postai küldeményként is továbbítják. A szóbeli nyilatkozatok csak írásbeli megerősítés esetén érvényesek.
32. A fentiek alapján közölt bármilyen értesítés vagy levél a feladást követő 5 naptári napon közöltnek tekintendő akkor is, ha a térítvevényt a küldő fél részére visszaküldték a „nem kereste”, „elköltözött” illetve bármilyen hasonló jelzéssel.
- Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés egyes kikötéseinek részleges vagy teljes érvénytelensége illetve érvénytelenné válása nem érinti a szerződés egyéb rendelkezéseinek érvényességét. Felek megállapodnak abban, hogy az érvénytelen kikötést olyan érvényes rendelkezéssel pótolják, amely leginkább megfelel a szerződés céljának.
- Jelen szerződés bármely pontját úgy kell értelmezni, hogy az, az irányadó magyar jog rendelkezései szerint hatályos és érvényes legyen, azonban amennyiben bármely pont érvénytelen lenne, az nem érinti a szerződés egyéb pontjának érvényességét.



Hubay 62 Kft. eladó  
Karacs László ügyvezető

Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata vevő  
Németh Angéla polgármester



Dr. Gájdár Henriette  
ügyvéd





33. Vevő kijelenti, hogy az Itv. 5. § b) pontja szerinti teljes személyes illetékmentesség illeti meg.
34. Eladó képviselője jelen szerződés aláírásával nyilatkozik arról, hogy az általa képviselt szervezet a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdése alapján átlátható szervezetnek minősül. Eladó haladéktalanul köteles Vevő képviselőjét írásban tájékoztatni, ha a 2011. évi CXCVI. törvény szerinti átláthatósági feltételeknek való megfelelése jelen szerződés időtartama alatt megszűnik és tudomásul veszi, ha az átláthatósággal kapcsolatos valótlan nyilatkozatot tett, vagy az átláthatóság feltételei jelen szerződés időtartama alatt megszűnnek, jelen szerződést a Vevő azonnali hatállyal felmondja, illetőleg - amennyiben a teljesítésre nem került sor - a szerződéstől eláll.
35. A jelen szerződés megkötésével kapcsolatosan felmerült költségeiket a Felek maguk viselik azzal, hogy az ingatlan adásvételi szerződés megkötésénél az Eladó megbízása alapján közreműködő ügyvéd munkadíját az Eladó fizeti. Vevő tudomásul veszi, hogy erre figyelemmel megbízási szerződés közte és az eljáró ügyvéd között nem jön létre. Vevő érdekkörében felmerülő szerződésmódosítás, vagy egyéb jogi közreműködés költsége a Vevőt terheli.
36. A jelen szerződéssel kapcsolatosan minden közlést és értesítést csak írásban lehet tenni, amely csak akkor tekinthető megtettnek, ha azt a feleknek a következőkben megjelölt címére küldik ajánlott postai küldeményként:

Eladói cím: 1053 Budapest, Reáltanoda u. 5.  
e-mail cím: info@hubaygarden.hu

Vevői cím: 1153 Budapest, Bocskai u. 1-3  
e-mail cím: info@bpxv.hu

Felek tudomásul veszik, hogy a fenti módon történő értesítések igazolásával a közlés kézbesítettnek tekintendő. A postai küldeményként feladott levél a postai feladástól számított 5. napon akkor is megérkezettnek minősül, ha a tértivevény „nem kereste”, „elköltözött” vagy „nem vette át” jelzéssel érkezik vissza a feladóhoz.

Ha valamelyik fél a postacímének megváltozását a másik féllel írásban közölni elmulasztotta, ennek jogkövetkezményeiért a felelősséget ő tartozik viselni.

37. Jelen szerződés aláírásával felek meghatalmazzák és megbízzák az okiratot ellenjegyző ügyvédet, hogy a Feleket a jelen szerződés kapcsán az ingatlan-nyilvántartási eljárásban teljes jogkörrel képviselje. Az eljáró ügyvéd a meghatalmazást az ellenjegyzéssel elfogadja.
38. A jelen szerződés szerkesztésében és ellenjegyzésében eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: „Pmt.”) alapján azonosítási kötelezettség terheli a felek adatai vonatkozásában. A Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a felek adatszolgáltatása alapján. A felek a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy a jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el.


Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított öt (5) napon belül kötelesek az eljáró ügyvédet írásban értesíteni.

Felek a jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a felek személyi adatait tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen és adataikat kezelje, a személy- és okmányellenőrzést elvégezze.

Felek adatait az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettség teljesítése érdekében kezelheti.

  
Hubay 62 Kft. eladó  
Karacs László ügyvezető

Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata vevő  
Németh Angéla polgármester

  
Dr. Gajdár Henriette  
ügyvéd



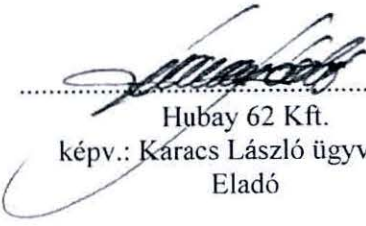



Felek a jelen okirat aláírásával tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd tájékoztatása alapján, a személyes adataik kezelése az Európai Parlament és a Tanács 2016/679/EU sz. általános adatvédelmi rendeletet 6. cikk (1) bekezdése szerint történik.

39. Jelen szerződés a Vevő Képviselő-testületének 39/2019. (I. 29.) és 90/2019. (II. 26.) ök. számú határozatainak alapul.
40. Felek egybehangzóan kijelentik, hogy a jelen Szerződés teljes körűen, hiánytalanul és egybehangzóan, valamint helyesen tartalmazza előzetes tárgyalásaik és egyeztetéseik során kölcsönösen kialakított szerződéses akaratukat, amely a jelen Szerződésben foglalt nyilatkozataikkal mindenben megegyezik.
41. Jelen szerződés 8 (nyolc) egymással mindenben megegyező eredeti példányban készült, melyből 4 (négy) példány Eladót, 4 (négy) példány Vevőt illet.

Felek a jelen szerződést annak elolvasása és megértése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Budapest, 2019. 07. 30. ....

  
Hubay 62 Kft.  
képv.: Karacs László ügyvezető  
Eladó



  
Bp. Főv. XV. Kerület Önkormányzata  
képv.: Németh Angéla polgármester  
Vevő

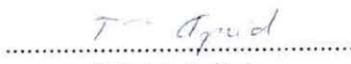


Ellenjegyzem  
Budapest, 2019. 07. 29. ....

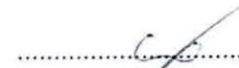
  
Dr. Lamperth Mónika  
jegyző



Pénzügyileg ellenjegyzem  
Budapest, 2019. 07. 26. ....

  
Hörich Szilvia  
Közgazdasági Főosztályvezető

Ellenjegyzem Budapesten, 2019. 08. 07. ....-én

  
dr. Gajdár Henriette ügyvéd  
1148 Budapest, Örs vezér tere 1. IV.30.  
KASZ szám: 36060380  
Tel/fax: 383-20-33

dr. Gajdár Henriette ügyvéd  
1148 Budapest, Örs vezér tere 1. IV.30.  
Tel.: 383-2033, 20-9344-891  
Adószám: 53675860-1-42  
KASZ: 36060380

Mellékletek:

- társasház alapító okirat (1. számú melléklet)
- orvosi rendelő alaprajz (2. számú melléklet)
- műszaki ismertető (3. számú melléklet)
- telekingatlan tulajdoni lapja (4. számú melléklet)



h 192 00024

**TÁRSASHÁZI ALAPÍTÓ OKIRAT**

**BUDAPEST, XV. HUBAY JENŐ TÉR 8. SZÁMÚ TÁRSASHÁZ**

  
Hubay 62 Kft. Kárac László ügyvezető

1

  
Dr. Gajdár Henriette ellenjegyző ügyvéd



## TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT FELÉPÍTENDŐ ÉPÜLETRE

Alulírott Alapító, mint a Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala által nyilvántartott Budapest, XV. kerület 87643 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Budapest, XV., Hubay Jenő tér 8. szám alatt található 2845 négyzetméter alapterületű ingatlan tulajdonosa az ingatlant *társasháztulajdonná alakítja* a mellékelt alaprajz és a Budapest Főváros Kormányhivatala V. Kerületi Hivatala BP-05/107/03562-27/2018 számú jogerős építési engedélye alapján, a Polgári Törvénykönyv és A társasházokról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény rendelkezéseinek megfelelően, az alábbiak szerint:

### I. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

#### 1. Az ingatlan adatai:

-helyrajzi szám: 87643  
-címe: 1153 Budapest, XV Hubay tér 8.  
-alapterület: 2845m<sup>2</sup>

#### 2. A társasház elnevezése:

*1153 Budapest, Hubay tér 8. szám alatti Társasház*

3. A társasház alapító építetője: Hubay 62 Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1053 Budapest, Reáltanoda u. 5., cégjegyzékszám: 01-09-954728, statisztikai számjele: 23137648-6810-113-01 adószám: 23137648-2-41, képviselő: Karacs László ügyvezető)

A társasház alapítója, majd tulajdonosai külön tulajdonába kerülnek a III. pontban felsorolt lakás és egyéb célra szolgáló helyiségek, míg a II. pontban felsorolt egységek közös tulajdonban maradnak, a tulajdonostársak használati jogával. A tulajdonostársak egymás közötti viszonyát a társasházokról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény, a Polgári Törvénykönyv, valamint jelen alapító okirat és a társasház által a jogerős használatbavételi engedély után elfogadott Szervezeti-működési Szabályzata (SzMSz) szabályozza.

### II. A KÖZÖS TULAJDON

Osztatlan közös tulajdonban maradnak az alábbiak:

- I. 2845 m<sup>2</sup> telek;
- II. Alap, felmenőfalak, teherhordó falszerkezetek, szellőzők, az épületen belül és kívül a kiegészítő szerkezetekkel együtt.
- III. Födémszerkezetek.
- IV. Minden külső bádogos szerkezet.
- V. Teljes külső homlokzati és lábazati képzés.
- VI. Minden külső járda szerkezete és burkolata.
- VII. A főbejárati lépcső és rámpa.
- VIII. Közös közlekedők, lépcsőház az épület minden szintjén
- IX. Lift aknák, liftek és hozzátartozó gépészeti berendezések
- X. Pinceszintjén elektromos foadó 14,4 m<sup>2</sup>
- XI. Földszinten gázfogadó 6 m<sup>2</sup>, közös tároló 1,39 m<sup>2</sup>, hulladéktároló 17,9 m<sup>2</sup>, babakocsi-kerékpártároló 50,6 m<sup>2</sup>
- XII. A vízvezeték-hálózat az ingatlan főmérőjétől a lakások almérőjéig, csatorna hálózat külön tulajdonú helyiségek leágazó vezetékéig
- XIII. Elektromos hálózat az albetétek mérőjéig.
- XIV. Minden külső gépészeti műtárgy, akna, fedlapok.
- XV. Tetőszerkezet, héjazat a beépített szerkezetekkel együtt.
- XVI. A közös helyiségeket kiszolgáló gépészeti rendszerek és azok szerelvényei.
- XVII. A közös helyiségek határoló szerkezetei, nyílászárói, burkolatai, felületképzései.
- XVIII. Kaputelefon-rendszer a külön tulajdonú helyiségekben található készülékekig
- XIX. Az épület fel nem sorolt tartozékai, valamint minden a későbbiekben közös költségből beszerzendő berendezési tárgy.



XX. Közös tulajdonba tartoznak továbbá azok az épületrészek, berendezések, melyek esetlegesen nem szerepelnek a jelen pontbeli felsorolásban, de az alapító okirat külön tulajdonként nem jelöl meg.

XXI.

Az épület tartószerkezetei, azok részei, az épület biztonságát (állékonyágát), a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrész, épületberendezés és vagyontárgy akkor is közös tulajdonba tartozik, ha az a külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiségen belül van.

### III. A KÜLÖN TULAJDON

Az Alapító az alábbiak szerint határozza meg a külön tulajdonba kerülő lakásokat és helyiségeket. Az eszmei hányad számítási alapja a bruttó terület és teraszok, erkélyek, loggiák, tetőteraszok teljes területe.

1. A földszinti alaprajzon 1. számmal jelölt földszinti, A lépcsőház fszt. 1. ajtószám lakás, mely áll szélfogó, nappali, két szoba, konyha-étkező, fürdő, közlekedő, mosdó helyiségekből összesen  $65 \text{ m}^2$  alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 139/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/1 helyrajzi szám alatti különlapon.  
Az öröklakáshoz egy terasz ( $12,3 \text{ m}^2$ ) tartozik.
2. A földszinti alaprajzon 2. számmal jelölt földszinti, B lépcsőház fszt. 1. ajtószám lakás, mely áll szélfogó, nappali-étkező, fürdő, közlekedő, konyha helyiségekből összesen  $38 \text{ m}^2$  alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 84/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/2 helyrajzi szám alatti különlapon.  
Az öröklakáshoz egy terasz ( $8,4 \text{ m}^2$ ) tartozik.
3. A földszinti alaprajzon 3. számmal jelölt földszinti, B lépcsőház fszt. 2. ajtószám lakás, mely áll szélfogó, nappali-étkező, szoba, fürdő, közlekedő, konyha helyiségekből összesen  $49 \text{ m}^2$  alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 115/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/3 helyrajzi szám alatti különlapon.  
Az öröklakáshoz egy terasz ( $14,2 \text{ m}^2$ ) tartozik.
4. A földszinti alaprajzon 4. számmal jelölt földszinti, B lépcsőház fszt. 3. ajtószám lakás, mely áll szélfogó, nappali-étkező, két szoba, konyha, fürdő, mosdó helyiségekből összesen  $62 \text{ m}^2$  alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 143/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/4 helyrajzi szám alatti különlapon.  
Az öröklakáshoz két terasz ( $5,5 \text{ m}^2$  és  $11,4 \text{ m}^2$  összesen  $16,9 \text{ m}^2$ ) tartozik.
5. A földszinti alaprajzon 5. számmal jelölt földszinti, C lépcsőház fszt. 1. ajtószám lakás, mely áll szélfogó, nappali-étkező, fürdő, közlekedő, konyha helyiségekből összesen  $38 \text{ m}^2$  alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 84/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/5 helyrajzi szám alatti különlapon.  
Az öröklakáshoz egy terasz ( $8,4 \text{ m}^2$ ) tartozik.
6. A földszinti alaprajzon 6. számmal jelölt földszinti, C lépcsőház fszt. 2. ajtószám lakás, mely áll szélfogó, nappali-étkező, szoba, fürdő, közlekedő, konyha helyiségekből összesen  $49 \text{ m}^2$  alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 115/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/6 helyrajzi szám alatti különlapon.  
Az öröklakáshoz egy terasz ( $14,2 \text{ m}^2$ ) tartozik.

  
Hubay 62 Kft. Karacs László ügyvezető

  
Dr. Gajdár Henriette ellenjegyző ügyvéd



7. A földszinti alaprajzon 7. számmal jelölt földszinti, C lépcsőház fszt. 3. ajtószám lakás, mely áll szélfogó, nappali-étkező, két szoba, konyha, fürdő, mosdó helyiségekből összesen 62 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 143/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/7 helyrajzi szám alatti különlapon.  
Az öröklakáshoz két terasz ( 5,5 m<sup>2</sup> és 11,4 m<sup>2</sup> összesen 16,9 m<sup>2</sup>) tartozik.
8. A földszinti alaprajzon 8. számmal jelölt földszinti, D lépcsőház fszt. 1. ajtószám lakás, mely áll szélfogó, nappali-étkező, fürdő, közlekedő, konyha helyiségekből összesen 38 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 84/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/8 helyrajzi szám alatti különlapon.  
Az öröklakáshoz egy terasz (8,4 m<sup>2</sup>) tartozik.
9. A földszinti alaprajzon 9. számmal jelölt földszinti, D lépcsőház fszt. 2. ajtószám lakás, mely áll szélfogó, nappali-étkező, szoba, fürdő, közlekedő, konyha helyiségekből összesen 49 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 115/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/9 helyrajzi szám alatti különlapon.  
Az öröklakáshoz egy terasz (14,2 m<sup>2</sup>) tartozik.
10. A földszinti alaprajzon 10. számmal jelölt földszinti, D lépcsőház fszt. 3. ajtószám lakás, mely áll szélfogó, nappali-étkező, két szoba, konyha, fürdő, mosdó helyiségekből összesen 62 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 143/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/10 helyrajzi szám alatti különlapon.  
Az öröklakáshoz két terasz ( 5,5 m<sup>2</sup> és 11,4 m<sup>2</sup> összesen 16,9 m<sup>2</sup>) tartozik.
11. A földszinti alaprajzon 11. számmal jelölt földszinti, E lépcsőház fszt. 1. ajtószám lakás, mely áll szélfogó, nappali-étkező, fürdő, közlekedő, konyha helyiségekből összesen 38 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 84/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/11 helyrajzi szám alatti különlapon.  
Az öröklakáshoz egy terasz (8,4 m<sup>2</sup>) tartozik.
12. A földszinti alaprajzon 12. számmal jelölt földszinti, E lépcsőház fszt. 2. ajtószám lakás, mely áll szélfogó, nappali-étkező, szoba, fürdő, közlekedő, konyha helyiségekből összesen 49 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 115/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/12 helyrajzi szám alatti különlapon.  
Az öröklakáshoz egy terasz (14,2 m<sup>2</sup>) tartozik.
13. A földszinti alaprajzon 13. számmal jelölt földszinti, E lépcsőház fszt. 3. ajtószám lakás, mely áll szélfogó, nappali-étkező, két szoba, konyha, fürdő, mosdó helyiségekből összesen 62 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 143/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/13 helyrajzi szám alatti különlapon.  
Az öröklakáshoz két terasz ( 5,5 m<sup>2</sup> és 11,4 m<sup>2</sup> összesen 16,9 m<sup>2</sup>) tartozik.
14. Az első emeleti alaprajzon 14. számmal jelölt I. emeleti, A lépcsőház I.em. 1. ajtószám lakás, mely áll szélfogó, nappali-étkező, szoba, fürdő, közlekedő, konyha helyiségekből összesen 46 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 89/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/14 helyrajzi szám alatti különlapon.  
Az öröklakáshoz egy erkély ( 2,9 m<sup>2</sup>) tartozik.



15. Az első emeleti alaprajzon 15. számmal jelölt 1. emeleti, A lépcsőház 1 em. 2. ajtószám lakás, mely áll szélfogó, nappali-étkező, szoba, fürdő, közlekedő, konyha helyiségekből összesen  $45 \text{ m}^2$  alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 92/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/15 helyrajzi szám alatti különlapon.  
Az öröklakáshoz egy erkély ( $5,6 \text{ m}^2$ ) tartozik.
16. Az első emeleti alaprajzon 16. számmal jelölt 1. emeleti, A lépcsőház 1.em. 3. ajtószám lakás, mely áll szélfogó, nappali-étkező, három szoba, fürdő, mosdó, két közlekedő, konyha helyiségekből összesen  $79 \text{ m}^2$  alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 153/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/16 helyrajzi szám alatti különlapon.  
Az öröklakáshoz egy erkély ( $5 \text{ m}^2$ ) tartozik.
17. Az első emeleti alaprajzon 17. számmal jelölt 1. emeleti, B lépcsőház 1.em.1. ajtószám lakás, mely áll szélfogó, nappali-étkező, fürdő, közlekedő, konyha helyiségekből összesen  $38 \text{ m}^2$  alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 74/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/17 helyrajzi szám alatti különlapon.  
Az öröklakáshoz egy erkély ( $2,9 \text{ m}^2$ ) tartozik.
18. Az első emeleti alaprajzon 18. számmal jelölt 1. emeleti, B lépcsőház 1.em.2. ajtószám lakás, mely áll szélfogó, nappali-étkező, szoba, fürdő, közlekedő, konyha helyiségekből összesen  $49 \text{ m}^2$  alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 98/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/18 helyrajzi szám alatti különlapon.  
Az öröklakáshoz egy erkély ( $4,9 \text{ m}^2$ ) tartozik.
19. Az első emeleti alaprajzon 19. számmal jelölt 1. emeleti, B lépcsőház 1.em. 3. ajtószám lakás, mely áll szélfogó, nappali-étkező, két szoba, konyha, fürdő, mosdó helyiségekből összesen  $62 \text{ m}^2$  alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 120/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/19 helyrajzi szám alatti különlapon.  
Az öröklakáshoz egy erkély ( $3,9 \text{ m}^2$ ) tartozik.
20. Az első emeleti alaprajzon 20. számmal jelölt 1. emeleti, C lépcsőház 1.em. 1. ajtószám lakás, mely áll szélfogó, nappali-étkező, fürdő, közlekedő, konyha helyiségekből összesen  $38 \text{ m}^2$  alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 74/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/20 helyrajzi szám alatti különlapon.  
Az öröklakáshoz egy erkély ( $2,9 \text{ m}^2$ ) tartozik.
21. Az első emeleti alaprajzon 21. számmal jelölt 1. emeleti, C lépcsőház 1 em. 2. ajtószám lakás, mely áll szélfogó, nappali-étkező, szoba, fürdő, közlekedő, konyha helyiségekből összesen  $49 \text{ m}^2$  alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 98/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/21 helyrajzi szám alatti különlapon.  
Az öröklakáshoz egy erkély ( $4,9 \text{ m}^2$ ) tartozik.

22. Az első emeleti alaprajzon 22. számmal jelölt 1. emeleti, C lépcsőház 1.em. 3. ajtószám lakás, mely áll szélfogó, nappali-étkező, két szoba, konyha, fürdő, mosdó helyiségekből összesen 62 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 120/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/22 helyrajzi szám alatti különlapon.  
Az öröklakáshoz egy erkély (3,9 m<sup>2</sup>) tartozik.
23. Az első emeleti alaprajzon 23. számmal jelölt 1. emeleti, D lépcsőház 1.em. 1. ajtószám lakás, mely áll szélfogó, nappali-étkező, fürdő, közlekedő, konyha helyiségekből összesen 38 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 74/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/23 helyrajzi szám alatti különlapon.  
Az öröklakáshoz egy erkély (2,9 m<sup>2</sup>) tartozik.
24. Az első emeleti alaprajzon 24. számmal jelölt 1. emeleti, D lépcsőház 1.em. 2. ajtószám lakás, mely áll szélfogó, nappali-étkező, szoba, fürdő, közlekedő, konyha helyiségekből összesen 49 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 98/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/24 helyrajzi szám alatti különlapon.  
Az öröklakáshoz egy erkély (4,9 m<sup>2</sup>) tartozik.
25. Az első emeleti alaprajzon 25. számmal jelölt 1. emeleti, D lépcsőház 1.em. 3. ajtószám lakás, mely áll szélfogó, nappali-étkező, két szoba, konyha, fürdő, mosdó helyiségekből összesen 62 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 120/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/25 helyrajzi szám alatti különlapon.  
Az öröklakáshoz egy erkély (3,9 m<sup>2</sup>) tartozik.
26. Az első emeleti alaprajzon 26. számmal jelölt 1. emeleti, E lépcsőház 1.em. 1. ajtószám lakás, mely áll szélfogó, nappali-étkező, fürdő, közlekedő, konyha helyiségekből összesen 38 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 74/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/26 helyrajzi szám alatti különlapon.  
Az öröklakáshoz egy erkély (2,9 m<sup>2</sup>) tartozik.
27. Az első emeleti alaprajzon 27. számmal jelölt 1. emeleti, E lépcsőház 1.em. 2. ajtószám lakás, mely áll szélfogó, nappali-étkező, szoba, fürdő, közlekedő, konyha helyiségekből összesen 49 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 98/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/27 helyrajzi szám alatti különlapon.  
Az öröklakáshoz egy erkély (4,9 m<sup>2</sup>) tartozik.
28. Az első emeleti alaprajzon 28. számmal jelölt 1. emeleti, E lépcsőház 1.em. 3. ajtószám lakás, mely áll szélfogó, nappali-étkező, két szoba, konyha, fürdő, mosdó helyiségekből összesen 62 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 120/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/28 helyrajzi szám alatti különlapon.  
Az öröklakáshoz egy erkély (3,9 m<sup>2</sup>) tartozik.
29. Az első emeleti alaprajzon 29. számmal jelölt 1. emeleti, F lépcsőház 1.em. 1. ajtószám lakás, mely áll szélfogó, nappali-étkező, szoba, fürdő, közlekedő, konyha helyiségekből összesen 45 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 98/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/29 helyrajzi szám alatti különlapon.



Az öröklakáshoz egy loggia ( 9,3 m<sup>2</sup>) tartozik.

30. Az első emeleti alaprajzon 30. számmal jelölt 1. emeleti, F lépcsőház 1.em. 2. ajtószám lakás, mely áll szélfogó, nappali-étkező, szoba, fürdő, közlekedő, konyha helyiségekből összesen 49 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 107/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/30 helyrajzi szám alatti különlapon.

Az öröklakáshoz egy loggia ( 9,5 m<sup>2</sup>) tartozik.

31. Az első emeleti alaprajzon 31. számmal jelölt 1. emeleti, F lépcsőház 1.em. 3. ajtószám lakás, mely áll szélfogó, nappali-étkező, szoba, fürdő, közlekedő, konyha helyiségekből összesen 50 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 104/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/31 helyrajzi szám alatti különlapon.

Az öröklakáshoz egy loggia ( 6,9 m<sup>2</sup>) tartozik.

32. Az első emeleti alaprajzon 32. számmal jelölt 1. emeleti, F lépcsőház 1.em. 4. ajtószám lakás, mely áll szélfogó, nappali-étkező, két szoba, konyha, fürdő, közlekedő helyiségekből összesen 62 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 127/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/32 helyrajzi szám alatti különlapon.

Az öröklakáshoz egy loggia ( 8,1 m<sup>2</sup>) tartozik.

33. A második emeleti alaprajzon 33. számmal jelölt 2. emeleti, A lépcsőház 2.em. 1. ajtószám lakás, mely áll szélfogó, nappali-étkező, szoba, fürdő, közlekedő, konyha helyiségekből összesen 46 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 89/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/33 helyrajzi szám alatti különlapon.

Az öröklakáshoz egy erkély ( 2,9 m<sup>2</sup>) tartozik.

34. A második emeleti alaprajzon 34. számmal jelölt 2. emeleti, A lépcsőház 2.em. 2. ajtószám lakás, mely áll szélfogó, nappali-étkező, szoba, fürdő, közlekedő, konyha helyiségekből összesen 45 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 92/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/34 helyrajzi szám alatti különlapon.

Az öröklakáshoz egy erkély ( 5,6 m<sup>2</sup>) tartozik.

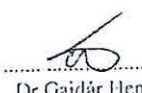
35. A második emeleti alaprajzon 35. számmal jelölt 2. emeleti, A lépcsőház 2.em. 3. ajtószám lakás, mely áll szélfogó, nappali-étkező, három szoba, fürdő, mosdó, két közlekedő, konyha helyiségekből összesen 79 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 153/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/35 helyrajzi szám alatti különlapon.

Az öröklakáshoz egy erkély ( 5 m<sup>2</sup>) tartozik.

36. A második emeleti alaprajzon 36. számmal jelölt 2. emeleti, B lépcsőház 2.em. 1. ajtószám lakás, mely áll szélfogó, nappali-étkező, fürdő, közlekedő, konyha helyiségekből összesen 38 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 74/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/36 helyrajzi szám alatti különlapon.

Az öröklakáshoz egy erkély (2,9 m<sup>2</sup>) tartozik.

  
Hubay Gábor Kft. Karacs László ügyvezető

  
Dr. Gajdár Henriette ellenjegyző ügyvéd

37. A második emeleti alaprajzon 37. számmal jelölt 2. emeleti, B lépcsőház 2.em. 2. ajtószám lakás, mely áll szélfogó, nappali-étkező, szoba, fürdő, közlekedő, konyha helyiségekből összesen 49 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 98/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/37 helyrajzi szám alatti különlapon.  
Az öröklakáshoz egy erkély (4,9 m<sup>2</sup>) tartozik.
38. A második emeleti alaprajzon 38. számmal jelölt 2. emeleti, B lépcsőház 2.em. 3. ajtószám lakás, mely áll szélfogó, nappali-étkező, két szoba, konyha, fürdő, mosdó, helyiségekből összesen 62 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 120/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/38 helyrajzi szám alatti különlapon.  
Az öröklakáshoz egy erkély (3,9 m<sup>2</sup>) tartozik.
39. A második emeleti alaprajzon 39. számmal jelölt 2. emeleti, C lépcsőház 2.em. 1. ajtószám lakás, mely áll szélfogó, nappali-étkező, fürdő, közlekedő, konyha helyiségekből összesen 38 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 74/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/39 helyrajzi szám alatti különlapon.  
Az öröklakáshoz egy erkély (2,9 m<sup>2</sup>) tartozik.
40. A második emeleti alaprajzon 40. számmal jelölt 2. emeleti, C lépcsőház 2.em. 2. ajtószám lakás, mely áll szélfogó, nappali-étkező, szoba, fürdő, közlekedő, konyha helyiségekből összesen 49 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 98/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/40 helyrajzi szám alatti különlapon.  
Az öröklakáshoz egy erkély (4,9 m<sup>2</sup>) tartozik.
41. A második emeleti alaprajzon 41. számmal jelölt 2. emeleti, C lépcsőház 2.em. 3. ajtószám lakás, mely áll szélfogó, nappali-étkező, két szoba, konyha, fürdő, mosdó, helyiségekből összesen 62 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 120/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/41 helyrajzi szám alatti különlapon.  
Az öröklakáshoz egy erkély (3,9 m<sup>2</sup>) tartozik.
42. A második emeleti alaprajzon 42. számmal jelölt 2. emeleti, D lépcsőház 2.em. 1. ajtószám lakás, mely áll szélfogó, nappali-étkező, fürdő, közlekedő, konyha helyiségekből összesen 38 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 74/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/42 helyrajzi szám alatti különlapon.  
Az öröklakáshoz egy erkély (2,9 m<sup>2</sup>) tartozik.
43. A második emeleti alaprajzon 43. számmal jelölt 2. emeleti, D lépcsőház 2.em. 2. ajtószám lakás, mely áll szélfogó, nappali-étkező, szoba, fürdő, közlekedő, konyha helyiségekből összesen 49 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 98/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/43 helyrajzi szám alatti különlapon.  
Az öröklakáshoz egy erkély (4,9 m<sup>2</sup>) tartozik.
44. A második emeleti alaprajzon 44. számmal jelölt 2. emeleti, D lépcsőház 2.em. 3. ajtószám lakás, mely áll szélfogó, nappali-étkező, két szoba, konyha, fürdő, mosdó, helyiségekből összesen 62 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 120/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/44 helyrajzi szám alatti különlapon.



Az öröklakáshoz egy erkély (3,9 m<sup>2</sup>) tartozik.

45. A második emeleti alaprajzon 45. számmal jelölt 2. emeleti, E lépcsőház 2.em. 1. ajtószám lakás, mely áll szélfogó, nappali-étkező, fürdő, közlekedő, konyha helyiségekből összesen 38 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 74/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/45 helyrajzi szám alatti különlapon.

Az öröklakáshoz egy erkély (2,9 m<sup>2</sup>) tartozik.

46. A második emeleti alaprajzon 46. számmal jelölt 2. emeleti, E lépcsőház 2.em. 2. ajtószám lakás, mely áll szélfogó, nappali-étkező, szoba, fürdő, közlekedő, konyha helyiségekből összesen 49 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 98/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/46 helyrajzi szám alatti különlapon.

Az öröklakáshoz egy erkély (4,9 m<sup>2</sup>) tartozik.

47. A második emeleti alaprajzon 47. számmal jelölt 2. emeleti, E lépcsőház 2.em. 3. ajtószám lakás, mely áll szélfogó, nappali-étkező, két szoba, konyha, fürdő, mosdó, helyiségekből összesen 62 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 120/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/47 helyrajzi szám alatti különlapon.

Az öröklakáshoz egy erkély (3,9 m<sup>2</sup>) tartozik.

48. A második emeleti alaprajzon 48. számmal jelölt 2. emeleti, F lépcsőház 2.em. 1. ajtószám lakás, mely áll szélfogó, nappali-étkező, szoba, fürdő, közlekedő, konyha helyiségekből összesen 45 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 98/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/48 helyrajzi szám alatti különlapon.

Az öröklakáshoz egy loggia (9,3 m<sup>2</sup>) tartozik.

49. A második emeleti alaprajzon 49. számmal jelölt 2. emeleti, F lépcsőház 2.em. 2. ajtószám lakás, mely áll szélfogó, nappali-étkező, szoba, fürdő, közlekedő, konyha helyiségekből összesen 49 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 107/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/49 helyrajzi szám alatti különlapon.

Az öröklakáshoz egy loggia (9,5 m<sup>2</sup>) tartozik.

50. A második emeleti alaprajzon 50. számmal jelölt 2. emeleti, F lépcsőház 2.em. 3. ajtószám lakás, mely áll szélfogó, nappali-étkező, szoba, fürdő, közlekedő, konyha helyiségekből összesen 50 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 104/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/50 helyrajzi szám alatti különlapon.

Az öröklakáshoz egy loggia (6,9 m<sup>2</sup>) tartozik.

51. A második emeleti alaprajzon 51. számmal jelölt 2. emeleti, F lépcsőház 2.em. 4. ajtószám lakás, mely áll szélfogó, nappali-étkező, két szoba, konyha, fürdő, közlekedő helyiségekből összesen 62 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 127/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/51 helyrajzi szám alatti különlapon.

Az öröklakáshoz egy loggia (8,1 m<sup>2</sup>) tartozik.

52. A harmadik emeleti alaprajzon 52. számmal jelölt 3. emeleti, A lépcsőház 3.em 1. ajtószám lakás, mely áll szélfogó, nappali-étkező, szoba, fürdő, közlekedő, konyha helyiségekből összesen 46 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 102/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/52 helyrajzi szám alatti különlapon.  
Az öröklakáshoz egy tetőterasz ( 9,8 m<sup>2</sup>) tartozik.
53. A harmadik emeleti alaprajzon 53. számmal jelölt 3. emeleti, A lépcsőház 3.em. 2. ajtószám lakás, mely áll szélfogó, nappali-étkező, két szoba, konyha, fürdő helyiségekből összesen 60 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 136/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/53 helyrajzi szám alatti különlapon.  
Az öröklakáshoz egy tetőterasz ( 14,3 m<sup>2</sup>) tartozik.
54. A harmadik emeleti alaprajzon 54. számmal jelölt 3. emeleti, B lépcsőház 3.em. 1. ajtószám lakás, mely áll szélfogó, nappali-étkező, két szoba, konyha, fürdő, mosdó, közlekedő helyiségekből összesen 63 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 204/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/54 helyrajzi szám alatti különlapon.  
Az öröklakáshoz egy tetőterasz ( 49,4 m<sup>2</sup>) tartozik.
55. A harmadik emeleti alaprajzon 55. számmal jelölt 3. emeleti, C lépcsőház 3.em. 1. ajtószám lakás, mely áll szélfogó, nappali-étkező, két szoba, konyha, fürdő, mosdó, közlekedő helyiségekből összesen 63 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 204/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/55 helyrajzi szám alatti különlapon.  
Az öröklakáshoz egy tetőterasz ( 49,4 m<sup>2</sup>) tartozik.
56. A harmadik emeleti alaprajzon 56. számmal jelölt 3. emeleti, D lépcsőház 3.em. 1. ajtószám lakás, mely áll szélfogó, nappali-étkező, két szoba, konyha, fürdő, mosdó, közlekedő helyiségekből összesen 63 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 204/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/56 helyrajzi szám alatti különlapon.  
Az öröklakáshoz egy tetőterasz ( 49,4 m<sup>2</sup>) tartozik.
57. A harmadik emeleti alaprajzon 57. számmal jelölt 3. emeleti, E lépcsőház 3.em. 1. ajtószám lakás, mely áll szélfogó, nappali-étkező, két szoba, konyha, fürdő, mosdó, közlekedő helyiségekből összesen 63 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 204/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/57 helyrajzi szám alatti különlapon.  
Az öröklakáshoz egy tetőterasz ( 49,4 m<sup>2</sup>) tartozik.
58. A harmadik emeleti alaprajzon 58. számmal jelölt 3. emeleti, F lépcsőház 3.em. 1. ajtószám lakás, mely áll szélfogó, nappali-étkező, szoba, konyha, fürdő helyiségekből összesen 53 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 149/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/58 helyrajzi szám alatti különlapon.  
Az öröklakáshoz egy tetőterasz ( 28,5 m<sup>2</sup>) tartozik.
59. A harmadik emeleti alaprajzon 59. számmal jelölt 3. emeleti, F lépcsőház 3.em. 2. ajtószám lakás, mely áll szélfogó, nappali-étkező, szoba, konyha, fürdő helyiségekből összesen 46 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 112/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/59 helyrajzi szám alatti különlapon.



Az öröklakáshoz egy tetőterasz ( 16,1 m<sup>2</sup> ) tartozik.

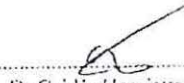
60. A harmadik emeleti alaprajzon 60. számmal jelölt 3. emeleti, F lépcsőház 3.em. 3. ajtószám lakás, mely áll szélfogó, nappali-étkező, szoba, konyha, fürdő helyiségekből összesen 45 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 109/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/60 helyrajzi szám alatti különlapon.  
Az öröklakáshoz egy tetőterasz ( 14,9 m<sup>2</sup> ) tartozik.
61. A földszinti alaprajzon 61. számmal jelölt földszinti, A lépcsőház fszt. üzlet, mely áll eladótér, tároló, közekedő, iroda, öltöző, mosdó helyiségekből összesen 37 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 67/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/61 helyrajzi szám alatti különlapon.
62. A földszinti alaprajzon 62. számmal jelölt földszinti, F lépcsőház fszt. üzlet, mely áll eladótér, tároló, iroda, előtér, mosdó helyiségekből összesen 63 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 113/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/62 helyrajzi szám alatti különlapon.
63. A pincszinti alaprajzon 63. számmal jelölt T01 jelű. tároló 4 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 6/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/63 helyrajzi szám alatti különlapon.
64. A pincszinti alaprajzon 64. számmal jelölt T02 jelű. tároló 4 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 6/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/64 helyrajzi szám alatti különlapon.
65. A pincszinti alaprajzon 65. számmal jelölt T03 jelű. tároló 5 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 10/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/65 helyrajzi szám alatti különlapon.
66. A pincszinti alaprajzon 66. számmal jelölt T04 jelű. tároló 5 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 9/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/66 helyrajzi szám alatti különlapon.
67. A pincszinti alaprajzon 67. számmal jelölt T05 jelű. tároló 5 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 9/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/67 helyrajzi szám alatti különlapon.
68. A pincszinti alaprajzon 68. számmal jelölt T06 jelű. tároló 5 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 9/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/68 helyrajzi szám alatti különlapon.
69. A pincszinti alaprajzon 69. számmal jelölt T07 jelű. tároló 5 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 9/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/69 helyrajzi szám alatti különlapon.
70. A pincszinti alaprajzon 70. számmal jelölt T08 jelű. tároló 5 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 8/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/70 helyrajzi szám alatti különlapon.
71. A pincszinti alaprajzon 71. számmal jelölt T09 jelű. tároló 5 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 8/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/71 helyrajzi szám alatti különlapon.
72. A pincszinti alaprajzon 72. számmal jelölt T10 jelű. tároló 5 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 8/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/72 helyrajzi szám alatti különlapon.
73. A pincszinti alaprajzon 73. számmal jelölt T11 jelű. tároló 5 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 8/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/73 helyrajzi szám alatti különlapon.

74. A pinceszinti alaprajzon 74. számmal jelölt T12 jelű. tároló 4 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 8/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/74 helyrajzi szám alatti különlapon.
75. A pinceszinti alaprajzon 75. számmal jelölt T13 jelű. tároló 4 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 8/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/75 helyrajzi szám alatti különlapon.
76. A pinceszinti alaprajzon 76. számmal jelölt T14 jelű. tároló 4 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 8/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/76 helyrajzi szám alatti különlapon.
77. A pinceszinti alaprajzon 77. számmal jelölt T15 jelű. tároló 4 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 8/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/77 helyrajzi szám alatti különlapon.
78. A pinceszinti alaprajzon 78. számmal jelölt T16 jelű. tároló 4 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 8/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/78 helyrajzi szám alatti különlapon.
79. A pinceszinti alaprajzon 79. számmal jelölt T17 jelű. tároló 4 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 8/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/79 helyrajzi szám alatti különlapon.
80. A pinceszinti alaprajzon 80. számmal jelölt T18 jelű. tároló 4 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 7/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/80 helyrajzi szám alatti különlapon.
81. A pinceszinti alaprajzon 81. számmal jelölt T19 jelű. tároló 4 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 8/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/81 helyrajzi szám alatti különlapon.
82. A pinceszinti alaprajzon 82. számmal jelölt T20 jelű. tároló 4 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 7/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/82 helyrajzi szám alatti különlapon.
83. A pinceszinti alaprajzon 83. számmal jelölt T21 jelű. tároló 4 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 7/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/83 helyrajzi szám alatti különlapon.
84. A pinceszinti alaprajzon 84. számmal jelölt T22 jelű. tároló 4 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 7/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/84 helyrajzi szám alatti különlapon.
85. A pinceszinti alaprajzon 85. számmal jelölt T23 jelű. tároló 4 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 7/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/85 helyrajzi szám alatti különlapon.
86. A pinceszinti alaprajzon 86. számmal jelölt T24 jelű. tároló 4 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 7/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/86 helyrajzi szám alatti különlapon.
87. A pinceszinti alaprajzon 87. számmal jelölt T25 jelű. tároló 6 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 10/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/87 helyrajzi szám alatti különlapon.
88. A pinceszinti alaprajzon 88. számmal jelölt T26 jelű. tároló 6 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 10/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/88 helyrajzi szám alatti különlapon.
89. A pinceszinti alaprajzon 89. számmal jelölt T27 jelű. tároló 6 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 10/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/89 helyrajzi szám alatti különlapon.



90. A pinceszinti alaprajzon 90. számmal jelölt T28 jelű. tároló 6 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 10/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/90 helyrajzi szám alatti különlapon.
91. A pinceszinti alaprajzon 91. számmal jelölt T29 jelű. tároló 6 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 10/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/91 helyrajzi szám alatti különlapon.
92. A pinceszinti alaprajzon 92. számmal jelölt T30 jelű. tároló 6 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 10/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/92 helyrajzi szám alatti különlapon.
93. A pinceszinti alaprajzon 93. számmal jelölt T31 jelű. tároló 5 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 10/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/93 helyrajzi szám alatti különlapon.
94. A pinceszinti alaprajzon 94. számmal jelölt T32 jelű. tároló 4 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 7/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/94 helyrajzi szám alatti különlapon.
95. A pinceszinti alaprajzon 95. számmal jelölt T33 jelű. tároló 5 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 9/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/95 helyrajzi szám alatti különlapon.
96. A pinceszinti alaprajzon 96. számmal jelölt T34 jelű. tároló 5 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 9/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/96 helyrajzi szám alatti különlapon.
97. A pinceszinti alaprajzon 97. számmal jelölt T35 jelű. tároló 5 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 9/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/97 helyrajzi szám alatti különlapon.
98. A pinceszinti alaprajzon 98. számmal jelölt T36 jelű. tároló 5 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 9/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/98 helyrajzi szám alatti különlapon.
99. A pinceszinti alaprajzon 99. számmal jelölt T37 jelű. tároló 6 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 10/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/99 helyrajzi szám alatti különlapon.
100. A pinceszinti alaprajzon 100. számmal jelölt T38 jelű. tároló 6 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 10/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/100 helyrajzi szám alatti különlapon.
101. A pinceszinti alaprajzon 101. számmal jelölt T39 jelű. tároló 4 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 7/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/101 helyrajzi szám alatti különlapon.
102. A pinceszinti alaprajzon 102. számmal jelölt T40 jelű. tároló 6 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 10/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/102 helyrajzi szám alatti különlapon.
103. A pinceszinti alaprajzon 103. számmal jelölt T41 jelű. tároló 4 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 8/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/103 helyrajzi szám alatti különlapon.
104. A pinceszinti alaprajzon 104. számmal jelölt T42 jelű. tároló 4 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 8/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/104 helyrajzi szám alatti különlapon.
105. A pinceszinti alaprajzon 105. számmal jelölt T43 jelű. tároló 4 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 8/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/105 helyrajzi szám alatti különlapon.
106. A pinceszinti alaprajzon 106. számmal jelölt T44 jelű. tároló 4 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 8/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/106 helyrajzi szám alatti különlapon.

  
Hubay-62 Kft. Karaes László ügyvezető

  
Dr. Gajdár Henriette ellenjegyző ügyvéd

- 107.A pinceszinti alaprajzon 107. számmal jelölt T45 jelű. tároló 4 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 7/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/107 helyrajzi szám alatti különlapon.
- 108.A pinceszinti alaprajzon 108. számmal jelölt T46 jelű. tároló 4 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 8/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/108 helyrajzi szám alatti különlapon.
- 109.A pinceszinti alaprajzon 109. számmal jelölt T47 jelű. tároló 4 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 8/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/109 helyrajzi szám alatti különlapon.
- 110.A pinceszinti alaprajzon 110. számmal jelölt T48 jelű. tároló 5 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 9/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/110 helyrajzi szám alatti különlapon.
- 111.A pinceszinti alaprajzon 111. számmal jelölt T49 jelű. tároló 5 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 9/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/111 helyrajzi szám alatti különlapon.
- 112.A pinceszinti alaprajzon 112. számmal jelölt T50 jelű. tároló 5 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 9/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/112 helyrajzi szám alatti különlapon.
- 113.A pinceszinti alaprajzon 113. számmal jelölt T51 jelű. tároló 5 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 8/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/113 helyrajzi szám alatti különlapon.
- 114.A pinceszinti alaprajzon 114. számmal jelölt T52 jelű. tároló 4 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 8/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/114 helyrajzi szám alatti különlapon.
- 115.A pinceszinti alaprajzon 115. számmal jelölt T53 jelű. tároló 5 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 9/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/115 helyrajzi szám alatti különlapon.
- 116.A pinceszinti alaprajzon 116. számmal jelölt T54 jelű. tároló 6 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 11/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/116 helyrajzi szám alatti különlapon.
- 117.A pinceszinti alaprajzon 117. számmal jelölt T55 jelű. tároló 6 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 11/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/117 helyrajzi szám alatti különlapon.
- 118.A pinceszinti alaprajzon 118. számmal jelölt T56 jelű. tároló 6 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 11/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/118 helyrajzi szám alatti különlapon.
- 119.A pinceszinti alaprajzon 119. számmal jelölt T57 jelű. tároló 6 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 11/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/119 helyrajzi szám alatti különlapon.
- 120.A pinceszinti alaprajzon 120. számmal jelölt T58 jelű. tároló 6 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 11/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/120 helyrajzi szám alatti különlapon.
- 121.A pinceszinti alaprajzon 121. számmal jelölt T59 jelű. tároló 6 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 11/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/121 helyrajzi szám alatti különlapon.
- 122.A pinceszinti alaprajzon 122. számmal jelölt T60 jelű. tároló 6 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 10/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/122 helyrajzi szám alatti különlapon.



123. A pincésinti alaprajzon 123. számmal jelölt P1 teremgarázs 567 m<sup>2</sup> alapterülettel és a P39-P64 számú 26 db. beállóhellyel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 1028/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/123 helyrajzi szám alatti különlapon.

124. A pincésinti alaprajzon 124. számmal jelölt P2 teremgarázs 803 m<sup>2</sup> alapterülettel és a P1-P38 számú 38 db. beállóhellyel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 1458/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/124 helyrajzi szám alatti különlapon.

#### IV. RENDELKEZÉSEK AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSSAL KAPCSOLATBAN

A tulajdonostársak kéri és hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy:

a társasház alapítás tényét a Földhivatal az ingatlan-nyilvántartásba feljegyezze, a 109/1999 (XII. 29.) FVM rendelet 53. §. (4) bek. megfelelően.

Majd a jogerős használatbavételi engedélyt követően a II. pontban felsorolt, közös tulajdonban maradó épületrészeket a földrészlettel a társasházi törzslapon egyesítve tüntesse fel.

A társasház egészét terhelő 9 nm területre fennálló, ELMŰ Hálózati Kft. javára bejegyzett vezetékJogot a társasház törzslapjának III. részén tüntesse fel.

A III. pontban felsorolt, külön tulajdonú helyiségeket a hozzájuk tartozó közös tulajdoni hányadokat együtt, mint önálló ingatlanokat jegyezze be a társasházi különlapon a tulajdonos külön tulajdonként a hozzájuk tartozó terrasszal, erkéllyel, loggiával, tetőterasszal.

#### V. A KÜLÖN TULAJDON

1. A társasházban lévő lakások, és egyéb nem lakás céljára szolgáló helyiségek az egyes tulajdonosok külön - külön tulajdonában vannak.

A külön tulajdon az egyes tulajdonostársakat a közös tulajdonból rájuk eső tulajdoni hányaddal együtt és a közös tulajdonú részek használati jogával illeti meg.

A tulajdonostársak külön tulajdona és a közös tulajdonból őket megillető tulajdoni hányad egymástól függetlenül nem idegeníthető el és nem terhelhető meg.

A közös tulajdonból az egyes tulajdonostársakat megillető hányad mértéke a tulajdonostársak külön tulajdonában álló épületrészek nagyságához igazodik.

2. Az épület azon része, továbbá azok a berendezések, felszerelések, amelyek nincsenek külön tulajdonban, a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak. A közös tulajdon tárgyát képező ingatlanrész, a külön tulajdonba tartozó lakás alkotórészét képezi, azzal együtt minősül önálló ingatlan tulajdonnak.

#### VI. KÖZÖS TULAJDON


1. Az épülethez tartozó telek és a közös tulajdonban álló épületrészek birtoklására és használatára - a jogszabályok, hatósági rendelkezések és közgyűlési határozatok keretei között - a tulajdonostársak mindegyike jogosult, e jogát azonban egyik sem gyakorolhatja a többiek jogának vagy jogos érdekének sérelmére. A közgyűlés a birtoklás, használat és hasznosítás módját meghatározhatja.

2. A telekrész vagy valamely épületrész kizárólagos használata nem változtat azonban a vagyonrészek közös tulajdoni jellegén. A kizárólagos használati jogot valamennyi tulajdonostárs köteles tiszteletben tartani.

3. A közösség egészét terhelő kötelezettség teljesítéséért a tulajdonostársak a tulajdoni hányaduk szerint felelnek az egyszerű (sörtartásos) kezesség szabályai szerint.

4. 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 érdekeit nem sérti.

  
Tibor Kőrösi Kőrösi László ügyvezető

  
Dr. Gajdár Henriette ellenjegyző ügyvéd

Amennyiben a közös tulajdonhoz tartozó valamely ingatlanrész – az épületszerkezet, az épület biztonságát (állékonyságát), a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrészek kivételével – önálló ingatlanként kialakítható, úgy ennek elhatározására, és az ingatlanrészrel kapcsolatos elidegenítés jogának a gyakorlására a közösség jogosult. E jog gyakorlásához a közgyűlésnek az összes tulajdoni hányad legalább kétharmados többségével meghozott határozata szükséges.

## VII. BIRTOKLÁS, HASZNÁLAT, RENDELKEZÉS

1. A tulajdonostársat a külön tulajdona tekintetében megilleti a birtoklás, használat, a hasznok szedésének és a rendelkezés joga. E jogait azonban nem gyakorolhatja a többi tulajdonostársnak a joga és törvényes érdeke sérelmével. A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.

A közgyűlés a birtoklás, használat és hasznosítás módját meghatározhatja

2. A tulajdonostárs köteles

a) fenntartani a külön tulajdonában álló lakást,

b) lehetővé tenni és tűrni, hogy a külön tulajdonú lakásába a közösség megbízottja a közös tulajdonban álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés, a rendkívüli káresemény vagy veszélyhelyzet fennállása miatt a lakáson belül szükséges hibaelhárítás, valamint a fenntartási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben bejuthasson a tulajdonostárs, illetőleg a bentlakó szükségtelen háborítása nélkül,

c) a szükséges intézkedést megtenni ahhoz, hogy a vele együtt lakó személy, valamint az, akinek lakása használatát átengedte, betartsa a b) pont és a VI.1. pont rendelkezéseit,

d) a lakásában tervezett építkezéstről értesíteni a tulajdonostársakat

A közösség köteles megtéríteni az c) pont szerinti beavatkozással okozott kárt.

3. A mindenkori tulajdonostárs saját tulajdonára, ill. a közös tulajdonból származó hányadára a többi tulajdonostársat, harmadik személlyel szemben elővásárlási jog nem illeti meg.

## VIII. KÖLTSÉGVISELÉS

1. 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, ha a szervezeti-működési szabályzat másképp nem rendelkezik.

2. A szervezeti-működési szabályzatban kell meghatározni:

a) a közös költség tulajdoni hányadtól eltérő megfizetése esetén, az érintett költségnemeket és a számítás módját,

b) a külön tulajdonon belül nem mérhető közüzemi és más szolgáltatások díja tekintetében az egyes szolgáltatásokra vonatkozó külön jogszabályok alapján történő elszámolás és a megfizetés szabályait,

c) a közösköltség-hátralék megfizetése érdekében a közös képviselőnek vagy az intézőbizottság elnökének az adós tulajdonostárs határidő megjelölésével történő felszólításával, továbbá - ha a felszólítás eredménytelen - a fizetési meghagyás kibocsátásának kezdeményezésével, illetőleg - a törvény rendelkezései szerinti felhatalmazása esetén - a jelzálogjog bejegyzése és annak törlése iránti kérelem benyújtásával kapcsolatos feladatait,

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

## IX. ALAKULÓ KÖZGYŰLÉS

Az alakuló közgyűlés határoz – az építető javaslata alapján- a társasház közös képviselőjének vagy - a közös képviselő helyett - intézőbizottsága elnökének és tagjainak, valamint szükség esetén a számvizsgáló bizottság tagjainak megválasztásáról, valamint a fizetési számla megnyitásáról.

Az alakuló közgyűlést az építető hívja össze.

Az alakuló közgyűlést az alapító okirat aláírását követő hatvan napon belül meg kell tartani. Ezt követően a tulajdonostársak - a társasház tulajdon ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésétől függően - gyakorolhatják azokat a jogokat és viselhetik azokat a terheket, amelyek a közösséget megilletik és terhelik.



## X. A TÁRSASHÁZ SZERVEZETE

## 1. Közgyűlés:

A közösség legfőbb döntéshozó szerve a tulajdonostársakból álló közgyűlés, amelyen valamennyi tulajdonostárs részt vehet.

A közösség ügyintézését a közös képviselő vagy az intézőbizottság látja el. Abban a társasházban, amelyben huszonöt lakásnál több lakás van, a közösség gazdálkodásának ellenőrzésére számvizsgáló bizottságot kell választani.

1.1. A közgyűlés kizárólagos hatáskörében határoz:

- a) az alapító okirat módosításáról, a társasháztulajdon megszüntetéséről;
- b) a közös tulajdonban álló épületrészek használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról és a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások vállalásáról;
- c) a közösséget terhelő kötelezettségek vállalásáról;
- d) a közös képviselőnek vagy az intézőbizottság elnökének és tagjainak, valamint a számvizsgáló bizottságnak a megválasztásáról, felmentéséről és díjazásáról;
- e) a közösség éves költségvetésének és elszámolásának, a számviteli szabályok szerinti beszámolójának elfogadásáról, valamint a közös képviselő vagy az intézőbizottság részére a jóváhagyás megadásáról;
- f) a közös képviselő (az intézőbizottság elnöke, tagja), illetőleg a számvizsgáló bizottság elnöke, tagja (az ellenőrzési feladatot ellátó tulajdonostárs) ellen kártérítési per indításáról, illetőleg büntetőfeljelentés megtételéről;
- g) polgári jogi vita esetén permegelőző közvetítői eljárás kezdeményezéséről;
- h) minden olyan ügyben, amelyet a szervezeti-működési szabályzat nem utal a közös képviselő vagy az intézőbizottság, illetőleg a számvizsgáló bizottság hatáskörébe.

1.2. A közgyűlés határozatának - szó szerint - tartalmaznia kell a napirendi pont tárgyát, a megszavazott döntést, továbbá a teljesítés érdekében megszavazott feltételek esetén a határozat végrehajtásának módját, illetőleg feltételeit.

A közgyűlés a közös képviselőt, az intéző-, illetőleg a számvizsgáló bizottságot bármikor felmentheti. A felmentett közös képviselő - intézőbizottság esetén annak elnöke - a közgyűlés határozata alapján, az abban meghatározott feladatok végzésével és változatlan díjazás ellenében köteles az új közös képviselő (intézőbizottság) megválasztásáig, de legfeljebb felmentésétől számított kilencvenedik nap letelteig ügyvivőként ellátni a közösség ügyeinek intézését.

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

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

A határozatot a hátralékos tulajdonostárs részére a törvényben meghatározott jogorvoslat lehetőségének feltüntetésével kézbesíteni kell.

A közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke a hátralékos tulajdonostárs külön tulajdonának és a hozzá tartozó közös tulajdoni hányadának jelzálogjoggal való megterhelését - a közgyűlés összehívása nélkül - akkor rendelheti el, ha erre őt a szervezeti-működési szabályzat felhatalmazza.

A jelzálogjog bejegyzésének elrendeléséről szóló közgyűlési határozatot, illetőleg a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke rendelkezését közokiratba vagy ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

A jelzálogjog bejegyzésének elrendelése három hónapnak megfelelő hátralékonként megismételhető.

Ha a bejegyzés alapjául szolgáló hátralékok kiegyenlítették, a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke a kiegyenlítést követő nyolc napon belül köteles a jelzálog törléséhez szükséges engedélyt kiadni; az engedélyt közokiratba vagy ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

1.4. A közgyűlést a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke hívja össze. A közgyűlésre valamennyi tulajdonostársat írásban kell meghívni, amellyel egyidejűleg a meghívó egy példányát a társasházban - jól látható helyen - ki kell függeszteni.

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

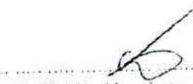
A tulajdonostárs által írásban meghatalmazott általános képviselőt a közgyűlésre minden esetben meg kell hívni. Az általános és az eseti meghatalmazásra egyebekben a Ptk. rendelkezései az irányadók.

A meghívóhoz mellékelni kell a szavazásra előterjesztett napirendre vonatkozó írásos - különösen az éves költségvetésről és elszámolásról elkészített előterjesztéseket.



Hubay 62 Kft. Karcus László ügyvezető

17



Dr. Gajdár Henriette ellenjegyző ügyvéd



A közgyűlés levezető elnökének és a közgyűlési jegyzőkönyv vezetőjének ugyanaz a személy is megválasztható. A meghirdetett napirendben nem szereplő ügyben érvényes határozatot hozni nem lehet.

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

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

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

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

Ha a közgyűlés nem határozatképes, vagy a levezető elnök a közgyűlést a határozatképtelenné válása miatt berekesztette, megismételt közgyűlést kell tartani.

A megismételt közgyűlést a határozatképtelen közgyűlést követő 15 napon belüli időpontban az eredetivel azonos - a határozatképtelenné vált közgyűlés esetén a közgyűlés berekesztését követően fennmaradó - napirenddel kell összehívni. A megismételt közgyűlés az eredeti közgyűlés meghívójában az eredeti közgyűlés határozatképességétől függő feltétellel a határozatképtelen közgyűlés napjára is kitzúzható, ha a szervezeti-működési szabályzat ettől eltérően nem rendelkezik.

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

A közgyűlésen a tulajdonosokat tulajdoni hányaduk arányában illeti meg a szavazati jog.

Ha e törvény másképpen nem rendelkezik, a közgyűlés, illetőleg a megismételt közgyűlés a jelen levő tulajdonosok tulajdoni hányada alapján számított egyszerű szavazattöbbségével hozza meg.

A rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások vállalásához a tulajdonosok egyhangú határozata szükséges.

1.7. A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell felvenni.

A jegyzőkönyvet a közgyűlés levezető elnöke és a jegyzőkönyvvezető írja alá, és azt a közgyűlésen erre megválasztott két tulajdonos hitelesíti.

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

A közös képviselőnek vagy az intézőbizottság elnökének a közgyűlésen meghozott határozatokat a közgyűlés megtartásától számított nyolc napon belül a társasházban jól látható helyen ki kell függeszteni, továbbá ezzel egyidejűleg - ha a szervezeti-működési szabályzat ilyen kötelezettséget előír - azokról valamennyi tulajdonos írásban értesítenie kell.

1.8. A közgyűlési határozat is meghozható írásban. Ebben az esetben a közgyűlési napirendre vonatkozóan a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke felhívásához mellékelt írásbeli határozati javaslatról - ha számvizsgáló bizottság működik, írásbeli véleményének ismeretében - a tulajdonosok írásban szavaznak.

Az írásbeli szavazásnak és az eredmény megállapításának részletes szabályait a szervezeti-működési szabályzatban kell meghatározni.

Az írásbeli szavazás eredményét a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke írásban köteles közölni a tulajdonosokkal.

1.9. Ha a közgyűlés határozata jogszabályba, az alapító okiratba vagy a szervezeti-működési szabályzatba ütközik vagy a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, bármely tulajdonos keresettel kérheti a bíróságtól a határozat érvénytelenségének megállapítását a határozat meghozatalától számított hatvan napon belül. Ha a határozat bírósági felülvizsgálatát a jegyző keresetében kérte, a kereseteket bíróság a perek egyesítésével bírálja el.

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



## 2. Közös képviselő, illetőleg intézőbizottság

2.1. A közös képviselő vagy az intézőbizottság jogkörében eljárva köteles:

- a közgyűlés határozatait előkészíteni és végrehajtani, gondoskodva arról, hogy azok megfeleljenek a jogszabályok, az alapító okirat és a szervezeti-működési szabályzat rendelkezéseinek,
- minden szükséges intézkedést megtenni az épület fenntartásának biztosítása érdekében,
- közölni és beszédni a tulajdonostársakat terhelő közös költséghez való hozzájárulás összegét, továbbá külön jogszabályok alapján meghatározott szolgáltatások díját, valamint érvényesíteni a közösség ezzel kapcsolatos igényeit.

A közös képviselő (az intézőbizottság elnöke) köteles megőrizni az ingatlanügyi hatósághoz benyújtott alapító okirat és szervezeti-működési szabályzat egy példányát.

2.2. A közös képviselő (az intézőbizottság elnöke) köteles a közgyűlés határozatairól és a határozatok végrehajtásáról nyilvántartást (a továbbiakban: Közgyűlési Határozatok Könyve) vezetni.

A Közgyűlési Határozatok Könyvébe bármely tulajdonostárs betekinthez és a határozatokról - a másolási költség megfizetésével - másolatot kérhet.

2.3. A közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság a számviteli szabályok szerint évenként költségvetési javaslatot készít.

2.4. A közös képviselő (az intézőbizottság elnöke) jogosult a közösség képviselőtének ellátására a bíróság és más hatóság előtt is. E jogkörének korlátozása harmadik személlyel szemben hatálytalan.

## 3. A számvizsgáló bizottság

A számvizsgáló bizottság jogkörében eljárva:

- bármikor ellenőrizheti a közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság ügyintézését, havonként ellenőrzi a közösség pénzforgalmát,
- véleményezi a közgyűlés elé terjesztett javaslatot, így különösen a számviteli szabályok szerinti könyvvezetés és beszámoló alapján elkészített éves elszámolást és a következő évi költségvetést, valamint a szervezeti-működési szabályzat által meghatározott értékhatár feletti bemutatott számlákat,
- javaslatot tesz a közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság elnöke és tagjai díjazására,
- összehívja a közgyűlést, ha a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke az erre vonatkozó köteletségének nem tesz eleget.

A számvizsgáló bizottság tagjai közül választja meg elnökét; döntéseit szótöbbséggel hozza meg.

## XI. A SZERVEZETI-MŰKÖDÉSI SZABÁLYZAT (SZMSZ)

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

A szervezeti-működési szabályzatnak - a törvény keretei között - tartalmaznia kell:

- a tulajdonostárs külön tulajdonának használatára, hasznosítására, a külön tulajdonon belül nem mérhető közüzemi és más szolgáltatások díjának elszámolására és megfizetésére,
- a közös tulajdon fenntartására, ezen belül  
- a közös költség viselésére és a költség-hátralékok megfizetésére,  
- felújítási alap képzése esetén az alap felhasználására,
- a társasházi lakóépület házirendjére,
- a közgyűlés, illetőleg a részközgyűlés hatáskörére és eljárására,
- a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke és tagjai hatáskörére és feladataira,
- a számvizsgáló bizottság, ennek hiányában a közösség ellenőrzési jogkörére, feladataira vonatkozó részletes szabályokat.

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

A fent említett határozat úgy is meghozható, hogy a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke felhívására az írásbeli határozati javaslatról a tulajdonostársak írásban szavaznak. Az írásbeli szavazás eredményét a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke - a szavazásra megjelölt határidőt követő nyolc napon belül - köteles a tulajdonostársakkal írásban közölni.

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

  
Hubay G2 Kft. Karacs László ügyvezető

  
Dr. Gajdár Henriette ellenjegyző ügyvéd



Ha az írásbeli szavazás eredménytelen, vagy a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonostársak módosító javaslatot tesznek, a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke 60 napon belül a közgyűlést köteles összehívni.

A közösség - a szervezeti-működési szabályzatot bármikor módosíthatja. A szervezeti-működési szabályzatot, illetőleg annak módosítását az ingatlan-nyilvántartási iratokhoz kell csatolni.

## XII. HÁZIREND

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

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

A házirend szabályait - a használat jogcímétől függetlenül - a lakás, illetőleg a nem lakás céljára szolgáló helyiség mindenkori használója köteles betartani.

A házirend - a tulajdonostársak összes tulajdoni hányad szerinti legalább négyötödös többségével megállapított - eltérő rendelkezése hiányában tilos dohányozni a közös tulajdonban lévő zárt légtérű épületrészekben, területeken, illetve helyiségekben.

## XIII. TÖRVÉNYESSÉGI FELÜGYELET

1. A társasház működésének, a társasház szerveinek és e szervek működésének törvényességi felügyeletét a jegyző látja el. A törvényességi felügyelet nem terjed ki az olyan ügyre, amelyben bírósági, hatósági eljárásnak van helye.

A törvényességi felügyeletet gyakorló jegyző hivatalból ellenőrzi, hogy a társasház

a) alapító okirata, szervezeti-működési szabályzata és azok módosítása megfelel-e a jogszabályoknak,

b) működése, közgyűlési határozata megfelel-e a jogszabályoknak, az alapító okiratnak és szervezeti-működési szabályzatnak, és

c) működése megfelel-e a közgyűlési határozatokban foglaltaknak.

A közös képviselő, illetve az intézőbizottság elnöke köteles a jegyzővel együttműködni, a jegyzőt a törvényességi felügyelet lefolytatásához szükséges dokumentumok rendelkezésre bocsátásával, valamint a helyszíni ellenőrzés során a helyszínen is segíteni.

2. Ha a jegyző a működés törvénytelenységét állapítja meg, a társasházat felhívja a működés törvényességének helyreállítására. Ha a társasház a jegyző felhívása alapján a felhívástól számított 60 napon belül a működés törvénytelenységét nem állítja helyre, a jegyző a működés törvényességének helyreállítására vonatkozó bírósági kötelezés érdekében a határidő eredménytelen elteltétől számított 30 napon belül bírósághoz fordulhat. A pert a társasház ellen kell megindítani és a polgári perrendtartásról szóló törvény általános szabályai szerint lefolytatni. A per a társasház címe szerinti járásbíróság hatáskörébe és illetékességébe tartozik.

A bíróság a jegyző keresete alapján

a) megsemmisítheti a közgyűlés határozatát és szükség szerint új határozat meghozatalát rendelheti el,

b) a működés törvényességének helyreállítása érdekében összehívhatja a közgyűlést vagy arra a jegyzőt vagy a számvizsgáló bizottságot jogosíthatja fel, illetve

c) - ha a társasház működésének törvényessége a közös képviselő, illetve az intézőbizottság jogsértő magatartása miatt az a) vagy b) pont szerint nem biztosítható - százezertől ötmillió forintig terjedő, a jogsértés súlyával arányos bírság megfizetésére kötelezheti a közös képviselőt, illetve az intézőbizottság elnökét és tagjait.

Ha a jegyző a keresetében a c) pont alkalmazását kéri, a pert a közös képviselővel, illetve az intézőbizottság elnökével és tagjaival szemben is meg kell indítani. Ha a társasház és a közös képviselő, illetve az intézőbizottság elnöke között érdekellentét áll fenn, a bíróság a társasház képviselőjére hivatalból ügygondnokot rendel ki. A kiszabott bírság megfizetésében a társasház helytállási kötelezettség nem terheli. A kiszabott bírság megfizetéséért az intézőbizottság elnökének és tagjainak felelőssége egyetemleges.

## XIV. AZ ALAPÍTÓ OKIRAT ÉS AZ SZMSZ MÓDOSÍTÁSA

1. Az alapító okirat - a társasházakról szóló törvényben foglalt kivételekkel - csak valamennyi tulajdonostárs hozzájárulásával módosítható.



A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 1. § (2) bekezdésében meghatározott ingatlanrész és vagyontárgy kivételével az alapító okirat felhatalmazást ad arra, hogy a közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítés jogát a közösség gyakorolja, ha az ingatlanrész önálló ingatlanként kialakítható, vagy amellyel a meglévő külön tulajdon tárgya bővíthető. Ebben az esetben a közgyűlés az összes tulajdoni hányad legalább kétharmados többségével rendelkező tulajdonostársak igenlő szavazatával dönthet az elidegenítésről. A határozatban rendelkezni kell a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányadok megállapításáról. A közgyűlés határozata az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre alkalmas okirat.

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

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

A fenti határozatokat közokiratba vagy ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

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


2. A Szervezeti-működési Szabályzatot a közgyűlés az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerűs szavazattöbbségű határozatával módosíthatja a VII. pontban leírt eljárás szerint.

A változást az okiratok becsatolásával be kell jelenteni a földhivatalnak.

## XV. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

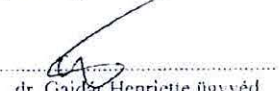
A jelen alapító okiratban nem szabályozott kérdésekre az SzMSz, a Polgári Törvénykönyv és a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény rendelkezései irányadóak. Az alapító okirat hatálya kiterjed a társasház mindenkori tulajdonostársaira és jogutódjaira. Jelen alapító okiratot elolvasás és értelmezés után mint akarattal mindenben megegyezőt írják jóváhagyólag alá.

Kelt: Budapest, 2019. január 9.

  
Hubay 62 Kft.

képv: Káracz László ügyvezető  
tulajdonos alapító

Készítettem és ellenjegyzem Budapesten, 2019. január 9.

  
dr. Gajdár Henriette ügyvéd  
1148 Budapest, Őrs vezér tere 1. IV.30.  
KASZ szám: 36060380  
Tel/fax: 383-20-33

182/2019. számú adásvételi szerződés 2. melléklete

A

G.F.1  
BEJÁRATI ELŐTER  
külső cs.m. greslap  
7,2 m<sup>2</sup>

1

2

3

4

B

A.F.2  
GÁZFOGADÓ  
greslap  
6,0 m<sup>2</sup>

9x30/16,67=150 cm  
LEPESHAZ  
külső cs.m. greslap  
11,0 m<sup>2</sup>

A.F.3  
KÖZÖS TÁROLÓ  
greslap  
13,9 m<sup>2</sup>

C

F05  
555/536  
(242) 286  
-0,13

D

TEAKONYHA  
5,2 m<sup>2</sup>

NŐI  
MOSDO  
1,1 m<sup>2</sup>

FERFI  
MOSDO  
1,1 m<sup>2</sup>

MOSDO  
ELŐTER  
2,6 m<sup>2</sup>

ÖLTÖZŐ  
5,3 m<sup>2</sup>

RENDELŐ  
16,1 m<sup>2</sup>

E

SZELFOGÓI  
2,0 m<sup>2</sup>

TAKSZER. TÁROLÓ  
3,4 m<sup>2</sup>

KÖZLEKEDŐ  
4,3 m<sup>2</sup>

ADMINISZTÁRIO  
6,7 m<sup>2</sup>

VÁROTEREM  
24,9 m<sup>2</sup>

RENDELŐ  
16,7 m<sup>2</sup>

F

HULLÁDEK  
TÁROLÓ  
1,9 m<sup>2</sup>

NŐIES  
AK. MENT. MOSDO  
3,8 m<sup>2</sup>

MOSDO  
ELŐTER  
2,0 m<sup>2</sup>

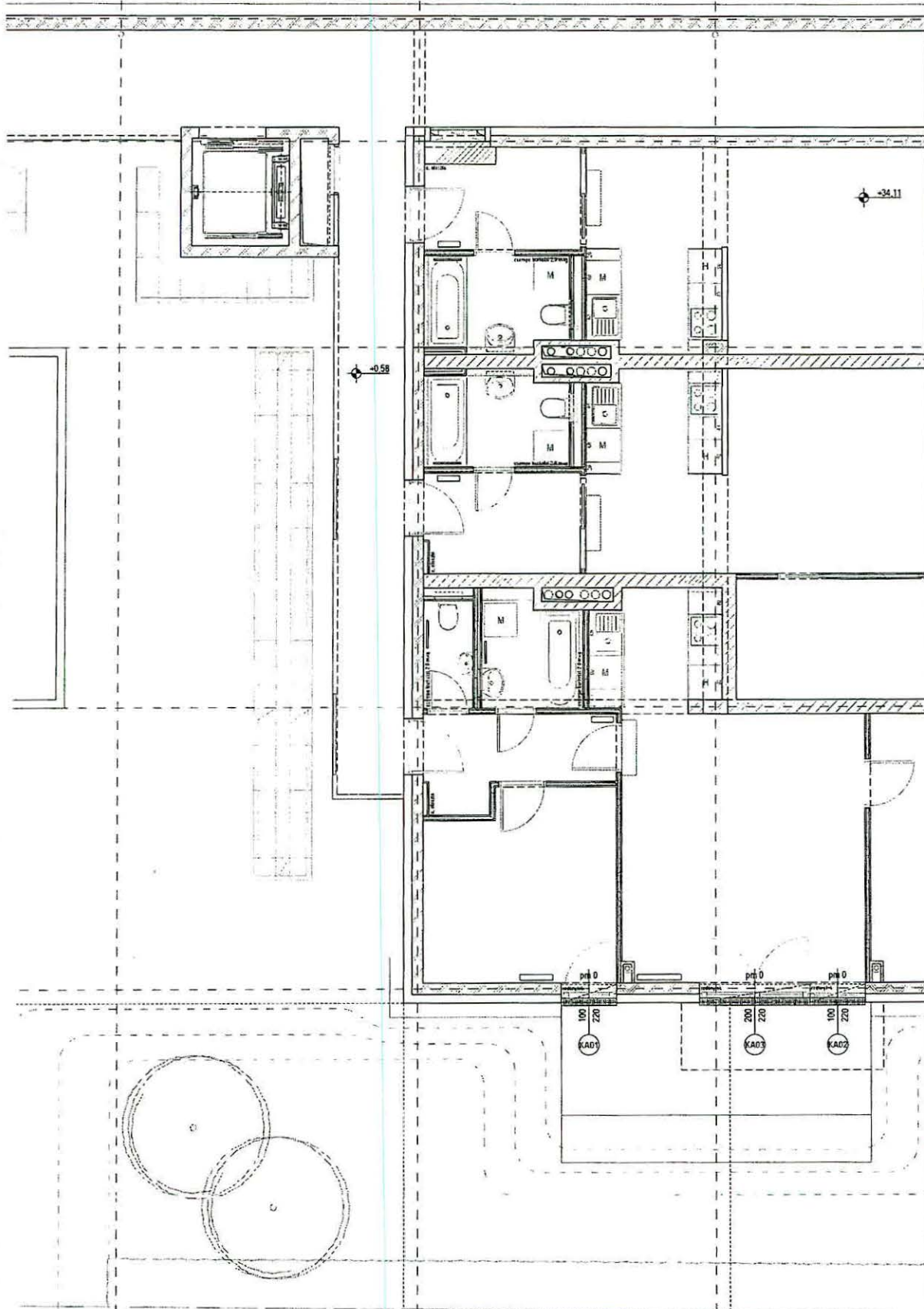
FERFI  
MOSDO  
1,3 m<sup>2</sup>



5

6

7



+0.11

+0.58

Megjegyzés: ±0,00 = 111,12 mBf

**Építész tervező:**  
 4 plusz Építész Stúdió Kft.  
 1113 Budapest, Barátok Béke utca 79.  
 +36-1-295-3035  
 www.4plusz.hu

**Felkérő tervező:**  
 Berzák Zoltán  
 É1 01-0662

**Építész tervező:**  
 Tóth Balázs  
 Csutakán György  
 Konyha Katalin  
 Rácz Noémi  
 Szivák Dorottya

**Szakági tervező:**

**Statisztika tervező:**  
 ISH Flan Kft.  
 1191 Budapest, Simonyi Zsigmond u. 42.

**Wagner Csaba** T13-13631  
**Madaras Koppány** T01-12956

**Gépjármű tervező:**  
 Pirazon Komplex Kft.  
 1056 Budapest, Podmaniczky u. 41.  
 Kalmár József  
 201-541419

**Elektronika tervező:**  
 Sztádo NG Rt.  
 1029 Budapest, Rátzky u. 49.

**Károlyi Nóra**  
 V-T 01-3605

**Tápfűtész tervező:**  
 Tezsi-Szabó Franciska  
 K 01-5240

**Közvetítés tervező:**  
 Szabó Zsolt Imre  
 KE-T 01-8805

**Tűrvédelem tervező:**  
 FIRE-MED Bt  
 7521 God. Kacsinczy u. 30  
 Szabolcs Levente  
 TUE 13-14224

**Építész:**

**Habay 62 Kft.**  
 1053 Budapest, Reáltanoda u. 5.

**Habay Garden 60 lakásos társasház**  
 1153 Budapest, Habay Jenő tér 8.  
 Hrsz.: 87643

KIVITELEZÉSI TERV

**ORVOSI RENDELŐ I.**

M 1:50  
 2018 december

**K-01**

## Bp. XV. Hubay Jenő tér 8. – 60 lakásos társasház – műszaki ismertetés

### ÉPÜLET

#### Az ingatlan főbb jellemzői

A Hubay Garden Rákospalota központjában, a Polgármesteri Hivatal tözsomszédságában, mégis zöldövezetben épül. A földszint + három szint magasságú épület 60 lakásból álló társasház, melyhez 1 szint áthajtós mélygarázs tartozik. Az épület a Bácska és a Fő út között átfutó belső közlekedési rendszerre felfűzött 6 tömbből épül fel, melyekben 10-10 lakást alakítunk ki. A tömbök között intim, zárt, részben a lakásokhoz, részben közös területként kialakított kerteket alakítunk ki. Az épület függőleges közlekedését három lépcső és két korszerű lift biztosítja.

A földszinti lakások kertkapcsolatos kialakításúak, illetve minden lakáshoz tartozik terasz vagy erkély. A legfelső, harmadik szinten a belső tömbökben egy-egy, az utcai frontokon kettő, illetve három nagy teraszos penthouse lakás kerül kialakításra. A 60 lakás különböző méretű és kialakítású, így mindenki megtalálhatja a számára legmegfelelőbb otthont. A mélygarázsban tágas gépkocsibeállók és tárolók találhatók a legjobb használhatóság jegyében.

#### A telek leírása

A telek Budapest XV. kerületében, Rákospalotán, a Hubay Jenő tér 8. szám alatt található, mely gépkocsival és tömegközlekedéssel is könnyen megközelíthető. Az ingatlan nagy értéke, hogy a kerület központjában helyezkedik el, így gyalogosan is elérhető óvoda, iskola, közigazgatási intézmények, üzletek, illetve bevásárló központok is könnyen megközelíthetőek. Emellett a természethez közel, nyugodt környezetben található.

### AZ ÉPÜLET LEÍRÁSA

#### Építés-műszaki alapadatok

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| Beépítési mód:                | Zártsorú beépítés  |
| Beépített bruttó alapterület: | 1496,8 m <sup>2</sup>  |
| Telek alapterülete:           | 2845 m <sup>2</sup>  |
| Beépítés mértéke:             | 52,6 %   |
| Zöldfelület:                  | 627 m <sup>2</sup> 22 %  |
| Földszint padlóvonal:         | 111,72 bf  |
| Bejárati járdavonal:          | Bácska utcai, illetve Fő út felőli járdaútvonal                            |
| Építmény magasság:            | 10,49 m  |
| Tetőidom:                     | Lapos tető, bitumenes lemez szigeteléssel, részben zöldtetőként kialakítva |

#### Az épület külső megjelenése

Az épület egyedi, modern, fiatalos megjelenésű épület, szintenként teraszos kialakítással.

A közlekedőrendszer, illetve a szomszédos épület felőli határoló szerkezete előregyártott vasbeton elemekből készülnek. A filigrán, látszó beton elemekhez kapcsolódnak a lakótömbök színezett tömegei.



A tömbök törtfehér alapszínezést kapnak, a koszorúsávban tömbönként eltérő színek különböztetik meg az egyes egységeket. A közlekedőkre előregyártott, porszórt laposacél korlátokat, a teraszok takarása, illetve a bejáratok védelmére a korlátok közé – az egységek színezésével azonos - perforált elemeket terveztünk.

A nyílászárók, a helyiségek megvilágításának fokozása érdekében franciaerkélyes kialakításúak.

Az épület legfelső szintjén tetőteraszos lakásokat terveztünk. Az utcai épületsávoknál több lakást egymás mellett, a közbenső épületeknél tömbönként egy-egy nagyobb lakást helyeztünk el. A tetőteraszok visszaugratott tömegeit kiemelik a végigfutó gerendák, melyek lehetőséget biztosítanak a lakóknak pergolák, árnyékolók kialakításához.

Az épület egyik legfontosabb hangulati-, illetve látványeleme a kert. A tömbök közötti területek extenzív zöldfelületként készül, a bejáratok és a teraszok között kisebb fák elhelyezését tervezzük. Az udvar egybefüggő részén közös használatú, fákkal, cserjékkel, virágokkal parkosított udvart alakítunk ki. A kert gyermekek számára is biztonságos, védett, mivel a kert zárt, autóközlekedés nincs benne.

### Az épület belső kialakítása

#### Közlekedők, lépcsők

Az épület két bejárata mellett alakítottunk ki egy-egy lépcsőházat, valamint a külső közlekedő közepén a földszinttől a második emeletig közlekedő harmadik lépcsőt. A külső közlekedőről két, modern kialakítású, esztétikus lift segíti a közlekedést.

#### Pinceszint

A pincszinten áthajtós rendszerű garázst alakítunk ki. Az autóbeállókon kívül a lakásokhoz tartozó tárolók, valamint a szükséges gépészeti berendezések egyes részei helyezkednek el. A szint a két lépcsőházból gyalogosan, lépcsőházon át, és liften is megközelíthető.

#### Földszint - Emeletek

A földszinten, a két utcai traktusban egy-egy üzlethelyiség kapott helyet. Az épület közlekedőjére nyíló főbejáratok mellett található a hulladéktároló, a levélszekrények, valamint innét érhetők el a közös tárolók (babakocsi, kerékpár tárolók).

A lakások alapterületei 37,0m<sup>2</sup>- 77,0m<sup>2</sup>-ig terjednek. Elrendezésük, anyaghasználatuk lehetővé teszi, hogy egyéni igényekre alakíthatók legyenek. A fürdők, illetve a külön kézmosóval ellátott WC helyiségek az előtérből nyílnak. A nappali tere kialakítható egy légtérben a konyhával, de le is választható arról. A hálószobák mérete a lehetőségeken belül változtatható.

A lakások a kedvező tájolás felé fordulnak, minden lakáshoz erkély, illetve terasz tartozik.

|                |                      |
|----------------|----------------------|
| Lakásszám:     | 60 + 2 üzlethelyiség |
| Nyílt parkoló: | -                    |
| Garázs:        | 64 parkolóhely       |
| Földszint:     | 13 lakás             |
| I. Emelet:     | 19 lakás             |
| II. Emelet:    | 19 lakás             |
| III. Emelet:   | 9 lakás              |

### ALKALMAZOTT SZERKEZETEK

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Alapozás:               | Vízzáró vasbeton alaplemez, pince falszerkezet.   |
| Külső falazat:          | Kéregfal szerkezet 20 cm vastag elemekből, 15 cm hőszigetelő rendszerrel ellátva.   |
| Lakás elválasztó falak: | Silka-HM 250 NF+GT 25 cm hanggátló falszerkezet   |
| Pillérek:               | Monolit vasbeton pillér méretezve   |
| Födém:                  | 20-25 cm vtg. kéregpanel vasbeton födém, méretezett vasalással.   |
| Lépcső:                 | előregyártott, illetve monolit vasbeton lépcsők kerámia burkolattal.  |
| Válaszfalak:            | Gipszkarton falszerkezet 10 cm vtg.   |
| Homlokzati nyílászárók: | Korszerű hőszigetelt műanyag nyílászárók, hatkamrás profillal, háromrétegű-, hővédő hőszigetelő üvegezéssel, fehér színben. |
| Belső nyílászárók:      | UTH tokos beltéri ajtók.  |
| Burkolatok:             | A közlekedőkben, vizes helyiségekben kerámia burkolat, a szobákban laminált parketta.                                       |

### Homlokzat, külső megjelenés

Az épület egységes kinézetének kialakítása érdekében a teljes homlokzatfelületre 15cm vastagságú EPS hőszigetelő rendszer készül szilikát vakolattal.

Az utcai homlokzatokon a földszinti homlokzati sávon – a nyílászárók szemöldökének magasságáig - ragasztott mészkő burkolat készül.

A közlekedők, illetve az erkélyek előregyártott vasbeton szerkezetei natúr beton felületűek, a szomszédos épület felőli kéregfal-elemek részben nyomott mintázatúak.

A homlokzati felületeknél az egyes tömbök a koszorúk sávjában eltérő színezést kapnak, tervezett színskála szerint. Ezek a csíkok átfutnak a közlekedőkön, jelezve az egyes tömbök elhelyezkedését. Az utcai homlokzatokon a loggiák függőleges szerkezetei színezettek. Az egyes tömbökben a bejárati ajtók előtt a tömb színével azonos árnyékoló lamellákat tervezünk.

A legfelső szinten a teraszokon, illetve a közlekedőknél pergola szerkezetek készülnek.

### Nyílászárók

A külső nyílászárók korszerű műanyag ablakok és erkélyajtók hőszigetelt üvegezéssel (a nyílászáró min.  $u=1,1$  W/m<sup>2</sup>K), 6 kamrás profilrendszer, horganyzott idomacél merevítéssel, bukó-nyíló vasalattal, modern, kellemes tapintású, igényes kilincsel, szerelvényezve, fehér színben kivitelezve. A homlokzati nyílászárókhoz redőnytök tartozik, a redőny nem része a felszereltségnek. A lakások bejárati ajtóit több ponton záródó, kitekintővel ellátott magas minőségű biztonsági ajtók A belső nyílászárók cpl felületű, utólag beépíthető beltéri ajtók. Tele ajtólapal, eloxált körözöttás kilincsgarnitúrával.

### Belső felületek, burkolatok, hangszigetelés

Az épületen belüli közös helyiségek (előtér, lépcsőház, tárolók stb.) falai diszperzit festésűek, a padlók gránitörleményes olasz lappal modern, a mai kor igényességét és igénybevételének teljes mértékben megfelelő, kellemes esztétikai élményt nyújtó burkolatok. A kerti közlekedők nagyelemes térkő, illetve lapburkolattal készülnek.

A lépcsők kerámia-, illetve greslap burkolatúak, csúszásmentesítő alumínium sínrel ellátva

Emeleti közlekedők a lépcsőkkel azonos csúszásmentes kerámia, illetve greslap burkolatot kapnak.

A lakások belső felületei 1. kategóriás fehér diszperzit festésűek. A vizes helyiségekben (közlekedők, fürdők, WC-k,) köporcelán padlóburkolat készül. A fürdőkben és a WC helyiségekben ajtó szemöldökig, 2,00 m-ig. A nappalik, szobák, gardróbok felsőkategóriás minőségű laminált parketta burkolatot kapnak.

Meleg burkolatnál a lábazatok burkolattal azonos színű előre gyártott laminált szegőelemmel készülnek.



Hideg burkolatoknál a hidegpadló anyagából max. 10 cm magasságú lábazat készül.

## GÉPÉSZET, ELEKTROMOS RENDSZEREK

### Fűtésrendszer

Az épület részben fűtött. A pincszint, valamint a lépcsőházak, közlekedők fűtetlenek. A fűtés meleg vizes rendszerű, a hőleadás termosztatikus szeleppel ellátott radiátorokkal történik. A fűtést és a használati meleg vizet épülettömbönként, a III. emeleten lévő kazánhelyiségekben elhelyezett kondenzációs kazánok biztosítják. A kazánok teljesítménye egyenként 2x30 kW. A lakásokba egyedi hőmérséklet szabályzók kerülnek beépítésre. Az elhasznált energia mérése lakásonként, a lakásokban külön kialakított gépészeti mérőszekrényekben elhelyezett hőmennyiség mérővel történik. A lakások fűtését az alapfelszereltség részeként termosztatikus radiátorszelepek szabályozzák egyedi, szabályozhatóságát extraként lakásonkénti, kívánt belső hőmérséklet-érzékelésen alapuló, a lakások nappali helyiségében elhelyezett programozható szabályzó is kialakítható.

### Vízellátás, használati melegvíz

A lakásokba párazáró hőszigeteléssel ellátott hideg ivóvíz a strangokon érkezik. Az elhasznált víz mennyiségének mérése, valamint az elzárószelepek a lakásonként kialakított gépészeti mérőszekrényben kerülnek elhelyezésre. Az említett vízmérők mellékvízmérők, melyekre minden lakás külön önálló szolgáltatói szerződést köthet a víz szolgáltatóval a lakó, ill. tulajdonos nevére, így minden lakó közvetlenül a víz-szolgáltató felé tartozik elszámolással.

A használati melegvíz előállítását a tömbönként kialakított kazánhelyiségben történik, a fűtési hőenergia felhasználásával egy hőcserélőn keresztül indirekt fűtésű tárolók segítségével. Ezzel a megoldással korlátlan melegvíz mennyiség biztosítható komfortosan az igényeknek megfelelően.

A víz és használati melegvíz vezetékek a lakáson belül a fűtési vezetékekhez hasonló módon a padló rétegében kerülnek elhelyezésre, pára- és hőszigeteléssel ellátva. A hidegvízhez hasonlóan a melegvíz mérésére is mellékvízmérők kerülnek elhelyezésre a gépészeti mérőszekrényben.

A szaniterek I. osztályú, fehér színű berendezési tárgyak, keverőszelepes, karos csaptelepekkel. A berendezési tárgyak előtt tartalék elzárók kerülnek beépítésre, a csaptelepek karbantartásának, javíthatóságának biztosítására. A mosdókagylók oldalfalra rögzített kivitelűek. A WC csészek fali kialakításúak, szerelőfalba épített konzolos szerelőkerettel, tartállyal. A fürdőkádak akril fehér kádak.

A lakásokban egy víz- szennyvíz csatlakozást tartalmazó mosógépkiallítás található. Az egyéb gépészeti vezetékiallítások (mosogató, tűzhely) ledugózva, csatlakozásra kész állapotban kerülnek kiépítésre.

A felszálló, ill. pincszinti vezetékek műanyag PP csőanyagból tervezettek, a lakásonkénti leágazások ötrétegű műanyag csőből kerülnek kialakításra megfelelő hő-, és párazáró szigeteléssel ellátva.

### Csatornázás

A társasház szennyvizének elvezetése a lakások között kialakított aknában elhelyezett ejtővezetékek segítségével történik. Az ejtőcsőhöz a wc-k közvetlenül, a kádak, zuhanytálcák szennyvíz elvezetése a padlóban, a mosdók, mosogatók elvezetése szerelőfalban történik. A tervezett szennyvíz vezeték PVC, ill KG PVC anyagból lesz kialakítva.

A tetőfelületek, illetve teraszfödémek vízlevezetése a strangokon keresztül, illetve a lakásokban levezetett hangszigetelt ejtőcsöveken keresztül történik.

A pincszintre érkező vezetékek mennyezet alatt kerülnek összegyűjtésre, majd rákötnek a közös csatorna kivezetésre. A kikötés előtt tisztító akna tervezett. A szennyvízvezetékek a vonatkozó szabványban meghatározott lejtéssel készülnek.

### Szellőzés

A zárt vizesblokkok részére elszívó szellőzést terveztünk. A kisventilátorok a wchelyiségekben utánfutással, a fürdőben hygrostatával üzemelnek. A strang felé visszacsapó szeleppel ellátott kivitelűek. Az elszívó ventilátorok egy közös csővezeték hálózatra dolgoznak. Az elhasznált levegőt a tető fölé vezetjük.

A konyhai elektromos tűzhelyek fölé szagelszívó kiállásokat terveztünk, mindegyikhez önálló kivezetést építünk ki a tető fölé. Vezetékei a konyhán belül álmennyezet fölött kerülnek kialakításra. A páraelszívók optimális típusának kiválaszthatósága érdekében teljesítmény adatokat adunk. A szagelszívó berendezés nem része a műszaki tartalomnak.



A garázs részére elszívó szellőzést tervezünk. A garázs elszívás szabályozása CO koncentráció alapján történik egy vezérlő automatika segítségével.

A garázsszinten hő-és füstelvezető rendszer kerül kialakításra. A füstelvezetés hatékony működése érdekében ezt a levegőmennyiséget be kell táplálni az ellentétes oldalon. Az elszívott levegő nagy része a tűz esetén nyitott garázsajtókon pótlódik.

### Hűtés

Minden lakásban az étkező – nappali helyiségekben klíma beépítési helyének előkészítése kerül kialakításra. A kültéri egységek a lapostetőn kerülnek elhelyezésre. A klímák optimális működtetésének biztosítása érdekében típus és teljesítmény javaslatokat adunk.

### Villanyszerelés

A lakásokban 1×32A, a közösségi terekben 3×63A, a garázsban szintén 3×63A, valamint 3×50A elektromos áram kerül az alapárban kiépítésre. A fogyasztásmérők az épülettömbök közlekedő felőli végében kialakított falba süllyesztett szekrényben lesznek elhelyezve.

A lakások előtereiben a beépített szekrényekbe építve helyezzük el a lakáselosztót, melybe beépítésre kerül egy-egy túlfeszültség-védelmi és érintésvédelmi relé. A vezetékeket a földében, illetve a padlóban vezetjük.

### Tv, telefonhálózat, internethálózat

Az épületben olyan hálózatot alakítunk ki, amely két szolgáltató igényeit is kielégíti.

A ház és a lakások távközlési hálózatát a Megrendelő által kiválasztott távközlési cég fogja kiépíteni, az előzetes információink szerint ez a TELECOM vagy a UPC lesz. A csövezés a kivitelező által, a vezetékezés a szolgáltató által kerül kiépítésre. A közös területen futó vezetékhálózat a szolgáltató tulajdonába kerül, amin az általa nyújtott szolgáltatások vehetők igénybe. A házban más szolgáltató a társasház megalakulását követően a közgyűlés által hozott határozat alapján építhet ki hálózatot és nyújthat távközlési szolgáltatásokat. Erre a tervezett hálózatunk alkalmas. Minden szobába 2db aljzat kerül, az egyik 2xRJ45 alkalmas a TV, telefon, internet hálózat CAT 6 kábelének fogadására. A másik egy antenna csatlakozó, amely a koax kábel fogadására alkalmas.

### Kaputelefon

A külső bejáratoktól minden lakásban audio kaputelefon kerül kiépítésre, a lakások bejáratánál elhelyezett kaputelefon készülékig.

### Riasztó hálózat

A lakások riasztóhálózatának csövezése, kábelezése kiépítésre kerül. A szerelvényezés a tulajdonos igényei szerint, saját beruházásban készül.

### Biztonsági világítás és -jelek

A kijárat felé vezető utakon a szabadba vezető kijárat ajtónál a vonatkozó szabvány szerinti menekülési útirány jelző akkumulátoros vészvilágítási lámpatestekből képzett rendszer lesz kiépítve. Az irányfény lámpatestek illetve táblák áthelyezésével a menekülő embereknek a teljes menekülési útvonal mentén folyamatos és következetes vizuális információt kell közölni a kiürítés irányáról. A tűzvédelmi berendezések, eszközök világítós táblákkal lesznek megjelölve. A táblák környezetében a megfelelő megvilágításukat szolgáló lámpatestek lesznek telepítve. A jelzések legalább 60 percen keresztül képesek az előírt fényerősséget szolgáltatni.

### KÖZÖS TULAJDONBA KERÜLŐ RÉSZEK

Közös tulajdonban állnak az alábbi helyiségek, építményrendszerek, berendezések és felszerelések, a műszaki leírásban szereplő, és a tervrajzokon feltüntetett következő épületrészei, tartozékai, felszereléseik és berendezéseik:

- Alap, felmenőfalak, teherhordó falszerkezetek, szellőzők, az épületen belül és kívül a kiegészítő szerkezetekkel együtt.
- Födém szerkezetek.
- Minden külső bádogos szerkezet.
- Teljes külső homlokzati és lábazati képzés.



- Minden külső járda szerkezete és burkolata.
- A főbejárati lépcső és rámpa.
- Közös terek (tárolók, közlekedők, kert)
- A vízvezeték hálózat az ingatlan főmérőjétől a lakások almérőjéig.
- Elektromos hálózat az albetétek mérőjéig.
- Minden külső gépészeti műtárgy, akna, fedlapok.
- Tetőszerkezet, héjazat a beépített szerkezetekkel együtt.
- A közös helyiségeket kiszolgáló gépészeti rendszerek és azok szerelvényei.
- A közös helyiségek határoló szerkezetei, nyílászárói, burkolatai, felületképzései.

#### A lakások változtatási és módosítási lehetőségei

A vásárlóknak lehetősége van a megvásárolni kívánt ingatlan változtatására, ha az:

- nem befolyásolja az épület külső megjelenését,
- nem károsítja sem a köz, sem a magántulajdonban lévő ingatlan műszaki paramétereit, illetve külső megjelenését,
- nem származik hátránya sem a jövőbeli vásárlóknak, sem bármely más harmadik félnek,
- nem akadályozza a kivitelezési ütemezést és határidőket (időben történik a módosítás)
- a vevő megfizette a módosításokhoz szükséges áttervezési, kivitelezési és egyéb költségeket.

A homlokzatra az egységes megjelenés miatt kizárólag az eladó által bemutatott típusú, színű alumínium redőny szerelhető fel.

#### Választás a megadott és bemutatott mintaanyagokból

A vásárló választhat a megadott és bemutatott anyagokból. Egyedi igények felmerülése esetén kalkuláció készül a többletköltségekről. A többletköltségek felmerülése esetén felek között a munka elvégzése előtt írásos megegyezés szükséges. A lakások műszaki felszereltsége a fent részletezetteket tartalmazza.

#### EXTRÁK

Kiemelten fontosnak tartjuk, hogy a készülő lakások minél szélesebb igényeket ki tudjanak elégíteni, és a majdani lakók beköltözés után a lehető leghamarabb Otthonukként tekintsenek a társasházra. Ehhez szükség van arra, hogy már a tervezés és építés során olyan apróságok is figyelembe legyenek véve, amik a műszaki leírásban még nem szükséges, hogy helyet kapjanak, de a beköltözés után minden nap egy kicsit kényelmesebbé teszik használójuk életét.

- Nagy üvegfelületű háromrétegű nyílászárók
- Modern, halk és gyors lift
- Klíma előkészítés
- Audio rendszerrel felszerelt kaputelefon
- Magas színvonalú, modern burkolatok és szaniterek
- Mélygarázs
- Redőny előkészítés minden nyílászárón
- Kertkapcsolat a földszinti lakásoknál
- Alacsony üzemeltetési költségek
- Parkosított kert

Rendelhető extrák felár felszámítása mellett

- Redőny beépítése telepített redőnyszekrénybe
- klímatisztálás kiépítése kül -és beltéri egységekkel (Alapban a klímacsövezés készül egy a nappaliban elhelyezhető beltéri egység figyelembe vétele mellett. A további helyiséghez való csövezés az épület készülttségének függvényében felár mellett rendelhető)
- villamos autotöltés limitált mértékben
- lakásonkénti egyedi programozható fűtésszabályozás kiépítése

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala  
 Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/243093/2019

2019.07.19

BUDAPEST XV.KER.

Szektor : 53

Belterület 87643 helyrajzi szám

1153 BUDAPEST XV.KER. Hubay Jenő tér 8.

Szélszám: 105553/ 2019.07.12

Tulajdonjog fenntartással történő eladás feljegyzése iránti kérelem, Márkus Andrea sz.név:  
Márkus Andrea a.név: Penyov Irén cím: 1077 BUDAPEST VII.KER. Almássy tér 17. 4/17.Tulajdonjog fenntartással történő eladás feljegyzése iránti kérelem, Érdi Ferenc sz.név:  
Érdi Ferenc a.név: Tamics Zsuzsanna cím: 1157 BUDAPEST XV.KER. Zsókavár utca 36. IV/18.

## I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

| alrészlet adatok               | terület | kat.t.jöv. | alosztály adatok              |
|--------------------------------|---------|------------|-------------------------------|
| művelési ág/kivett megnevezés/ | ha m2   | k.fill.    | ter. kat.jöv.<br>ha m2 k.fill |
| - Kivett beépítetlen terület   | 0       | 2845       | 0.00                          |

## II. RÉSZ

7. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 119990/1/2018/18.09.05  
 jogcím: vétel  
 utalás: II /6.  
 jogállás: tulajdonos  
 név: HUBAY 62 KFT.  
 cím: 1053 BUDAPEST V.KER. Reáltanoda utca 5.

## III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 42469/2/2010/10.03.09

Vezeték jog  
 9 nm területre, engedélyszám: VMB-234/2009.  
 jogosult:  
 név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.  
 cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 42910/1/2019/19.01.10

Társasház előzetes alapításának ténye  
 jogosult:  
 név: HUBAY 62 KFT.  
 cím : 1053 BUDAPEST V.KER. Reáltanoda utca 5.

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 37677/2/2019/19.01.17

Tulajdonjog fenntartással történt eladás  
 74/10000 hányadban, várható hrsz: 87643/0/A/23, 23. számú D. l.em. 1.a.  
 jogosult:  
 név : Urbán Ferenc Édám  
 sz.név: Urbán Ferenc Édám  
 szül. : 1995  
 a.név : Nyári Judit  
 cím : 1152 BUDAPEST XV.KER. Beller Imre utca 21.2/8.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulaj

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala

Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/243093/2019

2019.07.19

BUDAPEST XV.KER.

Szektor : 53

Belterület 87643 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
III. RÉSZ

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 41486/2/2019/19.01.24

Tulajdonjog fenntartással történt eladás

37/10000-ed tulajdoni hányadban, várható hrez: 87643/0/A/39, 39. számú C lph. 2. em. 1. a.

jogosult:

név : Dr. Baricza Balázs

sz.név: Baricza Balázs

szül. : 1970

a.név : Székelyhidy Judit

cím : 1151 BUDAPEST XV.KER. Győzelem utca 10/4.

9. bejegyző határozat, érkezési idő: 41486/2/2019/19.01.24

Tulajdonjog fenntartással történt eladás

37/10000-ed tulajdoni hányadban, várható hrez: 87643/0/A/39, 39. számú C lph. 2. em. 1. a.

jogosult:

név : Kauten Livia Veronika

sz.név: Kauten Livia Veronika

szül. : 1979

a.név : Bittmann Mária Magdolna

cím : 1151 BUDAPEST XV.KER. Győzelem utca 10/4.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Szerződés száma: .../2020. Ügyiratszám: 2/...-.../2020. Témafelelős: Jegyzői Iroda  
Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata

## MEGÁLLAPODÁS TÖBBLET MŰSZAKI TARTALOMRÓL

amely létrejött egyrészről a **Hubay 62 Korlátolt Felelősségű Társaság** (Cg.01-09-954728, adószám: 23137648-2-41, KSH számjel: 23137648-6810-113-01, székhely: 1053 Budapest, Reáltanoda u. 5., képviseli: Karacs László ügyvezető), mint Eladó (a továbbiakban: Eladó),

másrészről **Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata** (cím: 1153 Budapest, Bocskai u. 1-3., törzsszám: 735782, adószám: 15735784-2-42, statisztikai számjel: 15735784-7511-321-01, bankszámlaszám: OTP Bank Nyrt. 11784009-15515005, képviseli: Cserdiné Németh Angéla polgármester), mint Vevő (a továbbiakban: Vevő; Eladó és Vevő a továbbiakban együttesen: Szerződő Felek) között az alulírott helyen és időben az alábbiak szerint.

Szerződő Felek rögzítik, hogy

- közöttük 2019. július 30-án 182/2019. számon Ingatlan Adásvételi Szerződés (a továbbiakban: ingatlan adásvételi szerződés) jött létre a Budapest, XV. kerület, jelenleg 87643 hrsz.-ú – társasházi előzetes alapító okirat szerint jelenleg 87643/0/A/1 és 87643/0/A/61 hrsz.-ú – ingatlanra.
- Szerződő Felek megállapodása alapján a két albetét összevonásra kerül az ingatlan adásvételi szerződés 2. számú mellékletét képező vázlatrajz szerint, a két albetét műszaki jellemzőit az ingatlan adásvételi szerződés 3. számú mellékletben foglalt műszaki ismertetés tartalmazza.
- Az ingatlan adásvételi szerződés VI.10. pontja lehetőséget ad a Vevőnek, hogy a jelen szerződés fenti pontjában hivatkozott műszaki ismertetés tartalmához képest külön írásbeli megállapodásban eltérjenek.

Fenti előzmények ismeretében Szerződő Felek a következőkben állapodnak meg:

1. Vevő többlet műszaki igényeket terjesztett elő. Szerződő Felek közötti, többlet műszaki igényekről szóló egyeztetés utáni többlet műszaki tartalom leírását jelen megállapodás 1. számú melléklete tartalmazza.
2. Eladó jelen megállapodáshoz mellékelte 2. számú mellékletben foglalt, mindösszesen nettó 1.500.000 Ft + 27% áfa, azaz bruttó 1.905.000 Ft összegű árajánlatot adta. Az árajánlat részét képezi az Eladó általi többlet műszaki tartalom leírás. A műszaki tartalmat illetően a felek az 1-es és 2-es számú mellékletet együttesen kezelik.
3. Vevő jelen megállapodás aláírásával a megállapodás 2. számú mellékletében foglalt árajánlatot elfogadja, a többlet műszaki tartalmat megrendeli, Eladó az árajánlatban foglalt többlet műszaki tartalom elvégzését az árajánlat szerint elvállalja.
4. Szerződő Felek megállapodnak, hogy az ingatlan adásvételi szerződés VI.10. pontjában foglaltaktól eltérően a 3. pontban foglalt többlet műszaki tartalom költségét Vevő az ingatlan adásvételi szerződés IV.7. b) pontban foglalt utolsó vételár részlet kifizetésével egyidejűleg kiállított számla ellenében köteles megfizetni átutalás útján.
5. Felek egybehangzóan kijelentik, hogy a jelen megállapodás teljes körűen, hiánytalanul és egybehangzóan, valamint helyesen tartalmazza előzetes tárgyalásaik és egyeztetéseik során kölcsönösen kialakított akaratukat, amely a jelen megállapodásban foglalt nyilatkozataikkal mindenben megegyezik.
6. Szerződő Felek megállapodnak, hogy jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Ptk. vonatkozó rendelkezései az irányadók.



7. Jelen megállapodás Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testületének .../2020. (VI. 02.) ök. számú határozatán alapul.
8. Jelen szerződés 5 (öt) egymással mindenben megegyező eredeti példányban készült, melyből 2 (kettő) példány Eladót, 3 (három) példány Vevőt illet.

Felek a jelen szerződést annak elolvasása és megértése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Budapest, 2020. ....

Mellékletek:

- 1. számú melléklet: Többslet műszaki tartalom leírása
- 2. számú melléklet: Árajánlat kedvezménnyel többslet műszaki tartalom alapján
- 3. számú melléklet: Eredeti, standard műszaki tartalom

.....  
Hubay 62 Kft.  
képv.: Karacs László ügyvezető  
Eladó

.....  
Bp. Főv. XV. Kerület Önkormányzata  
képv.: Cserdiné Németh Angéla polgármester  
Vevő

Ellenjegyzem  
Budapest, 2020. ....:

.....  
Dr. Filipisz Andrea  
jegyző

Pénzügyileg ellenjegyzem  
Budapest, 2020. ....:

.....  
Hörich Szilvia  
Közgazdasági Főosztályvezető

## **Műszaki igények a Hubay 8. sz. alatt tervezett orvosi rendelők kialakításához** *építészeti műszaki elvárások*

### Padlók:

A váró, rendelő és egyéb kiszolgáló helyiségekben az MSZ EN 660 szerint "P" kopásállósági osztályú, az MSZ EN 649 szabványba tartozó, az MSZ EN 685 szerint 34/43-as kopásállóságú homogén, hegesztett illesztésű PVC padlóburkolat, a széleken 5 cm sugárral kialakított, legalább 10 cm magas hajlatlábazattal kialakítva.

A vizes helyiségekben csúszásgátló, az MSZ EN 660 szerint "P" kopásállósági osztályú, az MSZ EN 649 szabványba tartozó, az MSZ EN 685 szerint 31-es kopásállóságú, R10/a, B+C osztályba tartozó, hegesztett illesztésű PVC padlóburkolat, a széleken 5 cm sugárral kialakított, legalább 10 cm magas hajlatlábazattal kialakítva.

### Falak:

Az épített falakat simított vékonyvakolattal, a szerelt válaszfalakat gletteléssel és tapétázással kell ellátni. A falakra általános esetben mosható és súrolható latex festés szükséges. A hulladéktárolókban diszperziós falfestés alkalmazható, két rétegben.

A vizes helyiségekben a padló falszegélye felett a belső ajtó szemöldökvonaláig csempe falburkolat vízzáró csemperagasztóval, vízzáró fugákkal.

A rendelőkben a vizes berendezések és pultok mögött a munkasík felett legalább 60 cm magasságig csempe falburkolat vízzáró csemperagasztóval, vízzáró fugákkal.

A várókban, közlekedő terekben a falakon, illetve az üvegportálok előtt a padló felett ütközősávot kell kialakítani.

### Mennyezetek:

Monolit gipszkarton illetve nem éghető elemes kazettás függesztett álmennyezetek.

### Szigetelés:

A vizes helyiségek padló és falburkolata alatt kent üzemi víz elleni szigetelés alakítandó ki. A felületek közötti átmenetet folytonosítani szükséges.

### Homlokzati nyílászárók:

Korszerű hőszigetelő nyílászárók. A rendelőkön belátást gátló fóliázással ellátva. Minden rendelőn legalább egy nyitható ablakot rovarhálóval kell kialakítani.

### Belső nyílászárók:

Higiéniailag előírt minősítéssel rendelkező utólagosan beépíthető ajtók. A szárnyak HPL burkolatú, kemény PVC élzárású faforgácslap szerkezetek. Vizes helyiségeknél nedves téri minősítettség szükséges.

### Árnyékolás:

A déli, udvar felőli homlokzat esetében a rendelők nyílászáróin motorosan mozgatható árnyékoló zsaluziákat kell beépíteni. A Deák utcai kitett nyugati homlokzat üvegfelületeinél hővédő üvegezés szükséges.

### Szellőzés, fűtés-hűtés:

A belső elhelyezkedésű helyiségek mesterséges szellőztetéséről elszívóval kell gondoskodni. A fűtésen túl a rendelő és a váró helyiségek nyári gépi hűtése biztosítandó. Váróban és rendelőkben 1-1, összesen 3db beltéri egység kerül összekötésre a tetőn elhelyezendő kültéri klíma egységgel. A távlati, II. ütemű hasznosítás figyelembevételével a 4. beltéri egység csövezése előkészítendő. A rendelőben radiátoros fűtés kerül kialakításra.

### Akadálymentesség:

A burkolatok, nyílászárók és bejáratok kialakításánál teljesíteni kell az akadálymentesség jogszabályi követelményeit.

### Csatlakozók:

A technológiai és használati igényeket figyelembe véve kell meghatározni a dugaszoló aljzatok, hálózati csatlakozók számát, elhelyezését. A tervezésnél figyelembe kell venni a rendelők ideiglenes és végleges kialakításának ütemeit.

Váróterem: 2\*2 elektromos aljzat

Rendelők: 4\*2 elektromos aljzat, 4 db IT aljzat

### Speciális igények:

A rendelőkbe lengőkaros csaptelep telepítendő, körülötte min. 1,0-1,0 m mosható, fertőtleníthető fali csempével

### Tűzjelző rendszer:

Az Egészségügyi Intézmény tájékoztatója szerint az I. ütemhez nem szükséges, nem készül.





Budapest XV. Hubay Jenő tér 8. szám alatt kialakítandó körzeti orvosi rendelő (I.ütem), többlet műszaki tartalmához kapcsolódó költségátalja

**Épületgépészet**

**1. fűtés**

Tekintettel a közel azonos műszaki tartalomra az eredeti tervek és jelen elvárások között, erre nem számoltunk többletköltséget.

**2. szellőzés**

A belső terű helyiségeket szellőztetjük kisventilátorokkal. Jelen esetben a különbség 1db ventilátor pluszban, de erre külön költséget nem számoltunk fel.

**3. vízellátás**

A többlet műszaki tartalom a mozgáskorlátozott vizesblokk, infrás mosdó csapteleppel, és a kapaszkodókkal, tükörrel kompletten. **300.000,- Ft**

**4. klíma**

3 klímával számolva - 1 klímakiépítés jön be többletként - valamint a gépek ami 3db beltéri és egy kültéri egységből áll. **600.000,- Ft**

**Épületgépészet többletköltség összesen: 900.000.-Ft**

**Épületvillamosság**

Az alapkiépítéshez kapcsolódóan az alábbi többlet műszaki tartalmak kerültek.

Mennyezet világítás: lámpatestek felszerelve Ledes süllyesztett spotok : **160 000.-Ft**

Riasztó rendszer aktív eszközökkel: PIR minden nyílászárós helyiségben, 1 kezelő, 1 központ, 1 kültéri sziréna, programozással : **180 000.- Ft**

**Épületvillamosság többletköltség összesen: 340.000.-Ft**

**Építészet**

1. szerelt gipszkarton álmennyezet: **400.000 Ft**
2. belső ajtók többletköltsége: **250.000.-Ft**
3. redőny + szúnyogháló: **270.000.-Ft**
4. festési többlet munkák (tapéta, latex festék): **80.000.-Ft**

**Építészet többletköltség összesen: 1.000.000.-Ft**

---

**Mindösszesen: 2.240.000.-Ft + ÁFA**

---

**Kedvezmény: 740.000.-Ft + ÁFA**

---

**Mindösszesen fizetendő: 1.500.000.-Ft**

2020/03/24  
Ajánlat érvényessége: 30 nap



**Műszaki igények a Fő út – Deák utca sarkán tervezett orvosi rendelők kialakításához**  
*építészeti műszaki elvárások az ÉPK 13-as épületében kialakított rendelők műszaki előírásainak alapján*

Padlók:

A váró, rendelő és egyéb kiszolgáló helyiségekben az MSZ EN 660 szerint "P" kopásállósági osztályú, az MSZ EN 649 szabványba tartozó, az MSZ EN 685 szerint 34/43-as kopásállóságú homogén, hegesztett illesztésű PVC padlóburkolat, a széleken 5 cm sugárral kialakított, legalább 10 cm magas hajlatlábazattal kialakítva.

A vizes helyiségekben csúszásgátló, az MSZ EN 660 szerint "P" kopásállósági osztályú, az MSZ EN 649 szabványba tartozó, az MSZ EN 685 szerint 31-es kopásállóságú, R10/a, B+C osztályba tartozó, hegesztett illesztésű PVC padlóburkolat, a széleken 5 cm sugárral kialakított, legalább 10 cm magas hajlatlábazattal kialakítva.

Falak:

Az épített falakat simított vékonyvakolattal, a szerelt válaszfalakat gletteléssel és tapétázással kell ellátni. A falakra általános esetben mosható és súrolható latex festés szükséges. A hulladéktárolókban diszperziós falfestés alkalmazható, két rétegben.

A vizes helyiségekben a padló falszegélye felett a belső ajtó szemöldökvonaláig csempe falburkolat vízzáró csemperagasztóval, vízzáró fugákkal.

A rendelőkben a vizes berendezések és pultok mögött a munkasík felett legalább 60 cm magasságig csempe falburkolat vízzáró csemperagasztóval, vízzáró fugákkal.

A várókban, közlekedő terekben a falakon, illetve az üvegportálok előtt a padló felett ütközősávot kell kialakítani.

Mennyezetek:

Monolit gipszkarton illetve nem éghető elemes kazettás függesztett álmennyezetek.

Szigetelés:

A vizes helyiségek padló és falburkolata alatt kent üzemi víz elleni szigetelés alakítandó ki. A felületek közötti átmenetet folytonosítani szükséges.

Homlokzati nyílászárók

Korszerű hőszigetelő nyílászárók. A rendelőkön belátást gátló fóliázással ellátva. Minden rendelőn legalább egy nyitható ablakot rovarhálóval kell kialakítani.

Belső nyílászárók:

Higiéniaileg előírt minősítéssel rendelkező utólagosan beépíthető ajtók. A szárnyak HPL burkolatú, kemény PVC élzárású faforgácslap szerkezetek. Vizes helyiségeknél nedves téri minősítettség szükséges.

Árnyékolás:

A déli, udvar felőli homlokzat esetében a rendelők nyílászáróin motorosan mozgatható árnyékoló zsaluziákat kell beépíteni. A Deák utcai kitett nyugati homlokzat üvegfelületeinél hővédő üvegezés szükséges.

Szellőzés, fűtés-hűtés:

A belső elhelyezkedésű helyiségek mesterséges szellőztetéséről elszívóval kell gondoskodni. A fűtésen túl a rendelő- és a váró helyiségek nyári gépi hűtése biztosítandó. A hűtés nem történhet légkeveréses berendezéssel, ezért pl. mennyezeti hűtő-fűtő panelek alkalmazása javasolt. (GD: Nem készül.)



#### Bútorozás:

A bútoroknak az intézményi kategóriának megfelelő elemekből és ahhoz illeszkedő anyagminőségből kell készülniük.

A bútoroknak meg kell felelniük az egészségügyben alkalmazható bútorokra előírt fertőtleníthető felület és kialakítás követelményeinek.

A felületek ellenállási követelményei:

- Mechanikai igénybevétel: MSZ 9929 szabvány szerint
- Hőhatásokkal szembeni ellenállás MSZ 9926 szabvány szerint
- Vegyszerekkel szembeni ellenállás MSZ 9924 szabvány szerint

A kézmosók és azokhoz tartozó csaptelepek funkciókhoz illeszkedő elemeket kell tartalmazniuk (csuklókaros, könyökkaros stb.), melyet a mindenkori orvosi technológiai követelmények szerint kell meghatározni.

Az ideiglenes háziorvosi rendelő beépített bútorozásánál szempont, hogy az vagy feleljen meg a későbbi védőnői funkciónak; vagy áttelepítése biztosítható legyen a Deák utcai végleges orvosi rendelőkbe. (GD: Nem készül.)

#### Akadálymentesség:

A burkolatok, nyílászárók és bejáratok kialakításánál teljesíteni kell az akadálymentesség jogszabályi követelményeit.

#### Csatlakozók:

A technológiai és használati igényeket figyelembe véve kell meghatározni a dugaszoló aljzatok, hálózati csatlakozók számát, elhelyezését. A tervezésnél figyelembe kell venni a rendelők ideiglenes és végleges kialakításának ütemeit.

#### Tűzjelző rendszer:

Jogszabályban meghatározott tűzjelző rendszer telepítéséről gondoskodni kell. (GD: Vizsgálni kell szükségességét. Egyelőre „Nem készül” kategória.)

#### Gyengeáramú rendszerek:

A beépített alapvezetékezés és berendezések felszerelése (pl. biztonsági kamerarendszer) a XV. kerület Egészségügyi Intézménye igényei szerint építendő ki. (GD: Nem készül. Lásd az alábbiakban.)

### Egészségügyi Intézmény adatszolgáltatása alapján

#### Váróterem:

- akadálymentes bejárat
- 2x2 elektromos aljzat

#### Szociális helyiségek:

- gépi szellőztetésű (légelszívásos) beteg ffi, női, akadálymentes és dolgozói wc-k 1-1 db folyékony kézfertőtlenítő szappan automata, 1-1 db alkoholos kézfertőtlenítő automata (GD: Nem készül.)

- teakonyhában hűtő, mosogató csepegtetővel, konyhapult, konyhaszekrény, 1 db folyékony kézfertőtlenítő szappan automata, 1 db alkoholos kézfertőtlenítő automata, étkező asztal, székek. (GD: Nem készül.)

#### Rendelők:

- lengőkaros csaptelep, körülötte min. 1-1m mosható, fertőtleníthető falicsempével
- eszközfertőtlenítő pult (munkaasztal) (GD: Nem készül.) 1-1m mosható, fertőtleníthető falicsempével, dupla (1x2) elektromos aljzattal
- villamos erőátviteli aljzatok legalább 8 db elosztva (4x2)
- világításra nincs speciális irányelv
- IT aljzatok legalább 4 db

#### Általános irányelv:

- központi légkezelés, légkeverés sem a váróban, sem a rendelőkben nem lehetséges. Hűtés csak egyedi, helyiségenként szeparált, egyedileg szabályozható (split klíma).EZ egyeztetendő, egyedi kialakítású berendezések nem szerencsések szerintem SG) A fűtés nem befűvásokkal (radiátorral). (GD: Váróban és rendelőkben 1-1, összesen 3db beltéri egység kerül összekötésre a tetőn elhelyezendő kültéri klíma egységgel. A rendelőkben radiátoros fűtés kerül kialakításra.)
- tűzjelző rendszer helyiségenként lehet, de automata oltórendszer nem lehet. ( Ez tisztázandó, hogy szakhatóságilag mi kell ) (GD: Vizsgálni kell szükségességét. Egyelőre „Nem készül” kategória.)
- épületfelügyelet: a wc-eket leszámítva 1-1 db mozgásérzékelő. Kamerarendszer portaszolgálat hiányában nem kell, amennyiben kialakításra kerül a jövőben, akkor a külső frontokon, a belső váró és további tartózkodó helyiségekben lehet, rendelőkben nem.
- internet szolgáltató csatlakozása szükséges
- IT rack szekrény a konyhában nem, váróban lehet, magasban, zárható. (GD: Csak a szekrényt biztosítjuk illetve a vezetékezéseket.)
- Központi elektromos szünetmentesítés nem kell.
- Előnyös, ha a wc-k gépészete (világítás, csaptelepek, légelszívás) érintés nélküli vezérléssel működnek.

Megjegyzés: Sárgával kiemelt tételekhez GD (Grabarics Development) megjegyzések kerültek.

Bp. 2020.03.05.



## Bp. XV. Hubay Jenő tér 8. – 60 lakásos társasház – műszaki ismertetés

### ÉPÜLET

#### Az ingatlan főbb jellemzői

A **Hubay Garden** Rákospalota központjában, a Polgármesteri Hivatal tőszomszédságában, mégis zöldövezetben épül. A földszint + három szint magasságú épület 60 lakásból álló társasház, melyhez 1 szint áthajtós mélygarázs tartozik. Az épület a Bácska és a Fő út között átfutó belső közlekedési rendszerre felfűzött 6 tömbből épül fel, melyekben 10-10 lakást alakítunk ki. A tömbök között intim, zárt, részben a lakásokhoz, részben közös területként kialakított kerteket alakítunk ki. Az épület függőleges közlekedését három lépcső és két korszerű lift biztosítja.

A földszinti lakások kertkapcsolatos kialakításúak, illetve minden lakáshoz tartozik terasz vagy erkély. A legfelső, harmadik szinten a belső tömbökben egy-egy, az utcai frontokon kettő, illetve három nagy teraszos penthouse lakás kerül kialakításra. A 60 lakás különböző méretű és kialakítású, így mindenki megtalálhatja a számára legmegfelelőbb otthont. A mélygarázsban tágas gépkocsibeállók és tárolók találhatók a legjobb használhatóság jegyében.

#### A telek leírása

A telek Budapest XV. kerületében, Rákospalotán, a Hubay Jenő tér 8. szám alatt található, mely gépkocsival és tömegközlekedéssel is könnyen megközelíthető. Az ingatlan nagy értéke, hogy a kerület központjában helyezkedik el, így gyalogosan is elérhető óvoda, iskola, közigazgatási intézmények, üzletek, illetve bevásárló központok is könnyen megközelíthetőek. Emellett a természethez közel, nyugodt környezetben található.

### AZ ÉPÜLET LEÍRÁSA

#### Építés-műszaki alapadatok

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| Beépítési mód:                | Zárt sorú beépítés   |
| Beépített bruttó alapterület: | 1496,8 m <sup>2</sup>  |
| Telek alapterülete:           | 2845 m <sup>2</sup>  |
| Beépítés mértéke:             | 52,6 %   |
| Zöldfelület:                  | 627 m <sup>2</sup> 22 %  |
| Földszint padlóvonal:         | 111,72 bf  |
| Bejárati járdavonal:          | Bácska utcai, illetve Fő út felőli járdaútvonal                            |
| Építmény magasság:            | 10,49 m  |
| Tetőidom:                     | Lapos tető, bitumenes lemez szigeteléssel, részben zöldtetőként kialakítva |

#### Az épület külső megjelenése

Az épület egyedi, modern, fiatalos megjelenésű épület, szintenként teraszos kialakítással.

A közlekedőrendszer, illetve a szomszédos épület felőli határoló szerkezete előregyártott vasbeton elemekből készülnek. A filigrán, látszó beton elemekhez kapcsolódnak a lakótömbök színezett tömegei.

A tömbök törtfehér alapszínezést kapnak, a koszorúsávban tömbönként eltérő színek különböztetik meg az egyes egységeket. A közlekedőkre előregyártott, porszórt laposacél korlátokat, a teraszok takarása, illetve a bejáratok védelmére a korlátok közé – az egységek színezésével azonos - perforált elemeket terveztünk.

A nyílászárók, a helyiségek megvilágításának fokozása érdekében franciaerkélyes kialakításúak.

Az épület legfelső szintjén tetőteraszos lakásokat terveztünk. Az utcai épületsávoknál több lakást egymás mellett, a közbenső épületeknél tömbönként egy-egy nagyobb lakást helyeztünk el. A tetőteraszok visszaugratott tömegeit kiemelik a végigfutó gerendák, melyek lehetőséget biztosítanak a lakóknak pergolák, árnyékolók kialakításához.

Az épület egyik legfontosabb hangulati-, illetve látványeleme a kert. A tömbök közötti területek extenzív zöldfelületként készül, a bejáratok és a teraszok között kisebb fák elhelyezését tervezzük. Az udvar egybefüggő részén közös használatú, fákkal, cserjékkel, virágokkal parkosított udvart alakítunk ki. A kert gyermekek számára is biztonságos, védett, mivel a kert zárt, autóközlekedés nincs benne.

### **Az épület belső kialakítása**

#### **Közlekedők, lépcsők**

Az épület két bejárata mellett alakítottunk ki egy-egy lépcsőházat, valamint a külső közlekedő közepén a földszinttől a második emeletig közlekedő harmadik lépcsőt. A külső közlekedőről két, modern kialakítású, esztétikus lift segíti a közlekedést.

#### **Pinceszint**

A pincszinten áthajtós rendszerű garázst alakítunk ki. Az autóbeállókon kívül a lakásokhoz tartozó tárolók, valamint a szükséges gépészeti berendezések egyes részei helyezkednek el. A szint a két lépcsőházból gyalogosan, lépcsőházon át, és liften is megközelíthető.

#### **Földszint - Emeletek**

A földszinten, a két utcai traktusban egy-egy üzlethelyiség kapott helyet. Az épület közlekedőjére nyíló főbejáratok mellett található a hulladéktároló, a levélsekreányek, valamint innét érhetőek el a közös tárolók (babakocsi, kerékpár tárolók).

A lakások alapterületei 37,0m<sup>2</sup>- 77,0m<sup>2</sup>-ig terjednek. Elrendezésük, anyaghasználatuk lehetővé teszi, hogy egyéni igényekre alakíthatók legyenek. A fürdők, illetve a külön kézmosóval ellátott WC helyiségek az előtérből nyílnak. A nappali tere kialakítható egy légtérben a konyhával, de le is választható arról. A hálószobák mérete a lehetőségeken belül változtatható.

A lakások a kedvező tájolás felé fordulnak, minden lakáshoz erkély, illetve terasz tartozik.

|                |                      |
|----------------|----------------------|
| Lakásszám:     | 60 + 2 üzlethelyiség |
| Nyílt parkoló: | -                    |
| Garázs:        | 64 parkolóhely       |
| Földszint:     | 13 lakás             |
| I. Emelet:     | 19 lakás             |
| II. Emelet:    | 19 lakás             |
| III. Emelet:   | 9 lakás              |

### **ALKALMAZOTT SZERKEZETEK**



|                         |   |
|-------------------------|---|
| Alapozás:               | Vízzáró vasbeton alaplemez, pince falszerkezet.   |
| Külső falazat:          | Kéregfal szerkezet 20 cm vastag elemekből, 15 cm hőszigetelő rendszerrel ellátva.   |
| Lakás elválasztó falak: | Silka-HM 250 NF+GT 25 cm hanggátló falszerkezet   |
| Pillérek:               | Monolit vasbeton pillér méretezve   |
| Födém:                  | 20-25 cm vtg. kéregpanel vasbeton födém, méretezett vasalással.   |
| Lépcső:                 | előregyártott, illetve monolit vasbeton lépcsők kerámia burkolattal.  |
| Válaszfalak:            | Gipszkarton falszerkezet 10 cm vtg.   |
| Homlokzati nyílászárók: | Korszerű hőszigetelt műanyag nyílászárók, hatkamrás profillal, háromrétegű-, hővédő hőszigetelő üvegezéssel, fehér színben. |
| Belső nyílászárók:      | UTH tokos beltéri ajtók.  |
| Burkolatok:             | A közlekedőkben, vizes helyiségekben kerámia burkolat, a szobákban laminált parketta.                                       |

### Homlokzat, külső megjelenés

Az épület egységes kinézetének kialakítása érdekében a teljes homlokzatfelületre 15cm vastagságú EPS hőszigetelő rendszer készül szilikát vakolattal.

Az utcai homlokzatokon a földszinti homlokzati sávon – a nyílászárók szemöldökének magasságáig - ragasztott mészkő burkolat készül.

A közlekedők, illetve az erkélyek előregyártott vasbeton szerkezetei natúr beton felületűek, a szomszédos épület felőli kéregfal-elemek részben nyomott mintázatúak.

A homlokzati felületeknél az egyes tömbök a koszorúk sávjában eltérő színezést kapnak, tervezett színskála szerint. Ezek a csíkok átfutnak a közlekedőkön, jelezve az egyes tömbök elhelyezkedését. Az utcai homlokzatokon a loggiák függőleges szerkezetei színezettek. Az egyes tömbökben a bejárati ajtók előtt a tömb színével azonos árnyékoló lamellákat tervezünk.

A legfelső szinten a teraszokon, illetve a közlekedőknél pergola szerkezetek készülnek.

### Nyílászárók

A külső nyílászárók korszerű műanyag ablakok és erkélyajtók hőszigetelt üvegezéssel (a nyílászáró min.  $u=1,1$  W/m<sup>2</sup>K), 6 kamrás profilrendszer, horganyzott idomacél merevítéssel, bukó-nyíló vasalattal, modern, kellemes tapintású, igényes kilincssel, szerelvényezve, fehér színben kivitelezve. A homlokzati nyílászárókhöz redőnytok tartozik, a redőny nem része a felszereltségnek. A lakások bejárati ajtóit több ponton záródó, kitekintővel ellátott magas minőségű biztonsági ajtók A belső nyílászárók cpl felületű, utólag beépíthető beltéri ajtók. Tele ajtólapal, eloxált körrozettás kilincsgarnitúrával.

### Belső felületek, burkolatok, hangszigetelés

Az épületen belüli közös helyiségek (előtér, lépcsőház, tárolók stb.) falai diszperzit festésűek, a padlók gránitörleményes olasz lappal modern, a mai kor igényességét és igénybevételének teljes mértékben megfelelő, kellemes esztétikai élményt nyújtó burkolatok. A kerti közlekedők nagyelemes térkő, illetve lapburkolattal készülnek.

A lépcsők kerámia-, illetve greslap burkolatúak, csúszásmentesítő alumínium sánnal ellátva

Emeleti közlekedők a lépcsőkkel azonos csúszásmentes kerámia, illetve greslap burkolatot kapnak.

A lakások belső felületei 1. kategóriás fehér diszperzit festésűek. A vizes helyiségekben (közlekedők, fürdők, WC-k,) kőporcelán padlóburkolat készül. A fürdőkben és a WC helyiségekben ajtó szemöldökig, 2,00 m-ig. A nappalik, szobák, gardróbok felső kategóriás minőségű laminált parketta burkolatot kapnak.

Meleg burkolatnál a lábazatok burkolattal azonos színű előre gyártott laminált szegőelemmel készülnek.



Hideg burkolatoknál a hidegpadló anyagából max. 10 cm magasságú lábazat készül.

## **GÉPÉSZET, ELEKTROMOS RENDSZEREK**

### **Fűtésrendszer**

Az épület részben fűtött. A pinceszint, valamint a lépcsőházak, közlekedők fűtetlenek. A fűtés meleg vizes rendszerű, a hőleadás termosztatikus szeleppel ellátott radiátorokkal történik. A fűtést és a használati meleg vizet épülettömbönként, a III. emeleten lévő kazánhelyiségekben elhelyezett kondenzációs kazánok biztosítják. A kazánok teljesítménye egyenként 2x30 kW. A lakásokba egyedi hőmérséklet szabályzók kerülnek beépítésre. Az elhasznált energia mérése lakásonként, a lakásokban külön kialakított gépészeti mérőszekrényekben elhelyezett hőmennyiség mérővel történik. A lakások fűtését az alapfelszereltség részeként termosztatikus radiátorszelepek szabályozzák egyedi, szabályozhatóságát extraként lakásonkénti, kívánt belső hőmérséklet-érzékelésen alapuló, a lakások nappali helyiségében elhelyezett programozható szabályzó is kialakítható.

### **Vízellátás, használati melegvíz**

A lakásokba párazáró hőszigeteléssel ellátott hideg ivóvíz a strangokon érkezik. Az elhasznált víz mennyiségének mérése, valamint az elzárószelepek a lakásonként kialakított gépészeti mérőszekrényben kerülnek elhelyezésre. Az említett vízmérők mellékvízmérők, melyekre minden lakás külön önálló szolgáltatói szerződést köthet a víz szolgáltatóval a lakó, ill. tulajdonos nevére, így minden lakó közvetlenül a víz-szolgáltató felé tartozik elszámolással.

A használati melegvíz előállítása a tömbönként kialakított kazánhelyiségben történik, a fűtési hőenergia felhasználásával egy hőcserélőn keresztül indirekt fűtésű tárolók segítségével. Ezzel a megoldással korlátlan melegvíz mennyiség biztosítható komfortosan az igényeknek megfelelően.

A víz és használati melegvíz vezetékek a lakáson belül a fűtési vezetékekhez hasonló módon a padló rétegében kerülnek elhelyezésre, pára- és hőszigeteléssel ellátva. A hidegvízhez hasonlóan a melegvíz mérésére is mellékvízmérők kerülnek elhelyezésre a gépészeti mérőszekrényben.

A szaniterek I. osztályú, fehér színű berendezési tárgyak, keverőszelepes, karos csaptelepekkel. A berendezési tárgyak előtt tartalék elzárók kerülnek beépítésre, a csaptelepek karbantartásának, javíthatóságának biztosítására. A mosdókagylók oldalfalra rögzített kivitelűek. A WC csészek fal kialakításúak, szerelőfalba épített konzolos szerelőkerettel, tartállyal. A fürdőkádak akril fehér kádak.

A lakásokban egy víz- szennyvíz csatlakozást tartalmazó mosógépkiallítás található. Az egyéb gépészeti vezetékkiallítások (mosogató, tűzhely) ledugózva, csatlakozásra kész állapotban kerülnek kiépítésre.

A felszálló, ill. pincszinti vezetékek műanyag PP csőanyagból tervezettek, a lakásonkénti leágazások ötrétegű műanyag csőből kerülnek kialakításra megfelelő hő-, és párazáró szigeteléssel ellátva.

### **Csatornázás**

A társasház szennyvizének elvezetése a lakások között kialakított aknában elhelyezett ejtővezetékek segítségével történik. Az ejtőcsőhöz a wc-k közvetlenül, a kádak, zuhanytálcák szennyvíz elvezetése a padlóban, a mosdók, mosogatók elvezetése szerelőfalban történik. A tervezett szennyvíz vezeték PVC, ill KG PVC anyagból lesz kialakítva.

A tetőfelületek, illetve teraszfödémek vízelvezetése a strangokon keresztül, illetve a lakásokban levezetett hangszigetelt ejtőcsöveken keresztül történik.

A pincszintre érkező vezetékek mennyezet alatt kerülnek összegyűjtésre, majd rákötnék a közös csatorna kivezetésre. A kikötés előtt tisztító akna tervezett. A szennyvízvezetékek a vonatkozó szabványban meghatározott lejtéssel készülnek.

### **Szellőzés**

A zárt vizesblokkok részére elszívó szellőzést terveztünk. A kisventilátorok a wchelyiségekben utánfutással, a fürdőkben hygrostatálal üzemelnek. A strang felé visszacsapó szeleppel ellátott kivitelűek. Az elszívó ventilátorok egy közös csővezeték hálózatra dolgoznak. Az elhasznált levegőt a tető fölé vezetjük.

A konyhai elektromos tűzhelyek fölé szagelszívó kiállításokat terveztünk, mindegyikhez önálló kivezetést építünk ki a tető fölé. Vezetékei a konyhán belül álmennyezet fölött kerülnek kialakításra. A páraelszívók optimális típusának kiválaszthatósága érdekében teljesítmény adatokat adunk. A szagelszívó berendezés nem része a műszaki tartalomnak.



A garázs részére elszívó szellőzést tervezünk. A garázs elszívás szabályozása CO koncentráció alapján történik egy vezérlő automatika segítségével.

A garázsszinten hő-és füstelvezető rendszer kerül kialakításra. A füstelvezetés hatékony működése érdekében ezt a levegőmennyiséget be kell táplálni az ellentétes oldalon. Az elszívott levegő nagy része a tűz esetén nyitott garázsajtókon pótlódik.

### **Hűtés**

Minden lakásban az étkező – nappali helyiségekben klíma beépítési helyének előkészítése kerül kialakításra. A kültéri egységek a lapostetőn kerülnek elhelyezésre. A klímák optimális működtetésének biztosítása érdekében típus és teljesítmény javaslatokat adunk.

### **Villanszerelés**

A lakásokban 1×32A, a közösségi terekben 3×63A, a garázsban szintén 3×63A, valamint 3×50A elektromos áram kerül az alapárban kiépítésre. A fogyasztásmérők az épülettömbök közlekedő felőli végében kialakított falba süllyesztett szekrényben lesznek elhelyezve.

A lakások előtereiben a beépített szekrényekbe építve helyezzük el a lakáelosztót, melybe beépítésre kerül egy-egy túlfeszültség-védelmi és érintésvédelmi relé. A vezetékeket a földében, illetve a padlóban vezetjük.

### **Tv, telefonhálózat, internethálózat**

Az épületben olyan hálózatot alakítunk ki, amely két szolgáltató igényeit is kielégíti.

A ház és a lakások távközlési hálózatát a Megrendelő által kiválasztott távközlési cég fogja kiépíteni, az előzetes információink szerint ez a TELECOM vagy a UPC lesz. A csövezés a kivitelező által, a vezetékezés a szolgáltató által kerül kiépítésre. A közös területen futó vezetékhálózat a szolgáltató tulajdonába kerül, amin az általa nyújtott szolgáltatások vehetők igénybe. A házban más szolgáltató a társasház megalakulását követően a közgyűlés által hozott határozat alapján építhet ki hálózatot és nyújthat távközlési szolgáltatásokat. Erre a tervezett hálózatunk alkalmas. Minden szobába 2db aljzat kerül, az egyik 2xRJ45 alkalmas a TV, telefon, internet hálózat CAT 6 kábelének fogadására. A másik egy antenna csatlakozó, amely a koax kábel fogadására alkalmas.

### **Kaputelefon**

A külső bejáratoktól minden lakásban audio kaputelefon kerül kiépítésre, a lakások bejáratánál elhelyezett kaputelefon készülékig.

### **Riasztó hálózat**

A lakások riasztóhálózatának csövezése, kábelezése kiépítésre kerül. A szerelvényezés a tulajdonos igényei szerint, saját beruházásban készül.

### **Biztonsági világítás és –jelek**

A kijárat felé vezető utakon a szabadba vezető kijárat ajtónál a vonatkozó szabvány szerinti menekülési útirány jelző akkumulátoros vészvilágítási lámpatestekből képzett rendszer lesz kiépítve. Az irányfény lámpatestek illetve táblák áthelyezésével a menekülő embereknek a teljes menekülési útvonal mentén folyamatos és következetes vizuális információt kell közölni a kiürítés irányáról. A tűzvédelmi berendezések, eszközök világítás táblákkal lesznek megjelölve. A táblák környezetében a megfelelő megvilágításukat szolgáló lámpatestek lesznek telepítve. A jelzések legalább 60 percen keresztül képesek az előírt fényerősséget szolgáltatni.

### **KÖZÖS TULAJDONBA KERÜLŐ RÉSZEK**

Közös tulajdonban állnak az alábbi helyiségek, építményrendszerek, berendezések és felszerelések, a műszaki leírásban szereplő, és a tervrajzokon feltüntetett következő épületrészei, tartozékai, felszerelése és berendezései:

- Alap, felmenőfalak, teherhordó falszerkezetek, szellőzők, az épületen belül és kívül a kiegészítő szerkezetekkel együtt.
- Födém szerkezetek.
- Minden külső bádogos szerkezet.
- Teljes külső homlokzati és lábazati képzés.



- Minden külső járda szerkezete és burkolata.
- A főbejárati lépcső és rámpa.
- Közös terek (tárolók, közlekedők, kert)
- A vízvezeték hálózat az ingatlan főmérőjétől a lakások almérőjéig.
- Elektromos hálózat az albetétek mérőjéig.
- Minden külső gépészeti műtárgy, akna, fedlapok.
- Tetőszerkezet, héjazat a beépített szerkezetekkel együtt.
- A közös helyiségeket kiszolgáló gépészeti rendszerek és azok szerelvényei.
- A közös helyiségek határoló szerkezetei, nyílászárói, burkolatai, felületképzései.

#### **A lakások változtatási és módosítási lehetőségei**

A vásárlóknak lehetősége van a megvásárolni kívánt ingatlan változtatására, ha az:

- nem befolyásolja az épület külső megjelenését,
- nem károsítja sem a köz, sem a magántulajdonban lévő ingatlan műszaki paramétereit, illetve külső megjelenését,
- nem származik hátránya sem a jövőbeli vásárlóknak, sem bármely más harmadik félnek,
- nem akadályozza a kivitelezési ütemezést és határidőket (időben történik a módosítás)
- a vevő megfizette a módosításokhoz szükséges átervezési, kivitelezési és egyéb költségeket.

A homlokzatra az egységes megjelenés miatt kizárólag az eladó által bemutatott típusú, színű alumínium redőny szerelhető fel.

#### **Választás a megadott és bemutatott mintaanyagokból**

A vásárló választhat a megadott és bemutatott anyagokból. Egyedi igények felmerülése esetén kalkuláció készül a többletköltségekről. A többletköltségek felmerülése esetén felek között a munka elvégzése előtt írásos megegyezés szükséges. A lakások műszaki felszereltsége a fent részletezetteket tartalmazza.

#### **EXTRÁK**

Kiemelten fontosnak tartjuk, hogy a készülő lakások minél szélesebb igényeket ki tudjanak elégíteni, és a majdani lakók beköltözés után a lehető leghamarabb Otthonukként tekintsenek a társasházra. Ehhez szükség van arra, hogy már a tervezés és építés során olyan apróságok is figyelembe legyenek véve, amik a műszaki leírásban még nem szükséges, hogy helyet kapjanak, de a beköltözés után minden nap egy kicsit kényelmesebbé teszik használójuk életét.

- Nagy üvegfelületű háromrétegű nyílászárók
- Modern, halk és gyors lift
- Klíma előkészítés
- Audio rendszerrel felszerelt kaputelefon
- Magas színvonalú, modern burkolatok és szaniterek
- Mélygarázs
- Redőny előkészítés minden nyílászárón
- Kertkapcsolat a földszinti lakásoknál
- Alacsony üzemeltetési költségek
- Parkosított kert

Rendelhető extrák felár felszámítása mellett

- Redőny beépítése telepített redőnyszekrénybe
- klímatisztítás kiépítése kül -és beltéri egységekkel (Alapban a klímacsövezés készül egy a nappaliban elhelyezhető beltéri egység figyelembe vétele mellett. A további helyiséghez való csövezés az épület készültégének függvényében felár mellett rendelhető)
- villamos autótöltés limitált mértékben
- lakásonkénti egyedi programozható fűtésszabályozás kiépítése



## Ingyatlan Adásvételi Szerződés

amely létrejött egyrészről: **Hubay 62 Korlátolt Felelősségű Társaság** (Cg.01-09-954728, adószám: 23137648-2-41, KSH számjel: 23137648-6810-113-01, székhely: 1053 Budapest, Reáltanoda u. 5., képviseli: Karacs László ügyvezető), mint Eladó (a továbbiakban: Eladó),

másrészről **Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata** (cím: 1153 Budapest, Bocskai u. 1-3., törzsszám: 735782, adószám: 15735784-2-42, statisztikai számjel: 15735784-7511-321-01, bankszámlaszám: OTP Bank Nyrt. 11784009-15515005, képviseli: Németh Angéla polgármester), mint Vevő (a továbbiakban: Vevő, Eladó és Vevő a továbbiakban együtt: Szerződő Felek) között az alábbiak szerint.

### I. Az ingatlan adatai

1. Eladó kizárólagos tulajdonában áll a Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala által nyilvántartott, belterületi, **Budapest XV. kerület 87643** helyrajzi számon felvett 2845 m<sup>2</sup> alapterületű, jelenleg kivett beépítetlen terület elnevezésű, természetben Budapest XV. kerület, Hubay Jenő tér 8. szám alatti ingatlan.
2. Eladó Budapest Főváros Kormányhivatala V. Kerületi Hivatala BP-05-107/03562-27/2018 számú jogerős építési engedélye alapján 60 lakást és két üzletet magában foglaló lakóépület - tárolókkal, teremgarázzsal - felépítmény építését kezdte meg.

Eladó kijelenti, hogy aláírta a társasházi alapító okiratot (1. számú melléklet). Eladó kijelenti, hogy a felépítendő lakásokat a 2003. évi CXXXIII. tv. rendelkezései alapján társasházi lakás formában kívánja értékesíteni. Ennek következtében Eladó, mint egyszemélyes alapító, társasház alapító okiratot készítettett, így az 1. pontban meghatározott ingatlant albetétesített, és a társasházi alapító okiratot az illetékes földhivatalba benyújtotta és kérte a társasház alapítás tényének az ingatlan-nyilvántartásba történő feljegyzését, mely 42910/1/2019 szám alatt megtörtént.

Vevő tudomásul veszi és hozzájárul, hogy az **1997. CXLI. törvény 44. § (2) bekezdése és a 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 38. §-a** alapján a társasház alapítás bejegyzését az ingatlan-nyilvántartási hatóság, mint későbbi beadvány rangsorát akként változtassa meg, hogy ezen beadvány ranghelyét felcseréli és a használatbavételi engedély utáni társasház bejegyzése megelőzze a Vevő tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmét. (Vevői Hozzájárulás Ranghelycseréhez)

Vevő a szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy a birtokbavételtől kezdődően a társasházi alapító okirat rendelkezései szerint fog eljárni. Vevő tudomásul veszi, hogy a közös használatú területek használatára más használók jogainak és érdekeinek sérelme nélkül jogosult.

Eladó fenntartja magának a jogot, hogy a társasházi alapító okiratot - különösen az eladói tervmódosítás, az ingatlan-nyilvántartási eljárás során keletkező esetleges felhívások, vagy hitelt nyújtó bank igénye, illetve a társasházi ingatlan vevőinek a tervtől eltérő igényei esetén - módosítsa. Ehhez Vevő már jelen szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul, s azt magára nézve kötelezőnek fogadja el, ideértve azt az esetet is, amikor a jelen szerződés tárgyát képező lakás, egyéb építmények ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni hányada módosul.

Eladó a feljegyzett alapítást követően a társasház ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését az építés megvalósulása alapján kért és megadott jogerős használatbavételi engedély alapján haladéktalanul kérni fogja, és intézkedik az illetékes Földhivatal részére a lakások albetétként történő bejegyzése érdekében és az ehhez szükséges kérelmet és mellékleteit benyújtja.



Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy a társasház bejegyzése során hozza létre a földhivatal a társasház valamennyi albetétét, így a jelen szerződés tárgyára vonatkozó albetéteteket is, és ennek során jegyzi be a Vevő tulajdonjogát.

Vevő tudomásul veszi és elfogadja, hogy Eladó egyedüli tulajdonosként a Társasház alakuló közgyűlését megtartja, a Társasház közös képviselőjét és számvizsgáló bizottsági tagjait megválasztja.

Vevő jelen szerződés aláírásával is - minden kártérítési és kártalanítási igény nélkül - kifejezetten tudomásul veszi, hogy a Társasház, illetve a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése az illetékes földhivatal ügyintézési ideje elhúzódhat.

Vevő tudomásul veszi, hogy az Eladó által igénybe vett finanszírozási projekt kölcsönhöz kapcsolódóan a teljes ingatlanra 1.600.000.000. Ft. és járulécai erejéig az OTP Bank Nyrt. javára jelzálogjog és ennek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzésre került 142687/2/2019. szám alatt. Szerződő Felek kifejezetten megállapodnak, hogy az Eladó jogosult a fenti finanszírozási terhek és biztosítékok mértékét növelni, így a telekingatlanon új terheket alapítani, illetve új finanszírozó bankot (mely esetben Finanszírozó Bank alatt ez az új finanszírozó értendő) bevonni. Vevő a Szerződés aláírásával már most végleges és visszavonhatatlan hozzájárulását adja az előbbieket szerinti terhek és biztosítékok növeléséhez, illetve új terhek, illetve biztosítékok alapításához.

Vevő a jelen szerződés aláírásával hozzájárul, hogy a fenti esetekben a jelenlegi vagy új Finanszírozó Bank javára megalapításra kerülő első ranghelyi jelzálogjog, illetve elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzésre kerüljön, illetve a bejegyzések rangsorában megelőzze a vevői adásvételi szerződés és tulajdonjog megszerzésére irányuló bejegyzéseket. (rangsorcsere-hozzájárulás), és az Eladó erre a Vevő bármely külön nyilatkozata nélkül a földhivatal, más hatóság, a finanszírozó pénzügyintézet, illetve más jogosultak előtt hivatkozzon, és a jelen rangsorcsere-hozzájárulást felhasználja. A Vevő kötelezettséget vállal, hogy ezen hozzájárulást az Eladó kérésére a kialakítandó társasházi ingatlan többi vevőjével egyetemben, szükség esetén külön nyilatkozatban is megerősíti, illetve megismétli.

Vevő kijelenti, hogy a telekingatlannal és a finanszírozással kapcsolatos jogi helyzetet - beleértve a fennálló terheket, biztosítékokat is - teljes mértékben megismerte, és azt elfogadja. Vevő kötelezettséget vállal, hogy a Finanszírozó Bank által a Lakóház beruházás finanszírozásával kapcsolatban igényelt valamennyi jognyilatkozatot megteszi, továbbá az Eladó erre irányuló felhívásának kézhezvételét követő 15 napon belül együttműködik az Eladóval a Finanszírozó Bank kérésének megfelelő esetleges szerződésmódosítási igények tekintetében és az erre irányuló szerződésmódosítást aláírja.

## II. A szerződés tárgya

3. A jelen szerződés tárgya az alapító okirat mellékletét képező engedélyezi terv alapján:

- a) az eredeti tervrajzon megjelölt, 34. számmal jelölt 2. emeleti, A. lépcsőház 2. em. 2. ajtószám alatt lévő lakás mely szélfogó, nappali-étkező, szoba, fürdő, közlekedő, konyha helyiségekből áll összesen kerekítve 45 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 92/10.000 hányaddal. A külön tulajdonú egység alapító okirat szerint 87643/0/A/34 hrsz. alatti. Az öröklakáshoz egy erkély (5,6 m<sup>2</sup>) tartozik.
- b) az eredeti tervrajzon megjelölt, 36. számmal jelölt 2. emeleti, B. lépcsőház 2. em. 1. ajtószám alatt lévő lakás, mely szélfogó, nappali-étkező, fürdő, közlekedő, konyha helyiségekből áll összesen kerekítve 38 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 74/10.000 hányaddal. A külön tulajdonú egység alapító okirat szerint 87643/0/A/36 hrsz. alatti. Az öröklakáshoz egy erkély (2,9 m<sup>2</sup>) tartozik.



- c) az eredeti pinceszinti alaprajzon 96. számmal jelölt T34 jelű tároló 5 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 9/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/96 hrsz. alatti különlapon.
- d) az eredeti pinceszinti alaprajzon 97. számmal jelölt T35 jelű tároló 5 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 9/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/97 hrsz. alatti különlapon.
- e) az eredeti pinceszinti alaprajzon 98. számmal jelölt T36 jelű tároló 5 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 9/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/98 hrsz. alatti különlapon.
- f) a pinceszinti tervrajzon megjelölt P1. számú 567 m<sup>2</sup> alapterületű teremgarázs P59 számú gépkocsibeállóhelye, mely a teremgarázs 2/54-ed hányadának felel meg, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 1028/10.000-ed közös tulajdoni hányaddal. A külön tulajdonú egység 87643/0/A/123 hrsz. alatt kerül majd nyilvántartásba.
- g) a pinceszinti tervrajzon megjelölt P1. számú 567 m<sup>2</sup> alapterületű teremgarázs P61 számú gépkocsibeállóhelye, mely a teremgarázs 2/54-ed hányadának felel meg, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 1028/10.000-ed közös tulajdoni hányaddal. A külön tulajdonú egység 87643/0/A/123 hrsz. alatt kerül majd nyilvántartásba.

### III. Szerződő Felek jognyilatkozatai

4. Szerződő Felek megállapodnak, hogy az Eladó eladja az 1. pontban részletesen leírt alapító okiratban
- a) a 34. számmal jelölt lakást, a Vevő pedig jelen okirat aláírásával adásvétel jogcímén 1/1-ed arányban megvásárolja azt. A társasház alapító okirat szerint, a felépítés és a társasház bejegyzése után a lakás helyrajzi száma várhatóan 87643/0/A/34 hrsz., melyen a Vevő adásvétel jogcímén 1/1-ed tulajdoni hányadot szerez meg.
  - b) a 36. számmal jelölt lakást, a Vevő pedig jelen okirat aláírásával adásvétel jogcímén 1/1-ed arányban megvásárolja azt. A társasház alapító okirat szerint, a felépítés és a társasház bejegyzése után a lakás helyrajzi száma várhatóan 87643/0/A/36 hrsz., melyen a Vevő adásvétel jogcímén 1/1-ed tulajdoni hányadot szerez meg.
  - c) a T.34. sorszámmal jelölt tárolót, a Vevő pedig jelen okirat aláírásával adásvétel jogcímén 1/1-ed arányban megvásárolja azt. A társasház alapító okirat szerint, a felépítés és a társasház bejegyzése után a tároló helyrajzi száma 87643/0/A/96 hrsz., melyen a Vevő adásvétel jogcímén 1/1-ed tulajdoni hányadot szerez meg.
  - d) a T.35. sorszámmal jelölt tárolót, a Vevő pedig jelen okirat aláírásával adásvétel jogcímén 1/1-ed arányban megvásárolja azt. A társasház alapító okirat szerint, a felépítés és a társasház bejegyzése után a tároló helyrajzi száma 87643/0/A/97 hrsz., melyen a Vevő adásvétel jogcímén 1/1-ed tulajdoni hányadot szerez meg.
  - e) a T.36. sorszámmal jelölt tárolót, a Vevő pedig jelen okirat aláírásával adásvétel jogcímén 1/1-ed arányban megvásárolja azt. A társasház alapító okirat szerint, a felépítés és a társasház bejegyzése után a tároló helyrajzi száma 87643/0/A/98 hrsz., melyen a Vevő adásvétel jogcímén 1/1-ed tulajdoni hányadot szerez meg.

Szerződő Felek rögzítik, hogy c), d), e) pontok alatti tárolók T34-T36 szám alatt műszakilag összevonásra kerülnek egy bejárattal. A végleges alapító okirat ennek megfelelően módosításra kerül majd, melyben rögzített változások szerint a jelen adásvételi szerződés módosítása is szükségesé válik. Szerződő Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a megfelelő módosítást az Eladó felhívására aláírják.



- f) a P.1. sorszámmal jelölt teremgarázs P59 számú beállóhelyét, amely a teremgarázs 2/54-ed hányadának fele meg, a Vevő pedig jelen okirat aláírásával adásvétel jogcímén 1/1-ed arányban megvásárolja azt.  
A társasház alapító okirat szerint, a felépítés és a társasház bejegyzése után a teremgarázs helyrajzi száma 87643/0/A/123, melyet a Vevő adásvétel jogcímén 2/54-ed arányban szerez meg.
- g) a P.1. sorszámmal jelölt teremgarázs P61 számú beállóhelyét, amely a teremgarázs 2/54-ed hányadának fele meg, a Vevő pedig jelen okirat aláírásával adásvétel jogcímén 1/1-ed arányban megvásárolja azt.  
A társasház alapító okirat szerint, a felépítés és a társasház bejegyzése után a teremgarázs helyrajzi száma 87643/0/A/123, melyet a Vevő adásvétel jogcímén 2/54-ed arányban szerez meg.

A 4. a)-g) pontban felsorolt ingatlanok a továbbiakban együtt: Ingatlanok.

5. Vevő jelen Ingatlan Adásvételi Szerződés aláírásával kijelenti, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan további részeinek elidegenítése esetén nem kíván elővásárlási jogával élni, és hozzájárul ahhoz, hogy azokat az Eladó minden külön nyilatkozat nélkül kívülálló személy részére értékesítse, és egyben kötelezi magát, hogy - szüksége esetén - az erről szóló nyilatkozatokat kiadja.
6. Eladó a jelen Ingatlan Adásvételi Szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a jelen szerződés tárgyát képező
- a) 87643/0/A/34 hrsz.-ú albetéti lakás ingatlan 1/1-ed hányadára, jelenlegi nyilvántartás szerint 87643 hrsz.-ú ingatlanra e lakás tekintetében 92/10.000 arányban,
  - b) 87643/0/A/36 hrsz.-ú albetéti lakás ingatlan 1/1-ed hányadára, jelenlegi nyilvántartás szerint 87643 hrsz.-ú ingatlanra e lakás tekintetében 74/10.000 arányban,
  - c) 87643/0/A/96 hrsz.-ú albetéti tároló ingatlan 1/1-ed hányadára, jelenlegi nyilvántartás szerint 87643 hrsz.-ú ingatlanra e tároló tekintetében 9/10.000 arányban
  - d) 87643/0/A/97 hrsz.-ú albetéti tároló ingatlan 1/1-ed hányadára, jelenlegi nyilvántartás szerint 87643 hrsz.-ú ingatlanra e tároló tekintetében 9/10.000 arányban
  - e) 87643/0/A/98 hrsz.-ú albetéti tároló ingatlan 1/1-ed hányadára, jelenlegi nyilvántartás szerint 87643 hrsz.-ú ingatlanra e tároló tekintetében 9/10.000 arányban
  - f) 87643/0/A/123 hrsz.-ú albetéti teremgarázs ingatlan 2/54-ed hányadára, jelenlegi nyilvántartás szerint 87643 hrsz.-ú ingatlanra a fenti 59. számú beállóhely tekintetében 38/10.000 arányban
  - g) 87643/0/A/123 hrsz.-ú albetéti teremgarázs ingatlan 2/54-ed hányadára, jelenlegi nyilvántartás szerint 87643 hrsz.-ú ingatlanra a fenti 60. számú beállóhely tekintetében 38/10.000 arányban

mindösszesen a jelenlegi nyilvántartás szerint 87643 hrsz.-ú ingatlan 269/10.000 hányadára 1/1-ed arányban a **tulajdonjog fenntartással történő eladás ténye** az Inyvtv. 17. § (1) bek. és a 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 32. § alapján a Vevő javára az ingatlan-nyilvántartásba feljegyzésre kerüljön.

Vevő jelen Ingatlan Adásvételi Szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy ha a jelen Ingatlan Adásvételi Szerződés Eladó vagy Vevő által történő elállása folytán megszűnik, a Vevő javára szóló tulajdonjog fenntartás feljegyzése az Ingatlanok tulajdoni lapjáról Eladó egyoldalú kérelme alapján törlésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásból. Vevő jelen nyilatkozata a Ptk. 5:178. § (2) bekezdése szerinti Vevő törlési engedélyének minősül.



Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlanokat - a I. pont szerinti finanszírozási projekt kölcsönrel kapcsolatban - terhelő jelzálogjog törlési engedély beszerzéséről a Vételár teljes megfizetését követően haladéktalanul intézkedik és kézhezvett követően azt a Vevő részére átadja és az illetékes földhivatalba 8 napon belül benyújtja.

Vevő jelen Ingatlan Adásvételi Szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a fenti teher törlése a bejegyzések rangsorában megelőzze Vevő tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmét, és szükség esetén a Társasház ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése iránti kérelmet. (Vevői Hozzájárulás Ranghelycseréhez)

7. Eladó a teljes vételár kifizetését követően - amelynek megtörténtét külön nyilatkozatban igazol -, feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul (bejegyzési engedélyt adja) az Ingatlanok, illetőleg a társasházi alapító okirat szerinti hozzátartozó mellékhelyiségek, valamint a közös tulajdonból hozzátartozó tulajdoni hányad tulajdonjogának a Vevő javára történő ingatlan-nyilvántartási, adásvétel jogcímén történő bejegyzéséhez és a tulajdonjog-fenntartás tényének törléséhez.

#### IV. Az Ingatlanok vételára

8. Szerződő Felek az Ingatlanok kölcsönösen kialakított vételárát:

- a) 87643/0/A/34 hrsz.-ú albetét, A. 2. em. 2. számú lakás ingatlan vételára nettó 39.038.095 Ft és 5% áfa 1.951.905 Ft, bruttó 40.990.000 Ft, azaz negyvenmillió-kilencszázkilencvenezer forint,
  - b) 87643/0/A/36 hrsz.-ú albetét, B. 2. em. 2. számú lakás ingatlan vételára, nettó 33.323.810 Ft és 5% áfa 1.666.190 Ft, bruttó 34.990.000 Ft, azaz harmincnégymillió-kilencszázkilencvenezer forint,
  - c) 87643/0/A/96 hrsz.-ú albetét, tároló ingatlan vételára nettó 2.217.165 Ft és 27% áfa 598.635 Ft, bruttó 2.815.800 Ft, azaz kettőmillió-nyolcszázötvenöttezernyolcszáz forint,
  - d) 87643/0/A/97 hrsz.-ú albetét, tároló ingatlan vételára nettó 2.217.165 Ft és 27% áfa 598.635 Ft, bruttó 2.815.800 Ft, azaz kettőmillió-nyolcszázötvenöttezernyolcszáz forint,
  - e) 87643/0/A/98 hrsz.-ú albetét, tároló ingatlan vételára nettó 2.217.165 Ft és 27% áfa 598.635 Ft, bruttó 2.815.800 Ft, azaz kettőmillió-nyolcszázötvenöttezernyolcszáz forint,
- Összevonásra tekintettel az tárolók teljes bruttó vételára a c) d) e) vételár együttes összege.
- f) 87643/0/A/123 hrsz.-ú albetét, teremgarázs ingatlan 59. számú beállóhelyének vételára nettó 3.000.000 Ft és 27% áfa 810.000 Ft, bruttó 3.810.000 Ft,
  - g) 87643/0/A/123 hrsz.-ú albetét, teremgarázs ingatlan 61. számú beállóhelyének vételára nettó 3.000.000 Ft és 27% áfa 810.000 Ft, bruttó 3.810.000 Ft,

mindösszesen bruttó 92.047.000 Ft, azaz kilencvenkettőmillió-negyvenhétezer forint.

Amennyiben a vételár teljes megfizetéséig a vonatkozó jogszabályok módosulnak, a jelen pont áfa-ra vonatkozó rendelkezéseinek automatikus módosulását, valamint a vételár automatikus módosulását vonja maga után azzal, hogy az Ingatlanok nettó vételára változatlan marad.

9. Szerződő Felek a vételár fizetési ütemezésében az alábbiak szerint állapodnak meg:

- a) Vevő az Ingatlanok 8. pontban meghatározott vételárának 95 %-át, 87.444.650 Ft, azaz nyolcvanhétmillió-négyszáznegyvennégyezer-hatszázötven-forintot legkésőbb 2020. augusztus 15-éig fizeti meg átutalás útján.
- b) Vevő a fennmaradó 5%-ot, 4.602.350 Ft, azaz négy millió-hatszázkettőezer-háromszázötven forint vételárát a birtokba adáskor köteles megfizetni átutalás útján a jelen pontban meghatározott bankszámlára.



Eladó értesíti a Vevőt, hogy az OTP Bank Nyrt. és az Eladó, mint Zálogkötelezett között létrejött, követelésen alapított jelzálogszerződés alapján az OTP Bank Nyrt. jelzálogjogot szerzett a Vevővel szemben a jelen adásvételi szerződésből eredő valamennyi követelés és járulékaik összegén, mely per-, teher- és igénymentes követelés. Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy minden további fizetési kötelezettségét az OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11784009-22230676 számú elkülönített Projekt bevételi számlája javára kötelesek teljesíteni.

Eladó csak ezen bankszámlára történt teljesítést tekinti szerződés szerű, a vételár teljes kiegyenlítésére irányuló teljesítésnek. Eladó kijelenti, hogy az OTP Bank Nyrt. jelzálogjoga fentiekén kívül külön értesítés nélkül is kiterjed valamennyi, a jelen Ingatlan Adásvételi Szerződés, vagy annak módosítása(i) alapján a Vevővel szemben keletkező valamennyi jövőbeli követelésére és annak járulékaira is.

Eladó kijelenti, hogy jelen pont szerinti rendelkezése a Ptk. 5:111. § (2) bek. szerinti teljesítési utasításnak tekintendő. Vevő kijelenti, hogy a teljes vételár megfizetése őt terheli, és azokat az Eladó által a jelen pontban meghatározott teljesítési utasítás szerint fogja teljesíteni. Nincs tudomása olyan körülményről, amely ezt korlátozná, feltételhez kötné vagy kizárná, az Eladóval, mint Zálogkötelezettel szemben a jövőben keletkező követeléseit nem kívánja a jelen Ingatlan Adásvételi Szerződésben megjelölt követelésekkel szemben beszámítás útján érvényesíteni.

Szerződő Felek megállapodnak, hogy a Vevő az adásvétel tárgyát képező Ingatlanokkal és/vagy a jelen Ingatlan Adásvételi Szerződéssel összefüggésben esetleg felmerülő bármilyen követelésére vonatkozóan a Vételárral szemben nem rendelkezik beszámítási, levonási, visszatartási joggal.

Vevő tudomásul veszi, hogy más helyre - akár tévedésből is - történő fizetés nem minősül Vevő általi teljesítésnek, erre vonatkozó pont a projekt finanszírozó Bank hozzájárulása nélkül nem módosítható.

#### **V. Vevői fizetési késedelem, eladói elállás**

Ha a Vevő fizetési kötelezettségével késedelembe esne köteles késedelem első napján érvényes BUBOR +5%-os késedelmi kamatot fizetni az Eladó részére. Amennyiben 10 munkanapot meghaladó késedelembe esne, és kötelezettségének Eladó írásbeli felszólítása ellenére 10 munkanapon belül sem tesz eleget, Eladó jogosult a rendelkezésére álló egyéb jogorvoslati lehetőségeken túl, minden egyéb felszólítás mellőzésével, a Vevőhöz intézett írásbeli nyilatkozattal, az érdekmúlás bizonyítása nélkül - a nyilatkozat közzlésének időpontjában történő hatállyal - elállni jelen szerződéstől, és esetleges egyéb kárát érvényesíteni.

#### **VI. Kivitelezés**

10. Szerződő Felek rögzítik, hogy Eladó által megbízott generál kivitelező kivitelezésében elkészülő építési munkálatok elvégzésére jelen Ingatlan Adásvételi Szerződés elválaszthatatlan részét képező mellékelt (3. számú melléklet, továbbiakban Műszaki Ismertető) általános és leegyeztetett építési műszaki tartalom alapján kerül sor, melyet Vevő részére jelen Ingatlan Adásvételi Szerződés aláírásával egyidejűleg átad az Eladó, aki jelen Ingatlan Adásvételi Szerződés aláírásával elismeri annak átvételét. Szerződő Felek rögzítik, hogy a vételár megfelel a fenti tartalomnak.

11. Vevő kijelenti, hogy a 11. pont szerinti Műszaki Ismertetőt, az abban szereplő anyagok és szerkezetek minőségét átanulmányozta, az abban foglaltakat a jelen Ingatlan Adásvételi Szerződés aláírásával elfogadja azzal, hogy az Eladó jogosult eltérni azoktól, ha egyenértékű, vagy jobb minőségű anyagokat, szerkezeteket épít be.

12. Eladó lehetőséget biztosít a Vevő számára arra, hogy külön írásbeli megállapodásban rögzített tartalommal és feltételekkel a kivitelezésnél a tervekben és a Műszaki Ismertetőben megjelölt tartalomtól az elektromos szerelvényezés, padló-, falburkolat vonatkozásában eltérjenek, az Eladó felhívásától számított 10 napon belüli. Vevő által bejelentett eltérések vonatkozásában az Eladó költségvetést készít, amely tartalmazza azok többlet anyag- és esetleges munkadíját, és ezeknek a terv szerinti műszaki tartalomtól eltérő értékülönözését.



Vevő nyolc napon belül, előre kötelesek megfizetni az Eladó részére az eltérő anyagárok különbözetét és a külön költségvetés munkadíját, amely egyúttal a megrendelését igazolja. Amennyiben az orvosi rendelő funkció miatt eltérő, megemelt műszaki tartalmi kiépítés - nyílászárók, gépészeti és elektromos kiállások, valamint klíma berendezések kiállításainak száma, stb. - válik szükségessé, úgy annak értékkülönbözetét is ide kell számolni.

13. Eladó tájékoztatása alapján a biztonságos, bejárható műszaki állapot elérését követően, előre megadott időpontban és időintervallumban lehetőséget biztosít maximum 2 alkalommal (szerkezetkész állapot, burkolással egyidőben) a Vevőnek az épülő ingatlan bejárására, megtekintésére. A megtekintés során a megfelelő és előírt biztonsági előírások betartására köteles a Vevő.
14. Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy a nettó alapterület a Vevő által tulajdonolt területet jelenti. A Társasház ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésekor előfordulhat, hogy az Ingatlanokat az OTÉK szerinti nettó alapterület alapján kell nyilvántartásba venni. Ebben az esetben az alapító okirat alapján bejegyzett alapterület eltérhet a jelen szerződésben definiált nettó alapterülettől és az elszámolás alapjától. Mindez azonban nem változtatja az Eladó szerződésszerű teljesítését az Ingatlanok nettó alapterülete vonatkozásában, melyet Vevő tudomásul vesz és elfogad.

### **VII. Műszaki átadás-átvétel**

15. A műszaki átadás-átvétel megkezdésének várható időpontja: 2020. szeptember 30. A pontos műszaki átadás-átvétel időpontjáról az Eladó „Készre jelentéssel” tájékoztatja a Vevőt legalább 8 napos időközzel, melynek feltétele, hogy az Ingatlanok rendeltetésszerű használatra alkalmasak, melyről Eladó Vevő felé nyilatkozik.

Vevő vállalja, hogy a műszaki átadásakor megjelenik, vagy írásbeli meghatalmazással rendelkező más személlyel képviselteti magát, ennek hiányában úgy tekintendő, hogy az Ingatlanok állapotát elfogadta.

Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy a „Készre Jelentés” napja nem jelenti az Ingatlanokba történő beköltözés napját, a Készre Jelentést követően kerül sor az alábbiakra:

- Ingatlanok Műszaki Átadás-Átvételi Eljárása,
- használatbavételi engedély jogerőre emelkedése,
- Ingatlanok birtokátruházása (várható időpont: 2020. november 30.).

Eladó tájékoztatja és felhívja a Vevő figyelmét, hogy a használatbavételi engedély elleni, bármely okból, bárki által és bármely fórumon érvényesített eredménytelen jogorvoslat miatt, illetőleg, ha a jogerős használatbavételi engedély kiadása bármely harmadik fél hozzájárulása és/vagy nyilatkozata hiányában szenved késedelmet, a használatbavételi engedély jogerőre emelkedése elhúzódhat.

A műszaki átadás-átvétel megkezdéséről Szerződő Felek jegyzőkönyvet készítenek. Rögzítik, a teljesítésnek a Szerződő Felek által megállapított esetleges hiányait és hibáit.

A jegyzőkönyv tartalmazza az esetlegesen felmerülő hibákat és hiányokat, melyek a rendeltetésszerű használatot nem gátolják, s melynek kijavítására az Eladó 30 napos határidőt vállal.

A hibák kijavítását követően Szerződő Felek egy ismételt bejárás keretében ellenőrzik a hiányok pótlását és a hibák javítását. A bejárás alkalmával az Ingatlanok műszaki átadás-átvételét lezárják és erről szintén felvesznek egy, a mindkét fél aláírását tartalmazó lezáró jegyzőkönyvet.

Vevő csak olyan munkálat elvégzését hiányolhatja, amelyet a műszaki leírás vagy külön megállapodás tartalmaz, vagy ennek hiányában is azt, amely miatt az Ingatlanok rendeltetésszerű használatra alkalmatlanok. Vevő a rendeltetésszerű használatra alkalmas Ingatlanok átvételét nem jogosult megtagadni. Amennyiben az Ingatlanokra a jogerős és végrehajtható használatbavételi engedély kiadásra került, a Vevő a műszaki átadás-átvételt rendeltetésszerű használatra alkalmatlanság címén nem jogosult megtagadni.



Vevő nem tagadhatja meg az átvételt olyan kevéssé jelentős hiány vagy hiba miatt, ami az Ingatlanok rendeltetésszerű használatát nem akadályozza.

### **VIII. Birtokátruházás**

16. Az Ingatlanok birtokbaadásának (birtokátruházás) együttes feltételei, hogy

- a) a műszaki átadás- átvételi eljárás lezáró jegyzőkönyv aláírásra került a Szerződő Felek által,
- b) Eladó írásban értesítette Vevőt a használatbavételi engedély jogerőre emelkedéséről és
- c) Vevő valamennyi, Eladóval szemben fennálló fizetési kötelezettségének eleget tett (Vevő az Ingatlanok teljes Vételár összegét Eladó részére maradéktalanul megfizette).

A birtokbaadásról az Eladó a fenti c) alpont szerinti feltétel bekövetkezte napját követő legfeljebb 8 napos időközzel értesíti a Vevőt, feltéve, hogy a fenti a), és b) feltételek is maradéktalanul teljesültek.

Vevő vállalja, hogy a birtokbaadásakor megjelenik, vagy írásbeli meghatalmazással rendelkező más személlyel képviselteti magát.

Szerződő Felek megállapodnak, hogy a birtokbaadásról (birtokátruházásról) jegyzőkönyvet vesznek fel, melyben az alábbiakat rögzítik:

- a) Birtokbaadás napját (Birtokátruházás Napját),
- b) a közüzemi mérőórák állásait,
- c) a Jótállási jegy, jótállási szabályzat valamint az ezzel kapcsolatos dokumentum Vevő részére történő átadását,
- d) energetikai tanúsítvány Vevő részére történő átadását.

Szerződő Felek a Birtokbaadással (Birtokátruházással) egyidejűleg a jegyzőkönyvben rögzítik, hogy Eladó jelen Ingatlan Adásvételi Szerződésben vállalt kötelezettségeinek maradéktalanul eleget tett, Vevő a Vételárat maradéktalanul megfizette, jelen Ingatlan Adásvételi Szerződést a Szerződő Felek szerződésszerűen teljesítették és Szerződő Feleknek jelen Ingatlan Adásvételi Szerződésből eredően egymással szemben semmilyen követelésük nem áll fenn.

### **IX. Eladói késedelem, kötbér, vevői elállás**

17. Eladó jogosult a 15. pont szerinti műszaki átadás-átvételi időpontot egy alkalommal a várható időpont előtt, de legkésőbb 2020. szeptember 30. előtt legalább 8 nappal korábban közelve, legfeljebb három hónappal meghosszabbítani, amit Szerződő Felek nem tekintenek szerződésszegésnek és az Eladó erre vonatkozóan semmilyen kártérítés, kártalanítás vagy kötbér fizetésére nem kötelezhető.

Amennyiben kizárólag az Eladónak felróható okokból az Eladó nem kezdi meg a műszaki átadás-átvételi eljárást a fenti bekezdés szerinti meghosszabbított határidőt követő 60 napon belül, akkor a Vevő jogosult a napi 4.000 (négyezer) Ft, maximum a Vételár 5%-nak megfelelő összegű késedelmi kötbérré.

Amennyiben kizárólag az Eladó hibájának betudható okokból az Eladó legkésőbb a meghosszabbított átadás-átvételi időpont napját követő 60 napon belül sem kezdi meg az átadást, akkor a Vevő jelen szerződéstől elállhat, és a Vevő által már befizetett vételár részre tarthat igényt.

Vis maior, vagy az Eladónak fel nem róható okból bekövetkező késedelem esetén Eladó a késedelemért nem felel és kötbérfizetési kötelezettséggel sem tartozik.

Késedelem esetén a Vevő semmilyen esetben nem jogosult a késedelmi kötbér összegén túlmenően kártérítésre, mert Szerződő Felek megállapodása alapján a késedelmi kötbér összegét a Szerződő Felek a Vevőt a késedelem folytán ért károsodások megfelelő ellentételezéseként elfogadják.



18. Szerződő Felek megállapodnak, hogy az Ingatlanok műszaki átadása az Ingatlanok birtokbaadásával egyidejűleg is megtörténhet.

Szerződő Felek egyezően rögzítik, hogy Eladó előteljesítésre jogosult.

Amennyiben a Vevő birtokbavételét megtagadná, akkor is beállnak a birtokbavételhez kötött határidők (kárveszély átszállása, terhek viselése esedékesség, stb.).

19. Vevő az Ingatlanok birtokába csak a teljes vételár megfizetését követően léphet, ettől az időponttól kezdve viseli az Ingatlanok terheit és kárveszélyét, valamint élvezi annak hasznait (birtokátruházás).

Vevő köteles az Ingatlanok birtokbaadásától számított 8 munkanapon belül új közüzemi szolgáltatási szerződéseket kötni a nem nevére szóló közművek vonatkozásában. Vevő a közüzemi díjakat az Ingatlanok birtokbavétele napjától köteles megfizetni.

#### X. Egyéb elállás, elszámolás.

20. Ha Vevő bármely, jelen Ingatlan Adásvételi Szerződés szerinti, fizetésen kívüli kötelezettsége - így különösen: jognyilatkozat adási, együttműködési - teljesítésével tíz (10) munkanapot meghaladó késedelembe esne, és ennek Eladó írásbeli felszólítása ellenére 10 munkanapon belül sem tesz eleget, Eladó jogosult a rendelkezésére álló egyéb jogorvoslati lehetőségeken túl, minden egyéb felszólítás mellőzésével, a Vevőhöz intézett írásbeli nyilatkozattal, az érdekmúlás bizonyítása nélkül - a nyilatkozat közlésének időpontjában történő hatállyal - elállni jelen szerződéstől.

21. Bármely címen történő eladói elállás esetén Eladó köteles a Vevő részére az elállást követő 60 munkanapon belül kamatmentesen visszafizetni a már kifizetett vételárrészt. Eladó jogosult a saját részére levonni azokat a költségeket, amelyek számlával igazoltan felmerülnek az Ingatlanok eladásával kapcsolatban, beleértve az Ingatlanokon szükséges olyan átalakításokat és módosításokat, amelyekre a Vevő külön igénye miatt került sor, továbbá ezek tervezési és kivitelezési költségeit és az elállás, illetve az Ingatlanok eredeti állapotba történő helyreállítása és újabb eladása miatt felmerült ügyvédi és egyéb (pld. ügynöki) költségeket.

#### XI. Jótállás

22. Eladó kijelenti, hogy a lakásépítéssel kapcsolatos kötelező jótállásról szóló 181/2003. (XI. 5.) Korm. rendelet alapján a kivitelező Grabarics Építőipari Kft. (cégjegyzékszám: 01-09-940225, székhely: 1053 Budapest, Reáltanoda u. 5., adószám: 11106485-2-41, elérhetőség: info@grabarics.hu) az Eladó részére történő átadásától számítottan a rendeletben megállapított időtartamon belül teljes körű jótállást vállal a megvásárolt Lakás és lakóépület szerkezeteire, berendezéseire, valamint az azt kiszolgáló helyiségeire, a jogszabályban meghatározottak szerint.

23. Eladó a birtokbaadással (birtokátruházással) egyidejűleg, attól kezdődően a Vevőre engedményezi és ruházza át az Ingatlanok vonatkozásában az épület Kivitelezőjével szemben jogszabály, illetve a kivitelezési szerződés alapján fennálló szavatossági jogait és az azokból fakadó mindenkori igényeket azzal, hogy az engedményezett igényekért felelősségét kizárja. A felelősség kizárásával történt engedményezést a Vevő jelen Ingatlan Adásvételi Szerződés aláírásával elfogadja. A jelen pont szerinti átruházásról, illetve engedményezésről az Eladó a birtokbaadást (birtokátruházást) követően értesíti a Kivitelezőt.

#### XII. Egyéb rendelkezések

24. Vevő hozzájárul ahhoz, hogy Eladó, mint a társasház Alapítója a 2. pontban meghatározott alapító okiratban módosításokat eszközöljön, amennyiben az a beruházás megvalósítása során felmerült körülmények alapján szükségesnek mutatkozik. Ez vonatkozik a közös tulajdoni hányadok mértékére is, ilyen esetben az Eladó köteles a bejegyzési engedély módosítására. Eladó a módosított Alapító Okirat másolatát Vevő rendelkezésére bocsátja, legkésőbb a birtokbaadási eljárás lezárásakor.



25. Vevő jelen szerződés aláírásával kötelezi magát arra, hogy amennyiben tulajdont szerez, és azt követően válik szükségessé az Alapító Okirat módosítása a beruházás megvalósítása során felmerült bármely körülmény miatt, úgy az Alapító Okiratot az Eladó felhívására haladéktalanul aláírja, és megtesz minden szükséges nyilatkozatot, hogy a Társasház ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre kerüljön.

Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy a szomszédos Budapest, XV. Deák F. u. 2. szám alatti 87639 hrsz.-ú ingatlanon a jelen építési projekt befejezését követően hasonló társasházi építési projekt kezdődik el. Vevő tudomásul veszi, hogy ezen építési tevékenységgel szokásosan és szükségszerűen együtt járó por-, hang-, zaj- egyéb más hatások járnak, melyet a szükséges mértékben történő tűrésére kötelezettséget vállal, s melyből eredő bármilyen igény érvényesítéséről a fentiek tudomásul vétele mellett lemond.

Ezen kívül tájékoztatja az Eladó a Vevőt, hogy szomszédos Budapest, XV. Deák F. u. 2. szám alatti 87639 hrsz.-ú ingatlan gépjármű be- és kihajtása a jelen Ingatlan Adásvételi Szerződés 1. pontjában meghatározott ingatlanon keresztül történik majd, erre vonatkozóan szolgalmi jog kerül megalapításra a 87639 hrsz.-ú ingatlan javára.

Vevő jelen Ingatlan Adásvételi Szerződés aláírásával már most végleges és visszavonhatatlan hozzájárulását adja az átjárási, behajtási szolgalmi jog alapításához és már most hozzájárul ahhoz, hogy szükség esetén a szolgalmi jog bejegyzése ranghelyben megelőzze a vevői végleges adásvételi szerződések és tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmek széljegyzeit (rangsorcsere-hozzájárulás), és az Eladó erre a Vevő bármely külön nyilatkozata nélkül a földhivatal, más hatóság, más jogosultak előtt hivatkozzon, és a jelen rangsorcsere-hozzájárulást felhasználja.

Vevő kötelezettséget vállal, hogy szolgalmi jog alapításának bejegyzéséhez, vagy bejegyzésének rangsorcserejéhez az Eladó kérésére a kialakítandó társasházi ingatlan többi vevőjével egyetemben, szükség esetén külön nyilatkozatban is hozzájárul, illetve megismétli.

26. Eladó szavatolja, hogy az Ingatlanokat per-, teher- és igénymentesen adja a Vevő tulajdonába. Eladó szavatol azért, hogy az Ingatlanok a teljesítéskor rendelkeznek a törvényben és a jelen szerződésben meghatározott tulajdonságokkal. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az épületfeltüntetési vázrajzot, a végleges alapító okiratot benyújtja, illetve a társasház bejegyzését kéri az ingatlan-nyilvántartásban.

27. Szerződő Felek jelen Ingatlan Adásvételi Szerződés teljesítése során szoros együttműködésben kötelesek eljárni. Ennek során minden olyan akadályról vagy körülményről, amely a szerződés teljesítése szempontjából lényeges, egymást haladéktalanul értesíteni kötelesek, akár írásban e-mailen, vagy rövid úton (fax, telefon) 39. pontban rögzített elérhetőségeken.

28. Amennyiben Eladó rajta kívülálló esemény vagy körülmény következtében - többek között, de nem kizárólag természeti katasztrófa, árvíz, tűzvész, szokatlanul kedvezőtlen időjárás, háború vagy más katonai, illetve terrorista tevékenység, sztrájk, jogszabályváltozás (továbbiakban egyenként: vis maior) - részben, vagy egészben képtelenné válik jelen Ingatlan Adásvételi Szerződés folyó kötelezettségeinek teljesítésére, akkor a vis maior miatti teljesítési képtelenség mértékének megfelelően az adott Eladói kötelezettséget az akadályozó tényező fennállásáig felfüggesztettnek kell tekinteni.

29. Vevő kijelenti, hogy jelen Ingatlan Adásvételi Szerződés megkötését megelőzően az alábbi dokumentumok tartalmát megismerte, illetve egyidejűleg a szerződés aláírásával átvette:

- társasház alapító okirat (1. számú melléklet),
- alaprajz (2. számú melléklet),
- a műszaki ismertető (3. számú melléklet),
- Eladó cégkivonatának és aláírási címpéldányának másolata,
- telekingatlan tulajdoni lapja (4. számú melléklet)



30. Szerződő Felek rögzítik, hogy Eladó Magyarországon bejegyzett, belföldi székhelyű jogi személyiségű társaság, és jelen Ingatlan Adásvételi Szerződést az aláírásra jogosult és felhatalmazott személy írja alá. Vevő kijelenti, hogy mint törzsszámmal rendelkező, a Mőtv. hatálya alá tartozó helyi önkormányzat, jogszerűen működik, gazdasági és pénzügyi tevékenysége korlátozva nincs, ezért jelen Ingatlan Adásvételi Szerződés megkötésének törvényes akadály nem áll fenn.
31. Szerződő Felek egybehangzóan kijelentik, hogy közöttük a szerződés tárgyát képező Ingatlanok adásvételével kapcsolatos e szerződésen kívül más megállapodás nem jött létre, és jelen Ingatlan Adásvételi Szerződés Szerződő Felek valamennyi jogát és kötelezettségét tartalmazza.
32. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy jelen Ingatlan Adásvételi Szerződés módosítása és kiegészítése kizárólag akkor érvényes, ha írásban történik, „szerződésmódosítás” illetőleg „kiegészítés” megnevezéssel. Szerződő Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy jelen Ingatlan Adásvételi Szerződés összefüggő nyilatkozatokat, értesítéseket írásban közlik egymással. Írásbeli nyilatkozatnak, értesítésnek minősül az, ha a telefaxon vagy e-mailben továbbított nyilatkozatot, értesítés utóbb tértivevényes postai küldeményként is továbbítják. A szóbeli nyilatkozatok csak írásbeli megerősítés esetén érvényesek.
33. A fentiek alapján közölt bármilyen értesítés vagy levél a feladást követő 5 naptári napon közöltnek tekintendő akkor is, ha a tértivevényt a küldő fél részére visszaküldték a „nem kereste”, „elköltözött” illetve bármilyen hasonló jelzéssel.
34. Szerződő Felek rögzítik, hogy jelen Ingatlan Adásvételi Szerződés egyes kikötéseinek részleges vagy teljes érvénytelensége illetve érvénytelenné válása nem érinti a szerződés egyéb rendelkezéseinek érvényességét. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az érvénytelen kikötést olyan érvényes rendelkezéssel pótolják, amely leginkább megfelel a szerződés céljának.
35. Jelen Ingatlan Adásvételi Szerződés bármely pontját úgy kell értelmezni, hogy az, az irányadó magyar jog rendelkezései szerint hatályos és érvényes legyen, azonban amennyiben bármely pont érvénytelen lenne, az nem érinti a szerződés egyéb pontjának érvényessége.
36. Vevő kijelenti, hogy az Itv. 5. § b) pontja szerinti teljes személyes illetékmentesség illeti meg.
37. Eladó képviselője jelen Ingatlan Adásvételi Szerződés aláírásával nyilatkozik arról, hogy az általa képviselt szervezet a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdése alapján átlátható szervezetnek minősül. Eladó haladéktalanul köteles Vevő képviselőjét írásban tájékoztatni, ha a 2011. évi CXCVI. törvény szerinti átláthatósági feltételeknek való megfelelése jelen szerződés időtartama alatt megszűnik és tudomásul veszi, ha az átláthatósággal kapcsolatos valótlan nyilatkozatot tett, vagy az átláthatóság feltételei jelen szerződés időtartama alatt megszűnnek, jelen szerződést a Vevő azonnali hatállyal felmondja, illetőleg - amennyiben a teljesítésre nem került sor - a szerződéstől eláll.
38. Jelen Ingatlan Adásvételi Szerződés megkötésével kapcsolatosan felmerült költségeiket Szerződő Felek maguk viselik azzal, hogy jelen Ingatlan Adásvételi Szerződés megkötésénél az Eladó megbízása alapján közreműködő ügyvéd munkadíját az Eladó fizeti. Vevő tudomásul veszi, hogy erre figyelemmel megbízási szerződés közte és az eljáró ügyvéd között nem jön létre. Vevő érdekkörében felmerülő szerződésmódosítás, vagy egyéb jogi közreműködés költsége a Vevőt terheli.



39. Jelen Ingatlan Adásvételi Szerződéssel kapcsolatosan minden közlést és értesítést csak írásban lehet tenni, amely csak akkor tekinthető megtettnek, ha azt a Szerződő Feleknek a következőkben megjelölt címére küldik ajánlott postai küldeményként:

Eladói cím: 1053 Budapest, Reáltanoda u. 5.

e-mail cím: info@hubaygarden.hu

Vevői cím: 1153 Budapest, Bocskai u. 1-3

e-mail cím: info@bpxv.hu

Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy a fenti módon történő értesítések igazolásával a közlés kézbesítettnek tekintendő. A postai küldeményként feladott levél a postai feladástól számított 5. napon akkor is megérkezettnek minősül, ha a tértivevény „nem kereste”, „elköltözött” vagy „nem vette át” jelzéssel érkezik vissza a feladóhoz.

Ha valamelyik fél a postacímének megváltozását a másik féllel írásban közölni elmulasztotta, ennek jogkövetkezményeiért a felelősséget ő tartozik viselni.

40. Jelen Ingatlan Adásvételi Szerződés aláírásával Szerződő Felek meghatalmazzák és megbízzák az okiratot ellenjegyző ügyvédet, hogy Szerződő Feleket a jelen Ingatlan Adásvételi Szerződés kapcsán az ingatlan-nyilvántartási eljárásban teljes jogkörrel képviselje. Az eljáró ügyvéd a meghatalmazást az ellenjegyzéssel elfogadja.

41. Jelen Ingatlan Adásvételi Szerződés szerkesztésében és ellenjegyzésében eljáró ügyvéd tájékoztatja Szerződő Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: „Pmt.”) alapján azonosítási kötelezettség terheli a felek adatai vonatkozásában. Szerződő Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, Szerződő Felek adatszolgáltatása alapján. Szerződő Felek a jelen Ingatlan Adásvételi Szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy annak aláírása során saját nevükben járnak el.

Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított öt (5) napon belül kötelesek az eljáró ügyvédet írásban értesíteni.

42. Szerződő Felek a jelen Ingatlan Adásvételi Szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a Szerződő Felek személyi adatait tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen és adataikat kezelje, a személy- és okmányellenőrzést elvégezze.

Az adatokat az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettség teljesítése érdekében kezelheti.

Szerződő Felek a jelen okirat aláírásával tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd tájékoztatása alapján, a személyes adataik kezelése az Európai Parlament és a Tanács 2016/679/EU sz. általános adatvédelmi rendeletet 6. cikk (1) bekezdése szerint történik.

Eladó tudomásul veszi, hogy jelen Ingatlan Adásvételi Szerződést a Vevő [www.bpxv.hu](http://www.bpxv.hu) honlapján nyilvánosságra hozza.

43. Jelen szerződés a Vevő Képviselő-testületének .../2020. (VI. 2.) ök. számú határozatain alapul.

44. Szerződő Felek egybehangzóan kijelentik, hogy a jelen Ingatlan Adásvételi Szerződés teljes körűen, hiánytalanul és egybehangzóan, valamint helyesen tartalmazza előzetes tárgyalásaik és egyeztetéseik során kölcsönösen kialakított szerződéses akaratukat, amely a jelen Ingatlan Adásvételi Szerződés foglalt nyilatkozataikkal mindenben megegyezik.

45. Jelen Ingatlan Adásvételi Szerződés 8 (nyolc) egymással mindenben megegyező eredeti példányban készült, melyből 4 (négy) példány Eladót, 4 (négy) példány Vevőt illet.



Szerződő Felek a jelen Ingatlan Adásvételi Szerződést annak elolvasása és megértése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Budapest, 2020. ....

.....  
Hubay 62 Kft.  
képv.: Karacs László ügyvezető  
Eladó

.....  
Bp. Főv. XV. Kerület Önkormányzata  
képv.: Németh Angéla polgármester  
Vevő

Ellenjegyzem

Budapest, 2020. ....:

.....  
Dr. Filipisz Andrea  
jegyző

Pénzügyileg ellenjegyzem

Budapest, 2020. ....:

.....  
Hórich Szilvia  
Közgazdasági Főosztályvezető

Ellenjegyzem Budapesten, 2020. ....-én

.....  
dr. Gajdár Henriette ügyvéd  
1148 Budapest, Örs vezér tere 1. IV.30.  
KASZ szám: 36060380  
Tel/fax: 383-20-33

Mellékletek:

- társasház alapító okirat (1. számú melléklet)
- orvosi rendelő alaprajz (2. számú melléklet)
- műszaki ismertető (3. számú melléklet)
- telekingatlan tulajdoni lapja (4. számú melléklet)

## TÁRSASHÁZI ALAPÍTÓ OKIRAT

**BUDAPEST, XV. HUBAY JENŐ TÉR 8. SZÁMÚ TÁRSASHÁZ**

Bt-KH XIV. Kerületi Hivatala  
Budapest XIV. Bosnyák tér 5.  
Dátum: 2019. Január 10.



2001676110002019


Ikt.szám: ...../...../.....

Mellékletek (db): ....

Aláírás: \_\_\_\_\_

  
Hubay 62 Kft. Karacs László ügyvezető

1

  
Dr. Gajdár Henriette ellenjegyző ügyvéd



## TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT FELÉPÍTENDŐ ÉPÜLETRE

Alulírott Alapító, mint a Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala által nyilvántartott Budapest, XV. kerület 87643 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Budapest, XV., Hubay Jenő tér 8. szám alatt található 2845 négyzetméter alapterületű ingatlan tulajdonosa az ingatlant *társasháztulajdonná alakítja* a mellékelt alaprajz és a Budapest Főváros Kormányhivatala V. Kerületi Hivatala BP-05/107/03562-27/2018 számú jogerős építési engedélye alapján, a Polgári Törvénykönyv és A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény rendelkezéseinek megfelelően, az alábbiak szerint:

### I. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

#### 1. Az ingatlan adatai:

–helyrajzi szám: **87643**  
–címe: 1153 Budapest, XV Hubay tér 8.  
–alapterület: 2845m<sup>2</sup>

#### 2. A társasház elnevezése:

*1153 Budapest, Hubay tér 8. szám alatti Társasház*


3. A társasház alapító építtetője: **Hubay 62 Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1053 Budapest, Reáltanoda u. 5., cégjegyzékszám: 01-09-954728, statisztikai számjele: 23137648-6810-113-01 adószám: 23137648-2-41, képviselő: Karacs László ügyvezető)

A társasház alapítója, majd tulajdonosai külön tulajdonába kerülnek a III. pontban felsorolt lakás és egyéb célra szolgáló helyiségek, míg a II. pontban felsorolt egységek közös tulajdonban maradnak, a tulajdonostársak használati jogával. A tulajdonostársak egymás közötti viszonyát a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény, a Polgári Törvénykönyv, valamint jelen alapító okirat és a társasház által a jogerős használatbavételi engedély után elfogadott Szervezeti-működési Szabályzata (SzMSz) szabályozza.

### II. A KÖZÖS TULAJDON

Osztatlan közös tulajdonban maradnak az alábbiak:

- I. 2845 m<sup>2</sup> telek;
- II. Alap, felmenőfalak, teherhordó falszerkezetek, szellőzők, az épületen belül és kívül a kiegészítő szerkezetekkel együtt.
- III. Födémszerkezetek.
- IV. Minden külső bádogos szerkezet.
- V. Teljes külső homlokzati és lábazati képzés.
- VI. Minden külső járda szerkezete és burkolata.
- VII. A főbejárati lépcső és rámpa.
- VIII. Közös közlekedők, lépcsőház az épület minden szintjén
- IX. Lift aknák, liftek és hozzátartozó gépészeti berendezések
- X. Pincszintjén elektromos foadó 14,4 m<sup>2</sup>
- XI. Földszinten gázfogadó 6 m<sup>2</sup>, közös tároló 1,39 m<sup>2</sup>, hulladéktároló 17,9 m<sup>2</sup>, babakocsi-kerékpártároló 50,6 m<sup>2</sup>
- XII. A vízvezeték-hálózat az ingatlan főmérőjétől a lakások almérőjéig, csatorna hálózat külön tulajdonú helyiségek leágazó vezetékéig
- XIII. Elektromos hálózat az albetétek mérőjéig.
- XIV. Minden külső gépészeti műtárgy, akna, fedlapok.
- XV. Tetőszerkezet, héjazat a beépített szerkezetekkel együtt.
- XVI. A közös helyiségeket kiszolgáló gépészeti rendszerek és azok szerelvényei.
- XVII. A közös helyiségek határoló szerkezetei, nyílászárói, burkolatai, felületképzései.
- XVIII. Kaputelefon-rendszer a külön tulajdonú helyiségekben található készülékekig
- XIX. Az épület fel nem sorolt tartozékai, valamint minden a későbbiekben közös költségből beszerzendő berendezési tárgy.

  
Hubay 62 Kft. Karacs László ügyvezető

2

  
Dr. Hajdár Henriette ellenjegyző ügyvéd



XX. Közös tulajdonba tartoznak továbbá azok az épületrészek, berendezések, melyek esetlegesen nem szerepelnek a jelen pontbeli felsorolásban, de az alapító okirat külön tulajdonként nem jelöl meg.

XXI.

Az épület tartószerkezetei, azok részei, az épület biztonságát (állékonyságát), a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrész, épületberendezés és vagyontárgy akkor is közös tulajdonba tartozik, ha az a külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiségen belül van.

### III. A KÜLÖN TULAJDON

Az Alapító az alábbiak szerint határozza meg a külön tulajdonba kerülő lakásokat és helyiségeket. Az eszmei hányad számítási alapja a bruttó terület és teraszok, erkélyek, loggiák, tetőteraszok teljes területe.

1. A földszinti alaprajzon 1. számmal jelölt földszinti, A lépcsőház fszt. 1. ajtószám lakás, mely áll szélfogó, nappali, két szoba, konyha-étkező, fürdő, közlekedő, mosdó helyiségekből összesen **65 m<sup>2</sup>** alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 139/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/1 helyrajzi szám alatti különlapon.  
Az öröklakáshoz egy terasz (12,3 m<sup>2</sup>) tartozik.
2. A földszinti alaprajzon 2. számmal jelölt földszinti, B lépcsőház fszt. 1. ajtószám lakás, mely áll szélfogó, nappali-étkező, fürdő, közlekedő, konyha helyiségekből összesen **38 m<sup>2</sup>** alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 84/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/2 helyrajzi szám alatti különlapon.  
Az öröklakáshoz egy terasz (8,4 m<sup>2</sup>) tartozik.
3. A földszinti alaprajzon 3. számmal jelölt földszinti, B lépcsőház fszt. 2. ajtószám lakás, mely áll szélfogó, nappali-étkező, szoba, fürdő, közlekedő, konyha helyiségekből összesen **49 m<sup>2</sup>** alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 115/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/3 helyrajzi szám alatti különlapon.  
Az öröklakáshoz egy terasz (14,2 m<sup>2</sup>) tartozik.
4. A földszinti alaprajzon 4. számmal jelölt földszinti, B lépcsőház fszt. 3. ajtószám lakás, mely áll szélfogó, nappali-étkező, két szoba, konyha, fürdő, mosdó helyiségekből összesen **62 m<sup>2</sup>** alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 143/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/4 helyrajzi szám alatti különlapon.  
Az öröklakáshoz két terasz ( 5,5 m<sup>2</sup> és 11,4 m<sup>2</sup> összesen 16,9 m<sup>2</sup>) tartozik.
5. A földszinti alaprajzon 5. számmal jelölt földszinti, C lépcsőház fszt. 1. ajtószám lakás, mely áll szélfogó, nappali-étkező, fürdő, közlekedő, konyha helyiségekből összesen **38 m<sup>2</sup>** alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 84/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/5 helyrajzi szám alatti különlapon.  
Az öröklakáshoz egy terasz (8,4 m<sup>2</sup>) tartozik.
6. A földszinti alaprajzon 6. számmal jelölt földszinti, C lépcsőház fszt. 2. ajtószám lakás, mely áll szélfogó, nappali-étkező, szoba, fürdő, közlekedő, konyha helyiségekből összesen **49 m<sup>2</sup>** alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 115/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/6 helyrajzi szám alatti különlapon.  
Az öröklakáshoz egy terasz (14,2 m<sup>2</sup>) tartozik.



7. A földszinti alaprajzon 7. számmal jelölt földszinti, C lépcsőház fszt. 3. ajtószám lakás, mely áll szélfogó, nappali-étkező, két szoba, konyha, fürdő, mosdó helyiségekből összesen  $62 \text{ m}^2$  alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 143/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/7 helyrajzi szám alatti különlapon.  
Az öröklakáshoz két terasz ( $5,5 \text{ m}^2$  és  $11,4 \text{ m}^2$  összesen  $16,9 \text{ m}^2$ ) tartozik.
8. A földszinti alaprajzon 8. számmal jelölt földszinti, D lépcsőház fszt. 1. ajtószám lakás, mely áll szélfogó, nappali-étkező, fürdő, közlekedő, konyha helyiségekből összesen  $38 \text{ m}^2$  alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 84/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/8 helyrajzi szám alatti különlapon.  
Az öröklakáshoz egy terasz ( $8,4 \text{ m}^2$ ) tartozik.
9. A földszinti alaprajzon 9. számmal jelölt földszinti, D lépcsőház fszt. 2. ajtószám lakás, mely áll szélfogó, nappali-étkező, szoba, fürdő, közlekedő, konyha helyiségekből összesen  $49 \text{ m}^2$  alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 115/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/9 helyrajzi szám alatti különlapon.  
Az öröklakáshoz egy terasz ( $14,2 \text{ m}^2$ ) tartozik.
10. A földszinti alaprajzon 10. számmal jelölt földszinti, D lépcsőház fszt. 3. ajtószám lakás, mely áll szélfogó, nappali-étkező, két szoba, konyha, fürdő, mosdó helyiségekből összesen  $62 \text{ m}^2$  alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 143/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/10 helyrajzi szám alatti különlapon.  
Az öröklakáshoz két terasz ( $5,5 \text{ m}^2$  és  $11,4 \text{ m}^2$  összesen  $16,9 \text{ m}^2$ ) tartozik.
11. A földszinti alaprajzon 11. számmal jelölt földszinti, E lépcsőház fszt. 1. ajtószám lakás, mely áll szélfogó, nappali-étkező, fürdő, közlekedő, konyha helyiségekből összesen  $38 \text{ m}^2$  alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 84/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/11 helyrajzi szám alatti különlapon.  
Az öröklakáshoz egy terasz ( $8,4 \text{ m}^2$ ) tartozik.
12. A földszinti alaprajzon 12. számmal jelölt földszinti, E lépcsőház fszt. 2. ajtószám lakás, mely áll szélfogó, nappali-étkező, szoba, fürdő, közlekedő, konyha helyiségekből összesen  $49 \text{ m}^2$  alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 115/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/12 helyrajzi szám alatti különlapon.  
Az öröklakáshoz egy terasz ( $14,2 \text{ m}^2$ ) tartozik.
13. A földszinti alaprajzon 13. számmal jelölt földszinti, E lépcsőház fszt. 3. ajtószám lakás, mely áll szélfogó, nappali-étkező, két szoba, konyha, fürdő, mosdó helyiségekből összesen  $62 \text{ m}^2$  alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 143/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/13 helyrajzi szám alatti különlapon.  
Az öröklakáshoz két terasz ( $5,5 \text{ m}^2$  és  $11,4 \text{ m}^2$  összesen  $16,9 \text{ m}^2$ ) tartozik.
14. Az első emeleti alaprajzon 14. számmal jelölt I. emeleti, A lépcsőház I.em. 1. ajtószám lakás, mely áll szélfogó, nappali-étkező, szoba, fürdő, közlekedő, konyha helyiségekből összesen  $46 \text{ m}^2$  alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 89/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/14 helyrajzi szám alatti különlapon.  
Az öröklakáshoz egy erkély ( $2,9 \text{ m}^2$ ) tartozik.



15. Az első emeleti alaprajzon 15. számmal jelölt 1. emeleti, A lépcsőház 1.em. 2. ajtószám lakás, mely áll szélfogó, nappali-étkező, szoba, fürdő, közlekedő, konyha helyiségekből összesen  $45 \text{ m}^2$  alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 92/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/15 helyrajzi szám alatti különlapon.  
Az öröklakáshoz egy erkély ( $5,6 \text{ m}^2$ ) tartozik.
16. Az első emeleti alaprajzon 16. számmal jelölt 1. emeleti, A lépcsőház 1.em. 3. ajtószám lakás, mely áll szélfogó, nappali-étkező, három szoba, fürdő, mosdó, két közlekedő, konyha helyiségekből összesen  $79 \text{ m}^2$  alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 153/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/16 helyrajzi szám alatti különlapon.  
Az öröklakáshoz egy erkély ( $5 \text{ m}^2$ ) tartozik.
17. Az első emeleti alaprajzon 17. számmal jelölt 1. emeleti, B lépcsőház 1.em.1. ajtószám lakás, mely áll szélfogó, nappali-étkező, fürdő, közlekedő, konyha helyiségekből összesen  $38 \text{ m}^2$  alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 74/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/17 helyrajzi szám alatti különlapon.  
Az öröklakáshoz egy erkély ( $2,9 \text{ m}^2$ ) tartozik.
18. Az első emeleti alaprajzon 18. számmal jelölt 1. emeleti, B lépcsőház 1.em.2. ajtószám lakás, mely áll szélfogó, nappali-étkező, szoba, fürdő, közlekedő, konyha helyiségekből összesen  $49 \text{ m}^2$  alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 98/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/18 helyrajzi szám alatti különlapon.  
Az öröklakáshoz egy erkély ( $4,9 \text{ m}^2$ ) tartozik.
19. Az első emeleti alaprajzon 19. számmal jelölt 1. emeleti, B lépcsőház 1.em. 3. ajtószám lakás, mely áll szélfogó, nappali-étkező, két szoba, konyha, fürdő, mosdó helyiségekből összesen  $62 \text{ m}^2$  alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 120/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/19 helyrajzi szám alatti különlapon.  
Az öröklakáshoz egy erkély ( $3,9 \text{ m}^2$ ) tartozik.
20. Az első emeleti alaprajzon 20. számmal jelölt 1. emeleti, C lépcsőház 1.em. 1. ajtószám lakás, mely áll szélfogó, nappali-étkező, fürdő, közlekedő, konyha helyiségekből összesen  $38 \text{ m}^2$  alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 74/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/20 helyrajzi szám alatti különlapon.  
Az öröklakáshoz egy erkély ( $2,9 \text{ m}^2$ ) tartozik.
21. Az első emeleti alaprajzon 21. számmal jelölt 1. emeleti, C lépcsőház 1.em. 2. ajtószám lakás, mely áll szélfogó, nappali-étkező, szoba, fürdő, közlekedő, konyha helyiségekből összesen  $49 \text{ m}^2$  alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 98/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/21 helyrajzi szám alatti különlapon.  
Az öröklakáshoz egy erkély ( $4,9 \text{ m}^2$ ) tartozik.



22. Az első emeleti alaprajzon 22. számmal jelölt 1. emeleti, C lépcsőház 1.em. 3. ajtószám lakás, mely áll szélfogó, nappali-étkező, két szoba, konyha, fürdő, mosdó helyiségekből összesen **62 m<sup>2</sup>** alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 120/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/22 helyrajzi szám alatti különlapon.  
Az öröklakáshoz egy erkély (3,9 m<sup>2</sup>) tartozik.
23. Az első emeleti alaprajzon 23. számmal jelölt 1. emeleti, D lépcsőház 1.em. 1. ajtószám lakás, mely áll szélfogó, nappali-étkező, fürdő, közlekedő, konyha helyiségekből összesen **38 m<sup>2</sup>** alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 74/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/23 helyrajzi szám alatti különlapon.  
Az öröklakáshoz egy erkély (2,9 m<sup>2</sup>) tartozik.
24. Az első emeleti alaprajzon 24. számmal jelölt 1. emeleti, D lépcsőház 1.em. 2. ajtószám lakás, mely áll szélfogó, nappali-étkező, szoba, fürdő, közlekedő, konyha helyiségekből összesen **49 m<sup>2</sup>** alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 98/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/24 helyrajzi szám alatti különlapon.  
Az öröklakáshoz egy erkély ( 4,9 m<sup>2</sup>) tartozik.
25. Az első emeleti alaprajzon 25. számmal jelölt 1. emeleti, D lépcsőház 1.em. 3. ajtószám lakás, mely áll szélfogó, nappali-étkező, két szoba, konyha, fürdő, mosdó helyiségekből összesen **62 m<sup>2</sup>** alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 120/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/25 helyrajzi szám alatti különlapon.  
Az öröklakáshoz egy erkély (3,9 m<sup>2</sup>) tartozik.
26. Az első emeleti alaprajzon 26. számmal jelölt 1. emeleti, E lépcsőház 1.em. 1. ajtószám lakás, mely áll szélfogó, nappali-étkező, fürdő, közlekedő, konyha helyiségekből összesen **38 m<sup>2</sup>** alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 74/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/26 helyrajzi szám alatti különlapon.  
Az öröklakáshoz egy erkély (2,9 m<sup>2</sup>) tartozik.
27. Az első emeleti alaprajzon 27. számmal jelölt 1. emeleti, E lépcsőház 1.em. 2. ajtószám lakás, mely áll szélfogó, nappali-étkező, szoba, fürdő, közlekedő, konyha helyiségekből összesen **49 m<sup>2</sup>** alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 98/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/27 helyrajzi szám alatti különlapon.  
Az öröklakáshoz egy erkély ( 4,9 m<sup>2</sup>) tartozik.
28. Az első emeleti alaprajzon 28. számmal jelölt 1. emeleti, E lépcsőház 1.em. 3. ajtószám lakás, mely áll szélfogó, nappali-étkező, két szoba, konyha, fürdő, mosdó helyiségekből összesen **62 m<sup>2</sup>** alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 120/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/28 helyrajzi szám alatti különlapon.  
Az öröklakáshoz egy erkély (3,9 m<sup>2</sup>) tartozik.
29. Az első emeleti alaprajzon 29. számmal jelölt 1. emeleti, F lépcsőház 1.em. 1. ajtószám lakás, mely áll szélfogó, nappali-étkező, szoba, fürdő, közlekedő, konyha helyiségekből összesen **45 m<sup>2</sup>** alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 98/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/29 helyrajzi szám alatti különlapon.

Az öröklakáshoz egy loggia ( 9,3 m<sup>2</sup>) tartozik.

30. Az első emeleti alaprajzon 30. számmal jelölt 1. emeleti, F lépcsőház 1.em. 2. ajtószám lakás, mely áll szélfogó, nappali-étkező, szoba, fürdő, közlekedő, konyha helyiségekből összesen 49 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 107/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/30 helyrajzi szám alatti különlapon.

Az öröklakáshoz egy loggia ( 9,5 m<sup>2</sup>) tartozik.

31. Az első emeleti alaprajzon 31. számmal jelölt 1. emeleti, F lépcsőház 1.em. 3. ajtószám lakás, mely áll szélfogó, nappali-étkező, szoba, fürdő, közlekedő, konyha helyiségekből összesen 50 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 104/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/31 helyrajzi szám alatti különlapon.

Az öröklakáshoz egy loggia ( 6,9 m<sup>2</sup>) tartozik.

32. Az első emeleti alaprajzon 32. számmal jelölt 1. emeleti, F lépcsőház 1.em. 4. ajtószám lakás, mely áll szélfogó, nappali-étkező, két szoba, konyha, fürdő, közlekedő helyiségekből összesen 62 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 127/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/32 helyrajzi szám alatti különlapon.

Az öröklakáshoz egy loggia ( 8,1 m<sup>2</sup>) tartozik.

33. A második emeleti alaprajzon 33. számmal jelölt 2. emeleti, A lépcsőház 2.em. 1. ajtószám lakás, mely áll szélfogó, nappali-étkező, szoba, fürdő, közlekedő, konyha helyiségekből összesen 46 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 89/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/33 helyrajzi szám alatti különlapon.

Az öröklakáshoz egy erkély ( 2,9 m<sup>2</sup>) tartozik.

34. A második emeleti alaprajzon 34. számmal jelölt 2. emeleti, A lépcsőház 2.em. 2. ajtószám lakás, mely áll szélfogó, nappali-étkező, szoba, fürdő, közlekedő, konyha helyiségekből összesen 45 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 92/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/34 helyrajzi szám alatti különlapon.

Az öröklakáshoz egy erkély ( 5,6 m<sup>2</sup>) tartozik.

35. A második emeleti alaprajzon 35. számmal jelölt 2. emeleti, A lépcsőház 2.em. 3. ajtószám lakás, mely áll szélfogó, nappali-étkező, három szoba, fürdő, mosdó, két közlekedő, konyha helyiségekből összesen 79 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 153/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/35 helyrajzi szám alatti különlapon.

Az öröklakáshoz egy erkély ( 5 m<sup>2</sup>) tartozik.

36. A második emeleti alaprajzon 36. számmal jelölt 2. emeleti, B lépcsőház 2.em. 1. ajtószám lakás, mely áll szélfogó, nappali-étkező, fürdő, közlekedő, konyha helyiségekből összesen 38 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 74/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/36 helyrajzi szám alatti különlapon.

Az öröklakáshoz egy erkély ( 2,9 m<sup>2</sup>) tartozik.



37. A második emeleti alaprajzon 37. számmal jelölt 2. emeleti, B lépcsőház 2.em. 2. ajtószám lakás, mely áll szélfogó, nappali-étkező, szoba, fürdő, közlekedő, konyha helyiségekből összesen  $49 \text{ m}^2$  alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 98/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/37 helyrajzi szám alatti különlapon.  
Az öröklakáshoz egy erkély ( $4,9 \text{ m}^2$ ) tartozik.
38. A második emeleti alaprajzon 38. számmal jelölt 2. emeleti, B lépcsőház 2.em. 3. ajtószám lakás, mely áll szélfogó, nappali-étkező, két szoba, konyha, fürdő, mosdó, helyiségekből összesen  $62 \text{ m}^2$  alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 120/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/38 helyrajzi szám alatti különlapon.  
Az öröklakáshoz egy erkély ( $3,9 \text{ m}^2$ ) tartozik.
39. A második emeleti alaprajzon 39. számmal jelölt 2. emeleti, C lépcsőház 2.em. 1. ajtószám lakás, mely áll szélfogó, nappali-étkező, fürdő, közlekedő, konyha helyiségekből összesen  $38 \text{ m}^2$  alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 74/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/39 helyrajzi szám alatti különlapon.  
Az öröklakáshoz egy erkély ( $2,9 \text{ m}^2$ ) tartozik.
40. A második emeleti alaprajzon 40. számmal jelölt 2. emeleti, C lépcsőház 2.em. 2. ajtószám lakás, mely áll szélfogó, nappali-étkező, szoba, fürdő, közlekedő, konyha helyiségekből összesen  $49 \text{ m}^2$  alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 98/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/40 helyrajzi szám alatti különlapon.  
Az öröklakáshoz egy erkély ( $4,9 \text{ m}^2$ ) tartozik.
41. A második emeleti alaprajzon 41. számmal jelölt 2.emeleti, C lépcsőház 2.em. 3. ajtószám lakás, mely áll szélfogó, nappali-étkező, két szoba, konyha, fürdő, mosdó, helyiségekből összesen  $62 \text{ m}^2$  alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 120/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/41 helyrajzi szám alatti különlapon.  
Az öröklakáshoz egy erkély ( $3,9 \text{ m}^2$ ) tartozik.
42. A második emeleti alaprajzon 42. számmal jelölt 2. emeleti, D lépcsőház 2.em. 1. ajtószám lakás, mely áll szélfogó, nappali-étkező, fürdő, közlekedő, konyha helyiségekből összesen  $38 \text{ m}^2$  alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 74/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/42 helyrajzi szám alatti különlapon.  
Az öröklakáshoz egy erkély ( $2,9 \text{ m}^2$ ) tartozik.
43. A második emeleti alaprajzon 43. számmal jelölt 2. emeleti, D lépcsőház 2.em. 2. ajtószám lakás, mely áll szélfogó, nappali-étkező, szoba, fürdő, közlekedő, konyha helyiségekből összesen  $49 \text{ m}^2$  alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 98/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/43 helyrajzi szám alatti különlapon.  
Az öröklakáshoz egy erkély ( $4,9 \text{ m}^2$ ) tartozik.
44. A második emeleti alaprajzon 44. számmal jelölt 2.emeleti, D lépcsőház 2.em. 3. ajtószám lakás, mely áll szélfogó, nappali-étkező, két szoba, konyha, fürdő, mosdó, helyiségekből összesen  $62 \text{ m}^2$  alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 120/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/44 helyrajzi szám alatti különlapon.



- Az öröklakáshoz egy erkély (3,9 m<sup>2</sup>) tartozik.
45. A második emeleti alaprajzon 45. számmal jelölt 2. emeleti, E lépcsőház 2.em. 1. ajtószám lakás, mely áll szélfogó, nappali-étkező, fürdő, közlekedő, konyha helyiségekből összesen 38 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 74/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/45 helyrajzi szám alatti különlapon.  
Az öröklakáshoz egy erkély (2,9 m<sup>2</sup>) tartozik.
46. A második emeleti alaprajzon 46. számmal jelölt 2. emeleti, E lépcsőház 2.em. 2. ajtószám lakás, mely áll szélfogó, nappali-étkező, szoba, fürdő, közlekedő, konyha helyiségekből összesen 49 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 98/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/46 helyrajzi szám alatti különlapon.  
Az öröklakáshoz egy erkély (4,9 m<sup>2</sup>) tartozik.
47. A második emeleti alaprajzon 47. számmal jelölt 2. emeleti, E lépcsőház 2.em. 3. ajtószám lakás, mely áll szélfogó, nappali-étkező, két szoba, konyha, fürdő, mosdó, helyiségekből összesen 62 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 120/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/47 helyrajzi szám alatti különlapon.  
Az öröklakáshoz egy erkély (3,9 m<sup>2</sup>) tartozik.
48. A második emeleti alaprajzon 48. számmal jelölt 2. emeleti, F lépcsőház 2.em. 1. ajtószám lakás, mely áll szélfogó, nappali-étkező, szoba, fürdő, közlekedő, konyha helyiségekből összesen 45 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 98/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/48 helyrajzi szám alatti különlapon.  
Az öröklakáshoz egy loggia (9,3 m<sup>2</sup>) tartozik.
49. A második emeleti alaprajzon 49. számmal jelölt 2. emeleti, F lépcsőház 2.em. 2. ajtószám lakás, mely áll szélfogó, nappali-étkező, szoba, fürdő, közlekedő, konyha helyiségekből összesen 49 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 107/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/49 helyrajzi szám alatti különlapon.  
Az öröklakáshoz egy loggia (9,5 m<sup>2</sup>) tartozik.
50. A második emeleti alaprajzon 50. számmal jelölt 2. emeleti, F lépcsőház 2.em. 3. ajtószám lakás, mely áll szélfogó, nappali-étkező, szoba, fürdő, közlekedő, konyha helyiségekből összesen 50 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 104/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/50 helyrajzi szám alatti különlapon.  
Az öröklakáshoz egy loggia (6,9 m<sup>2</sup>) tartozik.
51. A második emeleti alaprajzon 51. számmal jelölt 2. emeleti, F lépcsőház 2.em. 4. ajtószám lakás, mely áll szélfogó, nappali-étkező, két szoba, konyha, fürdő, közlekedő helyiségekből összesen 62 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 127/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/51 helyrajzi szám alatti különlapon.  
Az öröklakáshoz egy loggia (8,1 m<sup>2</sup>) tartozik.



52. A harmadik emeleti alaprajzon 52. számmal jelölt 3. emeleti, A lépcsőház 3.em 1. ajtószám lakás, mely áll szélfogó, nappali-étkező, szoba, fürdő, közlekedő, konyha helyiségekből összesen  $46 \text{ m}^2$  alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 102/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/52 helyrajzi szám alatti különlapon.  
Az öröklakáshoz egy tetőterasz ( $9,8 \text{ m}^2$ ) tartozik.
53. A harmadik emeleti alaprajzon 53. számmal jelölt 3. emeleti, A lépcsőház 3.em 2. ajtószám lakás, mely áll szélfogó, nappali-étkező, két szoba, konyha, fürdő helyiségekből összesen  $60 \text{ m}^2$  alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 136/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/53 helyrajzi szám alatti különlapon.  
Az öröklakáshoz egy tetőterasz ( $14,3 \text{ m}^2$ ) tartozik.
54. A harmadik emeleti alaprajzon 54. számmal jelölt 3. emeleti, B lépcsőház 3.em 1. ajtószám lakás, mely áll szélfogó, nappali-étkező, két szoba, konyha, fürdő, mosdó, közlekedő helyiségekből összesen  $63 \text{ m}^2$  alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 204/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/54 helyrajzi szám alatti különlapon.  
Az öröklakáshoz egy tetőterasz ( $49,4 \text{ m}^2$ ) tartozik.
55. A harmadik emeleti alaprajzon 55. számmal jelölt 3. emeleti, C lépcsőház 3.em 1. ajtószám lakás, mely áll szélfogó, nappali-étkező, két szoba, konyha, fürdő, mosdó, közlekedő helyiségekből összesen  $63 \text{ m}^2$  alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 204/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/55 helyrajzi szám alatti különlapon.  
Az öröklakáshoz egy tetőterasz ( $49,4 \text{ m}^2$ ) tartozik.
56. A harmadik emeleti alaprajzon 56. számmal jelölt 3. emeleti, D lépcsőház 3.em 1. ajtószám lakás, mely áll szélfogó, nappali-étkező, két szoba, konyha, fürdő, mosdó, közlekedő helyiségekből összesen  $63 \text{ m}^2$  alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 204/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/56 helyrajzi szám alatti különlapon.  
Az öröklakáshoz egy tetőterasz ( $49,4 \text{ m}^2$ ) tartozik.
57. A harmadik emeleti alaprajzon 57. számmal jelölt 3. emeleti, E lépcsőház 3.em 1. ajtószám lakás, mely áll szélfogó, nappali-étkező, két szoba, konyha, fürdő, mosdó, közlekedő helyiségekből összesen  $63 \text{ m}^2$  alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 204/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/57 helyrajzi szám alatti különlapon.  
Az öröklakáshoz egy tetőterasz ( $49,4 \text{ m}^2$ ) tartozik.
58. A harmadik emeleti alaprajzon 58. számmal jelölt 3. emeleti, F lépcsőház 3.em 1. ajtószám lakás, mely áll szélfogó, nappali-étkező, szoba, konyha, fürdő helyiségekből összesen  $53 \text{ m}^2$  alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 149/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/58 helyrajzi szám alatti különlapon.  
Az öröklakáshoz egy tetőterasz ( $28,5 \text{ m}^2$ ) tartozik.
59. A harmadik emeleti alaprajzon 59. számmal jelölt 3. emeleti, F lépcsőház 3.em 2. ajtószám lakás, mely áll szélfogó, nappali-étkező, szoba, konyha, fürdő helyiségekből összesen  $46 \text{ m}^2$  alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 112/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/59 helyrajzi szám alatti különlapon.



Az öröklakáshoz egy tetőterasz ( 16,1 m<sup>2</sup>) tartozik.

60. A harmadik emeleti alaprajzon 60. számmal jelölt 3. emeleti, F lépcsőház 3.em. 3. ajtószám lakás, mely áll szélfogó, nappali-étkező, szoba, konyha, fürdő helyiségekből összesen 45 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 109/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/60 helyrajzi szám alatti különlapon.

Az öröklakáshoz egy tetőterasz ( 14,9 m<sup>2</sup>) tartozik.

61. A földszinti alaprajzon 61. számmal jelölt földszinti, A lépcsőház fszt. üzlet, mely áll eladótér, tároló, közekedő, iroda, öltöző, mosdó helyiségekből összesen 37 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 67/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/61 helyrajzi szám alatti különlapon.

62. A földszinti alaprajzon 62. számmal jelölt földszinti, F lépcsőház fszt. üzlet, mely áll eladótér, tároló, iroda, előtér, mosdó helyiségekből összesen 63 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 113/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/62 helyrajzi szám alatti különlapon.

63. A pincszinti alaprajzon 63. számmal jelölt T01 jelű. tároló 4 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 6/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/63 helyrajzi szám alatti különlapon.

64. A pincszinti alaprajzon 64. számmal jelölt T02 jelű. tároló 4 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 6/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/64 helyrajzi szám alatti különlapon.

65. A pincszinti alaprajzon 65. számmal jelölt T03 jelű. tároló 5 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 10/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/65 helyrajzi szám alatti különlapon.

66. A pincszinti alaprajzon 66. számmal jelölt T04 jelű. tároló 5 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 9/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/66 helyrajzi szám alatti különlapon.

67. A pincszinti alaprajzon 67. számmal jelölt T05 jelű. tároló 5 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 9/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/67 helyrajzi szám alatti különlapon.

68. A pincszinti alaprajzon 68. számmal jelölt T06 jelű. tároló 5 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 9/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/68 helyrajzi szám alatti különlapon.

69. A pincszinti alaprajzon 69. számmal jelölt T07 jelű. tároló 5 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 9/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/69 helyrajzi szám alatti különlapon.

70. A pincszinti alaprajzon 70. számmal jelölt T08 jelű. tároló 5 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 8/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/70 helyrajzi szám alatti különlapon.

71. A pincszinti alaprajzon 71. számmal jelölt T09 jelű. tároló 5 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 8/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/71 helyrajzi szám alatti különlapon.

72. A pincszinti alaprajzon 72. számmal jelölt T10 jelű. tároló 5 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 8/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/72 helyrajzi szám alatti különlapon.

73. A pincszinti alaprajzon 73. számmal jelölt T11 jelű. tároló 5 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 8/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/73 helyrajzi szám alatti különlapon.



74. A pincszinti alaprajzon 74. számmal jelölt T12 jelű. tároló  $4 \text{ m}^2$  alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 8/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/74 helyrajzi szám alatti különlapon.
75. A pincszinti alaprajzon 75. számmal jelölt T13 jelű. tároló  $4 \text{ m}^2$  alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 8/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/75 helyrajzi szám alatti különlapon.
76. A pincszinti alaprajzon 76. számmal jelölt T14 jelű. tároló  $4 \text{ m}^2$  alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 8/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/76 helyrajzi szám alatti különlapon.
77. A pincszinti alaprajzon 77. számmal jelölt T15 jelű. tároló  $4 \text{ m}^2$  alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 8/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/77 helyrajzi szám alatti különlapon.
78. A pincszinti alaprajzon 78. számmal jelölt T16 jelű. tároló  $4 \text{ m}^2$  alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 8/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/78 helyrajzi szám alatti különlapon.
79. A pincszinti alaprajzon 79. számmal jelölt T17 jelű. tároló  $4 \text{ m}^2$  alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 8/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/79 helyrajzi szám alatti különlapon.
80. A pincszinti alaprajzon 80. számmal jelölt T18 jelű. tároló  $4 \text{ m}^2$  alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 7/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/80 helyrajzi szám alatti különlapon.
81. A pincszinti alaprajzon 81. számmal jelölt T19 jelű. tároló  $4 \text{ m}^2$  alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 8/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/81 helyrajzi szám alatti különlapon.
82. A pincszinti alaprajzon 82. számmal jelölt T20 jelű. tároló  $4 \text{ m}^2$  alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 7/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/82 helyrajzi szám alatti különlapon.
83. A pincszinti alaprajzon 83. számmal jelölt T21 jelű. tároló  $4 \text{ m}^2$  alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 7/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/83 helyrajzi szám alatti különlapon.
84. A pincszinti alaprajzon 84. számmal jelölt T22 jelű. tároló  $4 \text{ m}^2$  alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 7/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/84 helyrajzi szám alatti különlapon.
85. A pincszinti alaprajzon 85. számmal jelölt T23 jelű. tároló  $4 \text{ m}^2$  alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 7/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/85 helyrajzi szám alatti különlapon.
86. A pincszinti alaprajzon 86. számmal jelölt T24 jelű. tároló  $4 \text{ m}^2$  alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 7/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/86 helyrajzi szám alatti különlapon.
87. A pincszinti alaprajzon 87. számmal jelölt T25 jelű. tároló  $6 \text{ m}^2$  alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 10/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/87 helyrajzi szám alatti különlapon.
88. A pincszinti alaprajzon 88. számmal jelölt T26 jelű. tároló  $6 \text{ m}^2$  alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 10/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/88 helyrajzi szám alatti különlapon.
89. A pincszinti alaprajzon 89. számmal jelölt T27 jelű. tároló  $6 \text{ m}^2$  alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 10/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/89 helyrajzi szám alatti különlapon.



90. A pinceszinti alaprajzon 90. számmal jelölt T28 jelű. tároló 6 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 10/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/90 helyrajzi szám alatti különlapon.
91. A pinceszinti alaprajzon 91. számmal jelölt T29 jelű. tároló 6 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 10/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/91 helyrajzi szám alatti különlapon.
92. A pinceszinti alaprajzon 92. számmal jelölt T30 jelű. tároló 6 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 10/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/92 helyrajzi szám alatti különlapon
93. A pinceszinti alaprajzon 93. számmal jelölt T31 jelű. tároló 5 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 10/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/93 helyrajzi szám alatti különlapon.
94. A pinceszinti alaprajzon 94. számmal jelölt T32 jelű. tároló 4 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 7/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/94 helyrajzi szám alatti különlapon.
95. A pinceszinti alaprajzon 95. számmal jelölt T33 jelű. tároló 5 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 9/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/95 helyrajzi szám alatti különlapon.
96. A pinceszinti alaprajzon 96. számmal jelölt T34 jelű. tároló 5 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 9/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/96 helyrajzi szám alatti különlapon
97. A pinceszinti alaprajzon 97. számmal jelölt T35 jelű. tároló 5 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 9/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/97 helyrajzi szám alatti különlapon
98. A pinceszinti alaprajzon 98. számmal jelölt T36 jelű. tároló 5 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 9/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/98 helyrajzi szám alatti különlapon.
99. A pinceszinti alaprajzon 99. számmal jelölt T37 jelű. tároló 6 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 10/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/99 helyrajzi szám alatti különlapon.
100. A pinceszinti alaprajzon 100. számmal jelölt T38 jelű. tároló 6 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 10/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/100 helyrajzi szám alatti különlapon.
101. A pinceszinti alaprajzon 101. számmal jelölt T39 jelű. tároló 4 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 7/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/101 helyrajzi szám alatti különlapon.
102. A pinceszinti alaprajzon 102. számmal jelölt T40 jelű. tároló 6 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 10/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/102 helyrajzi szám alatti különlapon.
103. A pinceszinti alaprajzon 103. számmal jelölt T41 jelű. tároló 4 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 8/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/103 helyrajzi szám alatti különlapon.
104. A pinceszinti alaprajzon 104. számmal jelölt T42 jelű. tároló 4 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 8/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/104 helyrajzi szám alatti különlapon.
105. A pinceszinti alaprajzon 105. számmal jelölt T43 jelű. tároló 4 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 8/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/105 helyrajzi szám alatti különlapon.
106. A pinceszinti alaprajzon 106. számmal jelölt T44 jelű. tároló 4 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 8/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/106 helyrajzi szám alatti különlapon.



- 107.A pinceszinti alaprajzon 107. számmal jelölt T45 jelű. tároló 4 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 7/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/107 helyrajzi szám alatti különlapon.
- 108.A pinceszinti alaprajzon 108. számmal jelölt T46 jelű. tároló 4 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 8/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/108 helyrajzi szám alatti különlapon.
- 109.A pinceszinti alaprajzon 109. számmal jelölt T47 jelű. tároló 4 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 8/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/109 helyrajzi szám alatti különlapon.
- 110.A pinceszinti alaprajzon 110. számmal jelölt T48 jelű. tároló 5 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 9/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/110 helyrajzi szám alatti különlapon.
- 111.A pinceszinti alaprajzon 111. számmal jelölt T49 jelű. tároló 5 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 9/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/111 helyrajzi szám alatti különlapon.
- 112.A pinceszinti alaprajzon 112. számmal jelölt T50 jelű. tároló 5 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 9/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/112 helyrajzi szám alatti különlapon.
- 113.A pinceszinti alaprajzon 113. számmal jelölt T51 jelű. tároló 5 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 8/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/113 helyrajzi szám alatti különlapon.
- 114.A pinceszinti alaprajzon 114. számmal jelölt T52 jelű. tároló 4 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 8/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/114 helyrajzi szám alatti különlapon.
- 115.A pinceszinti alaprajzon 115. számmal jelölt T53 jelű. tároló 5 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 9/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/115 helyrajzi szám alatti különlapon.
- 116.A pinceszinti alaprajzon 116. számmal jelölt T54 jelű. tároló 6 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 11/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/116 helyrajzi szám alatti különlapon.
- 117.A pinceszinti alaprajzon 117. számmal jelölt T55 jelű. tároló 6 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 11/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/117 helyrajzi szám alatti különlapon.
- 118.A pinceszinti alaprajzon 118. számmal jelölt T56 jelű. tároló 6 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 11/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/118 helyrajzi szám alatti különlapon.
- 119.A pinceszinti alaprajzon 119. számmal jelölt T57 jelű. tároló 6 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 11/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/119 helyrajzi szám alatti különlapon.
- 120.A pinceszinti alaprajzon 120. számmal jelölt T58 jelű. tároló 6 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 11/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/120 helyrajzi szám alatti különlapon.
- 121.A pinceszinti alaprajzon 121. számmal jelölt T59 jelű. tároló 6 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 11/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/121 helyrajzi szám alatti különlapon.
- 122.A pinceszinti alaprajzon 122. számmal jelölt T60 jelű. tároló 6 m<sup>2</sup> alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 10/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/122 helyrajzi szám alatti különlapon.



123. A pinceszinti alaprajzon 123. számmal jelölt P1 teremgarázs 567 m<sup>2</sup> alapterülettel és a P39-P64 számú 26 db. beállóhellyel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 1028/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/123 helyrajzi szám alatti különlapon.

124. A pinceszinti alaprajzon 124. számmal jelölt P2 teremgarázs 803 m<sup>2</sup> alapterülettel és a P1-P38 számú 38 db. beállóhellyel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 1458/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/124 helyrajzi szám alatti különlapon.

#### IV. RENDELKEZÉSEK AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSSAL KAPCSOLATBAN

A tulajdonostársak kéri és hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy:

a társasház alapítás tényét a Földhivatal az ingatlan-nyilvántartásba feljegyezze, a 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 53. §. (4) bek. megfelelően.

Majd a jogerős használatbavételi engedélyt követően a II. pontban felsorolt, közös tulajdonban maradó épületrészeket a földrészlettel a társasházi törzslapon egyesítve tüntesse fel.

A társasház egészét terhelő 9 nm területre fennálló, ELMŰ Hálózati Kft. javára bejegyzett vezetékJogot a társasház törzslapjának III. részén tüntesse fel.

A III. pontban felsorolt, külön tulajdonú helyiségeket a hozzájuk tartozó közös tulajdoni hányadokat együtt, mint önálló ingatlanokat jegyezze be a társasházi különlapon a tulajdonos külön tulajdonaként a hozzájuk tartozó terrasszal, erkéllyel, loggiával, tetőterasszal.

#### V. A KÜLÖN TULAJDON

1. A társasházban lévő lakások, és egyéb nem lakás céljára szolgáló helyiségek az egyes tulajdonosok külön-külön tulajdonában vannak.

A külön tulajdon az egyes tulajdonostársakat a közös tulajdonból rájuk eső tulajdoni hányaddal együtt és a közös tulajdonú részek használati jogával illeti meg.

A tulajdonostársak külön tulajdona és a közös tulajdonból őket megillető tulajdoni hányad egymástól függetlenül nem idegeníthető el és nem terhelhető meg.

A közös tulajdonból az egyes tulajdonostársakat megillető hányad mértéke a tulajdonostársak külön tulajdonában álló épületrészek nagyságához igazodik.

2. Az épület azon része, továbbá azok a berendezések, felszerelések, amelyek nincsenek külön tulajdonban, a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak. A közös tulajdon tárgyát képező ingatlanrész, a külön tulajdonba tartozó lakás alkotórészét képezi, azzal együtt minősül önálló ingatlan tulajdonnak.

#### VI. KÖZÖS TULAJDON

1. Az épülethez tartozó telek és a közös tulajdonban álló épületrészek birtoklására és használatára – a jogszabályok, hatósági rendelkezések és közgyűlési határozatok keretei között - a tulajdonostársak mindegyike jogosult, e jogát azonban egyik sem gyakorolhatja a többiek jogának vagy jogos érdekének sérelmére. A közgyűlés a birtoklás, használat és hasznosítás módját meghatározhatja.

2. A telekrész vagy valamely épületrész kizárólagos használata nem változtat azonban a vagyonrészek közös tulajdoni jellegén. A kizárólagos használati jogot valamennyi tulajdonostárs köteles tiszteletben tartani.

3. A közösség egészét terhelő kötelezettség teljesítéséért a tulajdonostársak a tulajdoni hányaduk szerint felelnek az egyszerű (sortartásos) kezesség szabályai szerint.

4. 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.



Amennyiben a közös tulajdonhoz tartozó valamely ingatlanrész – az épületszerkezet, az épület biztonságát (állékonyságát), a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrészek kivételével – önálló ingatlanként kialakítható, úgy ennek elhatározására, és az ingatlanrészrel kapcsolatos elidegenítés jogának a gyakorlására a közösség jogosult. E jog gyakorlásához a közgyűlésnek az összes tulajdoni hányad legalább kétharmados többségével meghozott határozata szükséges.

## VII. BIRTOKLÁS, HASZNÁLAT, RENDELKEZÉS

1. A tulajdonostársat a külön tulajdona tekintetében megilleti a birtoklás, használat, a hasznok szedésének és a rendelkezés joga. E jogait azonban nem gyakorolhatja a többi tulajdonostársnak a joga és törvényes érdeke sérelmével. A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.

A közgyűlés a birtoklás, használat és hasznosítás módját meghatározhatja

2. A tulajdonostárs köteles

a) fenntartani a külön tulajdonában álló lakást,

b) lehetővé tenni és tűrni, hogy a külön tulajdonú lakásába a közösség megbízottja a közös tulajdonban álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés, a rendkívüli káresemény vagy veszélyhelyzet fennállása miatt a lakáson belül szükséges hibaelhárítás, valamint a fenntartási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben bejuthasson a tulajdonostárs, illetőleg a bentlakó szükségtelen háborítása nélkül,

c) a szükséges intézkedést megtenni ahhoz, hogy a vele együtt lakó személy, valamint az, akinek lakása használatát átengedte, betartsa a b) pont és a VI.1. pont rendelkezéseit,

d) a lakásában tervezett építkezéstről értesíteni a tulajdonostársakat

A közösség köteles megtéríteni az c) pont szerinti beavatkozással okozott kárt.

3. A mindenkori tulajdonostárs saját tulajdonára, ill. a közös tulajdonból származó hányadára a többi tulajdonostársat, harmadik személlyel szemben elővásárlási jog nem illeti meg.

## VIII. KÖLTSÉGVISELÉS

1. 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, ha a szervezeti-működési szabályzat másképp nem rendelkezik.

2. A szervezeti-működési szabályzatban kell meghatározni:

a) a közös költség tulajdoni hányadtól eltérő megfizetése esetén, az érintett költségnemeket és a számítás módját,

b) a külön tulajdonon belül nem mérhető közüzemi és más szolgáltatások díja tekintetében az egyes szolgáltatásokra vonatkozó külön jogszabályok alapján történő elszámolás és a megfizetés szabályait,

c) a közösköltség-hátralék megfizetése érdekében a közös képviselőnek vagy az intézőbizottság elnökének az adós tulajdonostárs határidő megjelölésével történő felszólításával, továbbá - ha a felszólítás eredménytelen - a fizetési meghagyás kibocsátásának kezdeményezésével, illetőleg - a törvény rendelkezései szerinti felhatalmazása esetén - a jelzálogjog bejegyzése és annak törlése iránti kérelem benyújtásával kapcsolatos feladatait,

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

## IX. ALAKULÓ KÖZGYŰLÉS

Az alakuló közgyűlés határoz – az építető javaslata alapján- a társasház közös képviselőjének vagy - a közös képviselő helyett - intézőbizottsága elnökének és tagjainak, valamint szükség esetén a számvizsgáló bizottság tagjainak megválasztásáról, valamint a fizetési számla megnyitásáról.

Az alakuló közgyűlést az építető hívja össze.

Az alakuló közgyűlést az alapító okirat aláírását követő hatvan napon belül meg kell tartani. Ezt követően a tulajdonostársak - a társasház tulajdon ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésétől függően - gyakorolhatják azokat a jogokat és viselhetik azokat a terheket, amelyek a közösséget megilletik és terhelik.



## X. A TÁRSASHÁZ SZERVEZETE

### 1. Közgyűlés:

A közösség legfőbb döntéshozó szerve a tulajdonostársakból álló közgyűlés, amelyen valamennyi tulajdonostárs részt vehet.

A közösség ügyintézését a közös képviselő vagy az intézőbizottság látja el. Abban a társasházban, amelyben huszonöt lakásnál több lakás van, a közösség gazdálkodásának ellenőrzésére számvizsgáló bizottságot kell választani.

1.1. A közgyűlés kizárólagos hatáskörében határoz:

- a) az alapító okirat módosításáról, a társasháztulajdon megszüntetéséről;
- b) a közös tulajdonban álló épületrészek használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról és a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások vállalásáról;
- c) a közösséget terhelő kötelezettségek vállalásáról;
- d) a közös képviselőnek vagy az intézőbizottság elnökének és tagjainak, valamint a számvizsgáló bizottságnak a megválasztásáról, felmentéséről és díjazásáról;
- e) a közösség éves költségvetésének és elszámolásának, a számviteli szabályok szerinti beszámolójának elfogadásáról, valamint a közös képviselő vagy az intézőbizottság részére a jóváhagyás megadásáról;
- f) a közös képviselő (az intézőbizottság elnöke, tagja), illetőleg a számvizsgáló bizottság elnöke, tagja (az ellenőrzési feladatot ellátó tulajdonostárs) ellen kártérítési per indításáról, illetőleg büntetőfeljelentés megtételéről;
- g) polgári jogi vita esetén permegelőző közvetítői eljárás kezdeményezéséről;
- h) minden olyan ügyben, amelyet a szervezeti-működési szabályzat nem utal a közös képviselő vagy az intézőbizottság, illetőleg a számvizsgáló bizottság hatáskörébe.

1.2. A közgyűlés határozatának - szó szerint - tartalmaznia kell a napirendi pont tárgyát, a megszavazott döntést, továbbá a teljesítés érdekében megszavazott feltételek esetén a határozat végrehajtásának módját, illetőleg feltételeit.

A közgyűlés a közös képviselőt, az intéző-, illetőleg a számvizsgáló bizottságot bármikor felmentheti. A felmentett közös képviselő - intézőbizottság esetén annak elnöke - a közgyűlés határozata alapján, az abban meghatározott feladatok végzésével és változatlan díjazás ellenében köteles az új közös képviselő (intézőbizottság) megválasztásáig, de legfeljebb felmentésétől számított kilencvenedik nap leteltéig ügyvivőként ellátni a közösség ügyeinek intézését.

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

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

A határozatot a hátralékos tulajdonostárs részére a törvényben meghatározott jogorvoslat lehetőségének feltüntetésével kézbesíteni kell.

A közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke a hátralékos tulajdonostárs külön tulajdonának és a hozzá tartozó közös tulajdoni hányadának jelzáloggal való megterhelését - a közgyűlés összehívása nélkül - akkor rendelheti el, ha erre őt a szervezeti-működési szabályzat felhatalmazza.

A jelzálog jog bejegyzésének elrendeléséről szóló közgyűlési határozatot, illetőleg a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke rendelkezését közokiratba vagy ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

A jelzálog jog bejegyzésének elrendelése három hónapnak megfelelő hátralékonként megismételhető.

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

1.4. A közgyűlést a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke hívja össze. A közgyűlésre valamennyi tulajdonostársat írásban kell meghívni, amellyel egyidejűleg a meghívó egy példányát a társasházban - jól látható helyen - ki kell függeszteni.

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

A tulajdonostárs által írásban meghatalmazott általános képviselőt a közgyűlésre minden esetben meg kell hívni. Az általános és az eseti meghatalmazásra egyebekben a Ptk. rendelkezései az irányadók.

A meghívóhoz mellékelni kell a szavazásra előterjesztett napirendre vonatkozó írásos - különösen az éves költségvetésről és elszámolásról elkészített előterjesztéseket.



## X. A TÁRSASHÁZ SZERVEZETE

### 1. Közgyűlés:

A közösség legfőbb döntéshozó szerve a tulajdonostársakból álló közgyűlés, amelyen valamennyi tulajdonostárs részt vehet.

A közösség ügyintézését a közös képviselő vagy az intézőbizottság látja el. Abban a társasházban, amelyben huszonöt lakásnál több lakás van, a közösség gazdálkodásának ellenőrzésére számvizsgáló bizottságot kell választani.

1.1. A közgyűlés kizárólagos hatáskörében határoz:

- a) az alapító okirat módosításáról, a társasháztulajdon megszüntetéséről;
- b) a közös tulajdonban álló épületrészek használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról és a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások vállalásáról;
- c) a közösséget terhelő kötelezettségek vállalásáról;
- d) a közös képviselőnek vagy az intézőbizottság elnökének és tagjainak, valamint a számvizsgáló bizottságnak a megválasztásáról, felmentéséről és díjazásáról;
- e) a közösség éves költségvetésének és elszámolásának, a számviteli szabályok szerinti beszámolójának elfogadásáról, valamint a közös képviselő vagy az intézőbizottság részére a jóváhagyás megadásáról;
- f) a közös képviselő (az intézőbizottság elnöke, tagja), illetőleg a számvizsgáló bizottság elnöke, tagja (az ellenőrzési feladatot ellátó tulajdonostárs) ellen kártérítési per indításáról, illetőleg büntetőfeljelentés megtételéről;
- g) polgári jogi vita esetén permegelőző közvetítői eljárás kezdeményezéséről;
- h) minden olyan ügyben, amelyet a szervezeti-működési szabályzat nem utal a közös képviselő vagy az intézőbizottság, illetőleg a számvizsgáló bizottság hatáskörébe.

1.2. A közgyűlés határozatának - szó szerint - tartalmaznia kell a napirendi pont tárgyát, a megszavazott döntést, továbbá a teljesítés érdekében megszavazott feltételek esetén a határozat végrehajtásának módját, illetőleg feltételeit.

A közgyűlés a közös képviselőt, az intéző-, illetőleg a számvizsgáló bizottságot bármikor felmentheti. A felmentett közös képviselő - intézőbizottság esetén annak elnöke - a közgyűlés határozata alapján, az abban meghatározott feladatok végzésével és változatlan díjazás ellenében köteles az új közös képviselő (intézőbizottság) megválasztásáig, de legfeljebb felmentésétől számított kilencvenedik nap leteltéig ügyvivőként ellátni a közösség ügyeinek intézését.

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

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

A határozatot a hátralékos tulajdonostárs részére a törvényben meghatározott jogorvoslat lehetőségének feltüntetésével kézbesíteni kell.

A közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke a hátralékos tulajdonostárs külön tulajdonának és a hozzá tartozó közös tulajdoni hányadának jelzálogjoggal való megterhelését - a közgyűlés összehívása nélkül - akkor rendelheti el, ha erre őt a szervezeti-működési szabályzat felhatalmazza.

A jelzálogjog bejegyzésének elrendeléséről szóló közgyűlési határozatot, illetőleg a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke rendelkezését közokiratba vagy ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

A jelzálogjog bejegyzésének elrendelése három hónapnak megfelelő hátralékonként megismételhető.

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

1.4. A közgyűlést a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke hívja össze. A közgyűlésre valamennyi tulajdonostársat írásban kell meghívni, amellyel egyidejűleg a meghívó egy példányát a társasházban - jól látható helyen - ki kell függeszteni.

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

A tulajdonostárs által írásban meghatalmazott általános képviselőt a közgyűlésre minden esetben meg kell hívni. Az általános és az eseti meghatalmazásra egyebekben a Ptk. rendelkezései az irányadók.

A meghívóhoz mellékelni kell a szavazásra előterjesztett napirendre vonatkozó írásos - különösen az éves költségvetésről és elszámolásról elkészített előterjesztéseket.



A közgyűlés levezető elnökének és a közgyűlési jegyzőkönyv vezetőjének ugyanaz a személy is megválasztható. A meghirdetett napirendben nem szereplő ügyben érvényes határozatot hozni nem lehet.

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

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

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

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

Ha a közgyűlés nem határozatképes, vagy a levezető elnök a közgyűlést a határozatképtelenné válása miatt berekesztette, megismételt közgyűlést kell tartani.

A megismételt közgyűlést a határozatképtelen közgyűlést követő 15 napon belüli időpontban az eredetivel azonos - a határozatképtelenné vált közgyűlés esetén a közgyűlés berekesztését követően fennmaradó - napirenddel kell összehívni. A megismételt közgyűlés az eredeti közgyűlés meghívójában az eredeti közgyűlés határozatképességétől függő feltétellel a határozatképtelen közgyűlés napjára is kitűzhető, ha a szervezeti-működési szabályzat ettől eltérően nem rendelkezik.

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

A közgyűlésen a tulajdonosokat tulajdoni hányaduk arányában illeti meg a szavazati jog.

Ha e törvény másképpen nem rendelkezik, a közgyűlés, illetőleg a megismételt közgyűlés a határozatát a jelen levő tulajdonosok tulajdoni hányada alapján számított egyszerű szavazattöbbségével hozza meg.

A rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások vállalásához a tulajdonosok egyhangú határozata szükséges.

1.7. A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell felvenni.

A jegyzőkönyvet a közgyűlés levezető elnöke és a jegyzőkönyvvezető írja alá, és azt a közgyűlésen erre megválasztott két tulajdonos hitelesíti.

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

A közös képviselőnek vagy az intézőbizottság elnökének a közgyűlésen meghozott határozatokat a közgyűlés megtartásától számított nyolc napon belül a társasházban jól látható helyen ki kell függeszteni, továbbá ezzel egyidejűleg - ha a szervezeti-működési szabályzat ilyen kötelezettséget előír - azokról valamennyi tulajdonos írásban értesítenie kell.

1.8. A közgyűlési határozat is meghozható írásban. Ebben az esetben a közgyűlési napirendre vonatkozóan a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke felhívásához mellékelt írásbeli határozati javaslatról - ha számvizsgáló bizottság működik, írásbeli véleményének ismeretében - a tulajdonosok írásban szavaznak.

Az írásbeli szavazásnak és az eredmény megállapításának részletes szabályait a szervezeti-működési szabályzatban kell meghatározni.

Az írásbeli szavazás eredményét a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke írásban köteles közölni a tulajdonosokkal.

1.9. Ha a közgyűlés határozata jogszabályba, az alapító okiratba vagy a szervezeti-működési szabályzatba ütközik vagy a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, bármely tulajdonos keresettel kérheti a bíróságtól a határozat érvénytelenségének megállapítását a határozat meghozatalától számított hatvan napon belül. Ha a határozat bírósági felülvizsgálatát a jegyző keresetében kérte, a kereseteket bíróság a perek egyesítésével bírálja el.

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



## **2. Közös képviselő, illetőleg intézőbizottság**

2.1. A közös képviselő vagy az intézőbizottság jogkörében eljárva köteles:

- a) a közgyűlés határozatait előkészíteni és végrehajtani, gondoskodva arról, hogy azok megfeleljenek a jogszabályok, az alapító okirat és a szervezeti-működési szabályzat rendelkezéseinek,
- b) minden szükséges intézkedést megtenni az épület fenntartásának biztosítása érdekében,
- c) közölni és beszédni a tulajdonostársakat terhelő közös költséghez való hozzájárulás összegét, továbbá külön jogszabályok alapján meghatározott szolgáltatások díját, valamint érvényesíteni a közösség ezzel kapcsolatos igényeit.

A közös képviselő (az intézőbizottság elnöke) köteles megőrizni az ingatlanügyi hatósághoz benyújtott alapító okirat és szervezeti-működési szabályzat egy példányát.

2.2. A közös képviselő (az intézőbizottság elnöke) köteles a közgyűlés határozatairól és a határozatok végrehajtásáról nyilvántartást (a továbbiakban: Közgyűlési Határozatok Könyve) vezetni.

A Közgyűlési Határozatok Könyvébe bármely tulajdonostárs betekinthez és a határozatokról - a másolási költség megfizetésével - másolatot kérhet.

2.3. A közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság a számviteli szabályok szerint évenként költségvetési javaslatot készít.

2.4. A közös képviselő (az intézőbizottság elnöke) jogosult a közösség képviselőtének ellátására a bíróság és más hatóság előtt is. E jogkörének korlátozása harmadik személlyel szemben hatálytalan.

## **3. A számvizsgáló bizottság**

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 könyvvetés 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 köteletségének nem tesz eleget.

A számvizsgáló bizottság tagjai közül választja meg elnökét; döntéseit szótöbbséggel hozza meg.

## **XI. A SZERVEZETI-MŰKÖDÉSI SZABÁLYZAT (SZMSZ)**

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

A szervezeti-működési szabályzatnak - a törvény keretei között - tartalmaznia kell:

- a) a tulajdonostárs külön tulajdonának használatára, hasznosítására, a külön tulajdonon belül nem mérhető közüzemi és más szolgáltatások díjának elszámolására és megfizetésére,
- b) a közös tulajdon fenntartására, ezen belül  
- a közös költség viselésére és a költség-hátralékok megfizetésére,  
- felújítási alap képzése esetén az alap felhasználására,
- c) a társasházi lakóépület házirendjére,
- d) a közgyűlés, illetőleg a részközgyűlés hatáskörére és eljárására,
- e) a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke és tagjai hatáskörére és feladataira,
- f) a számvizsgáló bizottság, ennek hiányában a közösség ellenőrzési jogkörére, feladataira vonatkozó részletes szabályokat.

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

A fent említett határozat úgy is meghozható, hogy a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke felhívására az írásbeli határozati javaslatról a tulajdonostársak írásban szavaznak. Az írásbeli szavazás eredményét a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke - a szavazásra megjelölt határidőt követő nyolc napon belül - köteles a tulajdonostársakkal írásban közölni.

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



Hubay 62 Kft. Karacs László ügyvezető



Dr. Gajdár Henriette ellenjegyző ügyvéd



Ha az írásbeli szavazás eredménytelen, vagy a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonostársak módosító javaslatot tesznek, a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke 60 napon belül a közgyűlést köteles összehívni.

A közösség - a szervezeti-működési szabályzatot bármikor módosíthatja. A szervezeti-működési szabályzatot, illetőleg annak módosítását az ingatlan-nyilvántartási iratokhoz kell csatolni.

## XII. HÁZIREND

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

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

A házirend szabályait - a használat jogcímétől függetlenül - a lakás, illetőleg a nem lakás céljára szolgáló helyiség mindenkori használója köteles betartani.

A házirend - a tulajdonostársak összes tulajdoni hányad szerinti legalább négyötödös többségével megállapított - eltérő rendelkezése hiányában tilos dohányozni a közös tulajdonban lévő zárt légtérű épületrészekben, területeken, illetve helyiségekben.

## XIII. TÖRVÉNYESSÉGI FELÜGYELET

1. A társasház működésének, a társasház szerveinek és e szervek működésének törvényességi felügyeletét a jegyző látja el. A törvényességi felügyelet nem terjed ki az olyan ügyre, amelyben bírósági, hatósági eljárásnak van helye.

A törvényességi felügyeletet gyakorló jegyző hivatalból ellenőrzi, hogy a társasház

a) alapító okirata, szervezeti-működési szabályzata és azok módosítása megfelel-e a jogszabályoknak,

b) működése, közgyűlési határozata megfelel-e a jogszabályoknak, az alapító okiratnak és szervezeti-működési szabályzatnak, és

c) működése megfelel-e a közgyűlési határozatokban foglaltaknak.

A közös képviselő, illetve az intézőbizottság elnöke köteles a jegyzővel együttműködni, a jegyzőt a törvényességi felügyelet lefolytatásához szükséges dokumentumok rendelkezésre bocsátásával, valamint a helyszíni ellenőrzés során a helyszínen is segíteni.

2. Ha a jegyző a működés törvénytelenységét állapítja meg, a társasházat felhívja a működés törvényességének helyreállítására. Ha a társasház a jegyző felhívása alapján a felhívástól számított 60 napon belül a működés törvényességét nem állítja helyre, a jegyző a működés törvényességének helyreállítására vonatkozó bírósági kötelezés érdekében a határidő eredménytelen elteltétől számított 30 napon belül bírósághoz fordulhat. A pert a társasház ellen kell megindítani és a polgári perrendtartásról szóló törvény általános szabályai szerint lefolytatni. A per a társasház címe szerinti járásbíróság hatáskörébe és illetékességébe tartozik.

A bíróság a jegyző keresete alapján

a) megsemmisítheti a közgyűlés határozatát és szükség szerint új határozat meghozatalát rendelheti el,

b) a működés törvényességének helyreállítása érdekében összehívhatja a közgyűlést vagy arra a jegyzőt vagy a számvizsgáló bizottságot jogosíthatja fel, illetve

c) - ha a társasház működésének törvényessége a közös képviselő, illetve az intézőbizottság jogsértő magatartása miatt az a) vagy b) pont szerint nem biztosítható - százezertől ötmillió forintig terjedő, a jogsértés súlyával arányos bírság megfizetésére kötelezheti a közös képviselőt, illetve az intézőbizottság elnökét és tagjait.

Ha a jegyző a keresetében a c) pont alkalmazását kéri, a pert a közös képviselővel, illetve az intézőbizottság elnökével és tagjaival szemben is meg kell indítani. Ha a társasház és a közös képviselő, illetve az intézőbizottság elnöke között érdekellentét áll fenn, a bíróság a társasház képviselőre hivatalból ügygondnokot rendel ki. A kiszabott bírság megfizetésében a társasház helytállási kötelezettség nem terheli. A kiszabott bírság megfizetéséért az intézőbizottság elnökének és tagjainak felelőssége egyetemleges.

## XIV. AZ ALAPÍTÓ OKIRAT ÉS AZ SZMSZ MÓDOSÍTÁSA

1. Az alapító okirat – a társasházakról szóló törvényben foglalt kivételekkel – csak valamennyi tulajdonostárs hozzájárulásával módosítható.



A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 1. § (2) bekezdésében meghatározott ingatlanrész és vagyontárgy kivételével az alapító okirat felhatalmazást ad arra, hogy a közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítés jogát a közösség gyakorolja, ha az ingatlanrész önálló ingatlanként kialakítható, vagy amellyel a meglévő külön tulajdon tárgya bővíthető. Ebben az esetben a közgyűlés az összes tulajdoni hányad legalább kétharmados többségével rendelkező tulajdonostársak igenlő szavazatával dönthet az elidegenítésről. A határozatban rendelkezni kell a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányadok megállapításáról. A közgyűlés határozata az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre alkalmas okirat.

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

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

A fenti határozatokat közokiratba vagy ügyvéd vagy kamarai jogtanácsos által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

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


2. A Szervezeti-működési Szabályzatot a közgyűlés az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbségű határozatával módosíthatja a VII. pontban leírt eljárás szerint.

A változást az okiratok becsatolásával be kell jelenteni a földhivatalnak.

## XV. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

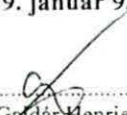
A jelen alapító okiratban nem szabályozott kérdésekre az SzMSz, a Polgári Törvénykönyv és a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény rendelkezései irányadóak. Az alapító okirat hatálya kiterjed a társasház mindenkorai tulajdonostársaira és jogutódjaira. Jelen alapító okiratot elolvasás és értelmezés után mint akarattal mindenben megegyezőt írják jóváhagyólag alá.

Kelt: Budapest, 2019. január 9.

  
Hubay 62 Kft.

képv: Kárac László ügyvezető  
tulajdonos alapító

Készítettem és ellenjegyzem Budapesten, 2019. január 9.

  
dr. Gajdár Henriette ügyvéd  
1148 Budapest, Őrs vezér tere 1. IV.30.  
KASZ szám: 36060380  
Tel/fax: 383-20-33

dr. Gajdár Henriette ügyvéd  
1148 Budapest, Őrs vezér tere 1. IV.30.  
Tel: 383-2033, 20-9344-891  
Adószám: 1580203-49



## TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT MÓDOSÍTÁSA

Alulírott Alapító, mint a Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala által nyilvántartott Budapest, XV. kerület 87643 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Budapest, XV., Hubay Jenő tér 8. szám alatt található 2845 négyzetméter alapterületű ingatlan tulajdonosa a 2019. január 9-én kelt társasház tulajdont alapító okirat felépítendő épületre elnevezésű okiratot alábbiak szerint módosítom:

Az alapító Okirat III. fejezet 63., 64., 82., 83., 84., 85 számú megnyitandó különlapokon a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó közös tulajdoni hányad az alábbiak szerint változik. A változást vastag, dőlt beűs rész jelzi:

"63. A pinceszinti alaprajzon 63. számmal jelölt T01 jelű. tároló **4 m<sup>2</sup>** alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó **7/10.000** hányaddal, a 87643/0/A/63 helyrajzi szám alatti különlapon.

64. A pinceszinti alaprajzon 64. számmal jelölt T02 jelű. tároló **4 m<sup>2</sup>** alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó **7/10.000** hányaddal, a 87643/0/A/64 helyrajzi szám alatti különlapon.

82. A pinceszinti alaprajzon 82. számmal jelölt T20 jelű. tároló **4 m<sup>2</sup>** alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó **8/10.000** hányaddal, a 87643/0/A/82 helyrajzi szám alatti különlapon.


83. A pinceszinti alaprajzon 83. számmal jelölt T21 jelű. tároló **4 m<sup>2</sup>** alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó **8/10.000** hányaddal, a 87643/0/A/83 helyrajzi szám alatti különlapon.

84. A pinceszinti alaprajzon 84. számmal jelölt T22 jelű. tároló **4 m<sup>2</sup>** alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó **8/10.000** hányaddal, a 87643/0/A/84 helyrajzi szám alatti különlapon.

85. A pinceszinti alaprajzon 85. számmal jelölt T23 jelű. tároló **4 m<sup>2</sup>** alapterülettel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó **8/10.000** hányaddal, a 87643/0/A/85 helyrajzi szám alatti különlapon."

Egyebekben az Alapító Okirat rendelkezési változatlanok.

Budapest, 2019. január 28.

  
.....  
Karacs László ügyvezető

Hubay 62 Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1053 Budapest, Reáltanoda u. 5., cégjegyzékszám: 01-09-954728, statisztikai számjele: 23137648-6810-113-01 adószám: 23137648-2-41)

Készítettem és ellenjegyzem Budapesten, 2019. január 28.


BFKH XIV. Kerületi Hivatala  
Budapest XIV. Bosnyák tér 5.  
Dátum: 2019. Január 28.




2005438110002019

Ikt.szám: ...../...../.....

Mellékletek (db): ....

Aláírás: 

  
.....  
dr. Gajdár Henriette ügyvéd  
1148 Budapest, Őrs vezér tere 1. IV.30.  
KASZ szám: 36060380  
Tel/fax: 383-20-33

dr. Gajdár Henriette ügyvéd  
1148 Budapest, Őrs vezér tere 1. IV.30.  
Tel.: 383-2033, 20-9344-891  
Adószám: 63675860-1-42



## TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT MÓDOSÍTÁSA

Alulírott Alapító, mint a Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala által nyilvántartott Budapest, XV. kerület 87643 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Budapest, XV., Hubay Jenő tér 8. szám alatt található 2845 négyzetméter alapterületű ingatlan tulajdonosa, a 2019. január 9-én kelt társasház tulajdont alapító okirat felépítendő épületre elnevezésű okiratot a társasház előzetes alapításának ténye feljegyzése iránti kérelemhez csatolt tervdokumentáció alapján az alábbiak szerint módosítom:

Az alapító Okirat III. fejezet 123., 124. számú megnyitató különlapokon a beállóhelyek számozása és darabszáma az alábbiak szerint változik. A változást vastag, dőlt betűs rész jelzi:

” 123. A pinceszinti alaprajzon 123. számmal jelölt P1 teremgarázs 567 m<sup>2</sup> alapterülettel és a **P38-P64** számú 27 db. beállóhellyel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 1028/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/123 helyrajzi szám alatti különlapon.

124. A pinceszinti alaprajzon 124. számmal jelölt P2 teremgarázs 803 m<sup>2</sup> alapterülettel és a **P1-P37** számú 37 db. beállóhellyel, a közös tulajdoni részekből hozzá tartozó 1458/10.000 hányaddal, a 87643/0/A/124 helyrajzi szám alatti különlapon..”

Egyebekben az Alapító Okirat rendelkezési változatlanok.


**Budapest, 2019. szeptember 17.**

  
.....  
**Karacs László ügyvezető**

**Hubay 62 Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1053 Budapest, Reáltanoda u. 5.,  
cégjegyzékszám: 01-09-954728, statisztikai számjele: 23137648-6810-113-01 adószám: 23137648-2-41)

**Készítettem és ellenjegyzem Budapesten, 2019. szeptember 17.**



  
.....  
dr. Gajdár Henriette ügyvéd  
1148 Budapest, Őrs vezér tere 1. IV.30.  
KASZ szám: 36060380  
Tel/fax: 383-20-33

BKKH XIV. Kerületi Hivatala  
Budapest XIV. Bosnyák tér 5.  
Dátum: 2019. Szeptember 20.



2051653930002019

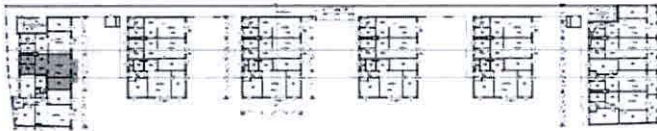
Ikt.szám: .....

Mellékletek (db): ....

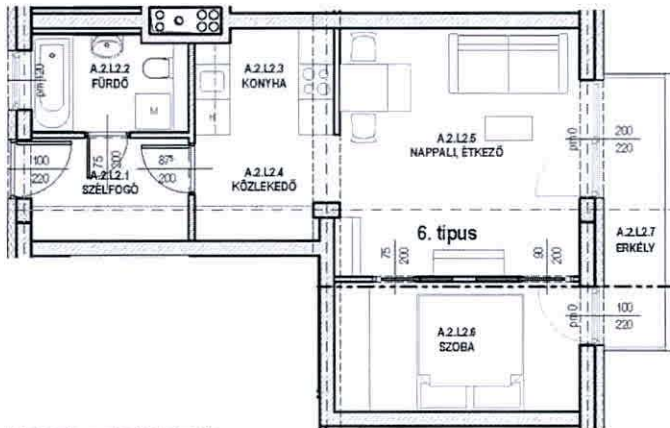
Aláírás:

dr. Gajdár Henriette ügyvéd  
1148 Budapest, Őrs vezér tere 1. IV.30.  
Tel. 383-2033, 20-9344-891  
Adószám: 23137648-2-41  
KASZ: 36060380

A kékkel színezett felület jelzi az aktuális lakás helyét a szinten.



A lakás műszaki alaprajza.



A lakás berendezési sémája



Hangulatkép a lakásról



2. emelet

## A.2.2. lakás

49,9 m<sup>2</sup>

### Lakás méretei:

|                 |                     |
|-----------------|---------------------|
| Összterület     | 49,9 m <sup>2</sup> |
| Szélfogó        | 4,8 m <sup>2</sup>  |
| Fürdő           | 4,3 m <sup>2</sup>  |
| Konyha          | 4,2 m <sup>2</sup>  |
| Közlekedő       | 4,0 m <sup>2</sup>  |
| Nappali, Étkező | 17,8 m <sup>2</sup> |
| Szoba           | 9,4 m <sup>2</sup>  |
| Erkély          | 5,4 m <sup>2</sup>  |

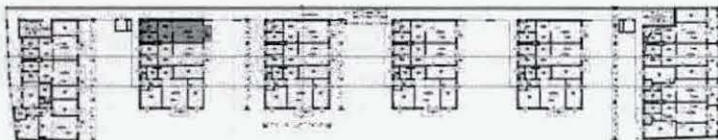
### Lakás tulajdonságai:

|              |       |
|--------------|-------|
| Szobák száma | 2     |
| Tájolás      | kerti |



a(z) .../2020. számú ingatlan adásvételi szerződés 2.2. melléklete

A kékel színezett felület jelzi az aktuális lakás helyét a szinten.

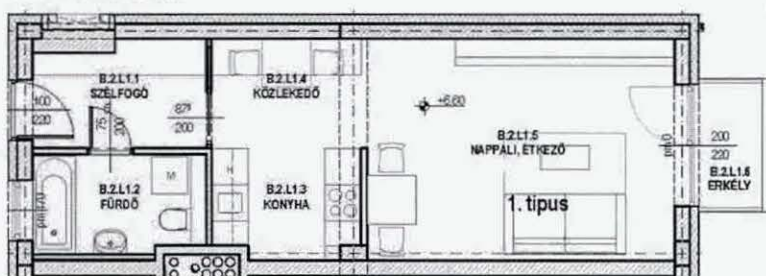


2. emelet

## B.2.1 lakás

40.5 m<sup>2</sup>

A lakás műszaki alaprajza.



Lakás méretei:

Összterület 40,5 m<sup>2</sup>

Szélfogó 5,1 m<sup>2</sup>

Fürdő 4,6 m<sup>2</sup>

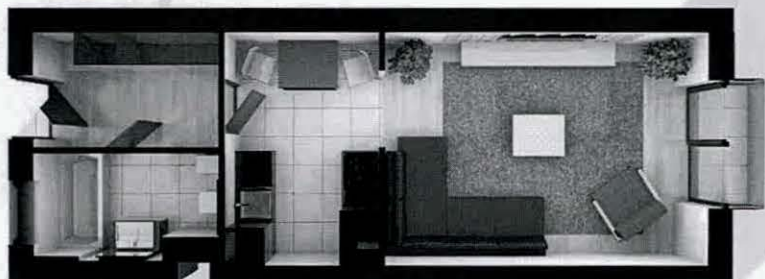
Konyha 4,3 m<sup>2</sup>

Közlekedő 4,5 m<sup>2</sup>

Nappali, Étkező 19,3 m<sup>2</sup>

Erkély 2,7 m<sup>2</sup>

A lakás berendezési sémája



Lakás tulajdonságai:

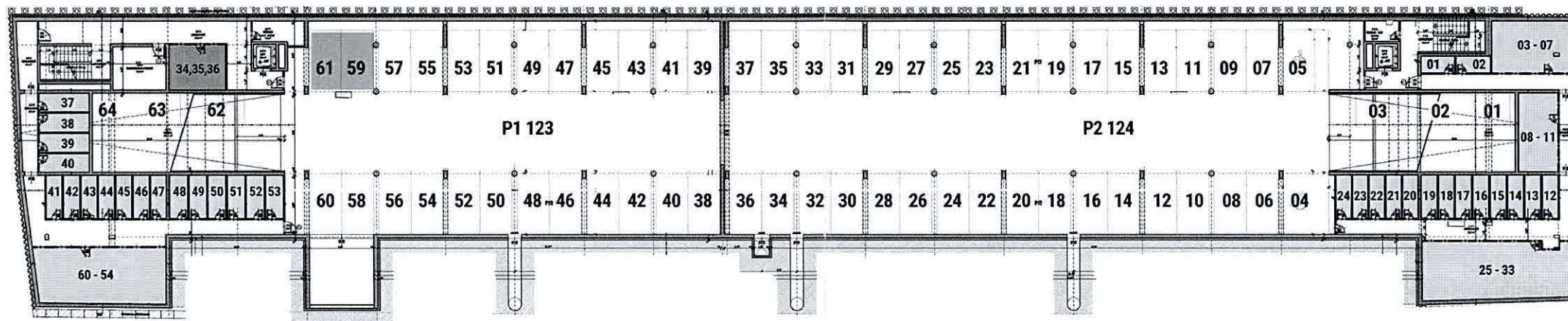
Szobák száma 1

Tájolás kerti

Hangulatkép a lakásról



a(z) .../2020. számú ingatlan adásvételi szerződés 2.3. melléklete





**Bp. XV. Hubay Jenő tér 8. – 60 lakásos társasház – műszaki ismertetés****ÉPÜLET****Az ingatlan főbb jellemzői**

A **Hubay Garden** Rákospalota központjában, a Polgármesteri Hivatal tözsomszédságában, mégis zöldövezetben épül. A földszint + három szint magasságú épület 60 lakásból álló társasház, melyhez 1 szint áthajtós mélygarázs tartozik. Az épület a Bácska és a Fő út között átfutó belső közlekedési rendszerre felfűzött 6 tömbből épül fel, melyekben 10-10 lakást alakítunk ki. A tömbök között intim, zárt, részben a lakásokhoz, részben közös területként kialakított kerteket alakítunk ki. Az épület függőleges közlekedését három lépcső és két korszerű lift biztosítja.

A földszinti lakások kertkapcsolatos kialakításúak, illetve minden lakáshoz tartozik terasz vagy erkély. A legfelső, harmadik szinten a belső tömbökben egy-egy, az utcai frontokon kettő, illetve három nagy teraszos penthouse lakás kerül kialakításra. A 60 lakás különböző méretű és kialakítású, így mindenki megtalálhatja a számára legmegfelelőbb otthont. A mélygarázsban tágas gépkocsibeállók és tárolók találhatók a legjobb használhatóság jegyében.

**A telek leírása**

A telek Budapest XV. kerületében, Rákospalotán, a Hubay Jenő tér 8. szám alatt található, mely gépkocsival és tömegközlekedéssel is könnyen megközelíthető. Az ingatlan nagy értéke, hogy a kerület központjában helyezkedik el, így gyalogosan is elérhető óvoda, iskola, közigazgatási intézmények, üzletek, illetve bevásárló központok is könnyen megközelíthetőek. Emellett a természethez közel, nyugodt környezetben található.

**AZ ÉPÜLET LEÍRÁSA****Építés-műszaki alapadatok**

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| Beépítési mód:                | Zártsorú beépítés  |
| Beépített bruttó alapterület: | 1496,8 m <sup>2</sup>  |
| Telek alapterülete:           | 2845 m <sup>2</sup>  |
| Beépítés mértéke:             | 52,6 %   |
| Zöldfelület:                  | 627 m <sup>2</sup> 22 %  |
| Földszint padlóvonal:         | 111,72 bf  |
| Bejárati járdavonal:          | Bácska utcai, illetve Fő út felőli járdavonal                              |
| Építmény magasság:            | 10,49 m  |
| Tetőidom:                     | Lapos tető, bitumenes lemez szigeteléssel, részben zöldtetőként kialakítva |

**Az épület külső megjelenése**

Az épület egyedi, modern, fiatalos megjelenésű épület, szintenként teraszos kialakítással.

A közlekedőrendszer, illetve a szomszédos épület felőli határoló szerkezete előregyártott vasbeton elemekből készülnek. A filigrán, látszó beton elemekhez kapcsolódnak a lakótömbök színezett tömegei.

A tömbök törtfehér alapszínezést kapnak, a koszorúsávban tömbönként eltérő színek különböztetik meg az egyes egységeket. A közlekedőkre előregyártott, porszórt laposacél korlátokat, a teraszok takarása, illetve a bejáratok védelmére a korlátok közé – az egységek színezésével azonos - perforált elemeket terveztünk.

A nyílászárók, a helyiségek megvilágításának fokozása érdekében franciaerkélyes kialakításúak.

Az épület legfelső szintjén tetőteraszos lakásokat terveztünk. Az utcai épületsávoknál több lakást egymás mellett, a közbelső épületeknél tömbönként egy-egy nagyobb lakást helyeztünk el. A tetőteraszok visszaugratott tömegeit kiemelik a végigfutó gerendák, melyek lehetőséget biztosítanak a lakóknak pergolák, árnyékolók kialakításához.

Az épület egyik legfontosabb hangulati-, illetve látványeleme a kert. A tömbök közötti területek extenzív zöldfelületként készül, a bejáratok és a teraszok között kisebb fák elhelyezését tervezzük. Az udvar egybefüggő részén közös használatú, fákkal, cserjékkel, virágokkal parkosított udvart alakítunk ki. A kert gyermekek számára is biztonságos, védett, mivel a kert zárt, autóközlekedés nincs benne.

### **Az épület belső kialakítása**

#### **Közlekedők, lépcsők**

Az épület két bejárata mellett alakítottunk ki egy-egy lépcsőházat, valamint a külső közlekedő közepén a földszinttől a második emeletig közlekedő harmadik lépcsőt. A külső közlekedőről két, modern kialakítású, esztétikus lift segíti a közlekedést.

#### **Pinceszint**

A pincszinten áthajtós rendszerű garázst alakítunk ki. Az autóbeállókon kívül a lakásokhoz tartozó tárolók, valamint a szükséges gépészeti berendezések egyes részei helyezkednek el. A szint a két lépcsőházból gyalogosan, lépcsőházon át, és liften is megközelíthető.

#### **Földszint - Emeletek**

A földszinten, a két utcai traktusban egy-egy üzlethelyiség kapott helyet. Az épület közlekedőjére nyíló főbejáratok mellett található a hulladéktároló, a levélszekrények, valamint innét érhetők el a közös tárolók (babakocsi, kerékpár tárolók).

A lakások alapterületei 37,0m<sup>2</sup>- 77,0m<sup>2</sup>-ig terjednek. Elrendezésük, anyaghasználatuk lehetővé teszi, hogy egyéni igényekre alakíthatók legyenek. A fürdők, illetve a külön kézmosóval ellátott WC helyiségek az előtérből nyílnak. A nappali tere kialakítható egy légtérben a konyhával, de le is választható arról. A hálószobák mérete a lehetőségeken belül változtatható.

A lakások a kedvező tájolás felé fordulnak, minden lakáshoz erkély, illetve terasz tartozik.

|                |                      |
|----------------|----------------------|
| Lakásszám:     | 60 + 2 üzlethelyiség |
| Nyílt parkoló: | -                    |
| Garázs:        | 64 parkolóhely       |
| Földszint:     | 13 lakás             |
| I. Emelet:     | 19 lakás             |
| II. Emelet:    | 19 lakás             |
| III. Emelet:   | 9 lakás              |

### **ALKALMAZOTT SZERKEZETEK**



|                         |   |
|-------------------------|---|
| Alapozás:               | Vizzáró vasbeton alaplemez, pince falszerkezet.   |
| Külső falazat:          | Kéregfal szerkezet 20 cm vastag elemekből, 15 cm hőszigetelő rendszerrel ellátva.   |
| Lakás elválasztó falak: | Silka-HM 250 NF+GT 25 cm hanggátló falszerkezet   |
| Pillérek:               | Monolit vasbeton pillér méretezve   |
| Födém:                  | 20-25 cm vtg. kéregpanel vasbeton födém, méretezett vasalással.   |
| Lépcső:                 | előregyártott, illetve monolit vasbeton lépcsők kerámia burkolattal.  |
| Válaszfalak:            | Gipszkarton falszerkezet 10 cm vtg.   |
| Homlokzati nyílászárók: | Korszerű hőszigetelt műanyag nyílászárók, hatkamrás profillal, háromrétegű-, hővédő hőszigetelő üvegezéssel, fehér színben. |
| Belső nyílászárók:      | UTH tokos beltéri ajtók.  |
| Burkolatok:             | A közlekedőkben, vizes helyiségekben kerámia burkolat, a szobákban laminált parketta.                                       |

### Homlokzat, külső megjelenés

Az épület egységes kinézetének kialakítása érdekében a teljes homlokzatzfelületre 15cm vastagságú EPS hőszigetelő rendszer készül szilikát vakolattal.

Az utcai homlokzatokon a földszinti homlokzati sávon – a nyílászárók szemöldökének magasságáig - ragasztott mészkő burkolat készül.

A közlekedők, illetve az erkélyek előregyártott vasbeton szerkezetei natúr beton felületűek, a szomszédos épület felőli kéregfal-elemek részben nyomott mintázatúak.

A homlokzati felületeknél az egyes tömbök a koszorúk sávjában eltérő színezést kapnak, tervezett színskála szerint. Ezek a csíkok átfutnak a közlekedőkön, jelezve az egyes tömbök elhelyezkedését. Az utcai homlokzatokon a loggiák függőleges szerkezetei színezettek. Az egyes tömbökben a bejárati ajtók előtt a tömb színével azonos árnyékoló lamellákat tervezünk.

A legfelső szinten a teraszokon, illetve a közlekedőkönél pergola szerkezetek készülnek.

### Nyílászárók

A külső nyílászárók korszerű műanyag ablakok és erkélyajtók hőszigetelt üvegezéssel (a nyílászáró min.  $u=1,1$  W/m<sup>2</sup>K), 6 kamrás profilrendszer, horganyzott idomacél merevítéssel, bukó-nyíló vasalattal, modern, kellemes tapintású, igényes kilincssel, szerelvényezve, fehér színben kivitelezve. A homlokzati nyílászárókhöz redőnytok tartozik, a redőny nem része a felszereltségnek. A lakások bejárati ajtóit több ponton záródó, kitekintővel ellátott magas minőségű biztonsági ajtók A belső nyílászárók cpl felületű, utólag beépíthető beltéri ajtók. Tele ajtóval, eloxált körrozztás kilincsgarnitúrával.

### Belső felületek, burkolatok, hangszigetelés

Az épületen belüli közös helyiségek (előtér, lépcsőház, tárolók stb.) falai diszperzit festésűek, a padlók gránitörleményes olasz lappal modern, a mai kor igényességét és igénybevételének teljes mértékben megfelelő, kellemes esztétikai élményt nyújtó burkolatok. A kerti közlekedők nagyelemes térkő, illetve lapburkolattal készülnek.

A lépcsők kerámia-, illetve greslap burkolatúak, csúszásmentesítő alumínium sánnal ellátva

Emeleti közlekedők a lépcsőkkel azonos csúszásmentes kerámia, illetve greslap burkolatot kapnak.

A lakások belső felületei 1. kategóriás fehér diszperzit festésűek. A vizes helyiségekben (közlekedők, fürdők, WC-k,) kőporcelán padlóburkolat készül. A fürdőkben és a WC helyiségekben ajtó szemöldökig, 2,00 m-ig. A nappalik, szobák, gardróbok felsőkategóriás minőségű laminált parketta burkolatot kapnak.

Meleg burkolatnál a lábhatatok burkolattal azonos színű előre gyártott laminált szegőelemmel készülnek.



Hideg burkolatoknál a hidegpadló anyagából max. 10 cm magasságú lábazat készül.

## **GÉPÉSZET, ELEKTROMOS RENDSZEREK**

### **Fűtésrendszer**

Az épület részben fűtött. A pincszint, valamint a lépcsőházak, közlekedők fűtetlenek. A fűtés meleg vizes rendszerű, a hőleadás termosztatikus szeleppel ellátott radiátorokkal történik. A fűtést és a használati meleg vizet épülettömbönként, a III. emeleten lévő kazánhelyiségekben elhelyezett kondenzációs kazánok biztosítják. A kazánok teljesítménye egyenként 2x30 kW. A lakásokba egyedi hőmérséklet szabályzók kerülnek beépítésre. Az elhasznált energia mérése lakásonként, a lakásokban külön kialakított gépészeti mérőszekrényekben elhelyezett hőmennyiség mérővel történik. A lakások fűtését az alapfelszereltség részeként termosztatikus radiátorszelepek szabályozzák egyedi, szabályozhatóságát extraként lakásonkénti, kívánt belső hőmérséklet-érzékelésen alapuló, a lakások nappali helyiségében elhelyezett programozható szabályzó is kialakítható.

### **Vízellátás, használati melegvíz**

A lakásokba párazáró hőszigeteléssel ellátott hideg ivóvíz a strangokon érkezik. Az elhasznált víz mennyiségének mérése, valamint az elzárószelepek a lakásonként kialakított gépészeti mérőszekrényben kerülnek elhelyezésre. Az említett vízmérők mellékvízmérők, melyekre minden lakás külön önálló szolgáltatói szerződést köthet a víz szolgáltatóval a lakó, ill. tulajdonos nevére, így minden lakó közvetlenül a víz-szolgáltató felé tartozik elszámolással.

A használati melegvíz előállítását a tömbönként kialakított kazánhelyiségben történik, a fűtési hőenergia felhasználásával egy hőcserélőn keresztül indirekt fűtésű tárolók segítségével. Ezzel a megoldással korlátlan melegvíz mennyiség biztosítható komfortosan az igényeknek megfelelően.

A víz és használati melegvíz vezetékek a lakáson belül a fűtési vezetékekhez hasonló módon a padló rétegében kerülnek elhelyezésre, pára- és hőszigeteléssel ellátva. A hidegvízhez hasonlóan a melegvíz mérésére is mellékvízmérők kerülnek elhelyezésre a gépészeti mérőszekrényben.

A szaniterek I. osztályú, fehér színű berendezési tárgyak, keverőszelepes, karos csaptelepekkel. A berendezési tárgyak előtt tartalék elzárók kerülnek beépítésre, a csaptelepek karbantartásának, javíthatóságának biztosítására. A mosdókagylók oldalfalra rögzített kivitelűek. A WC csészék fali kialakításúak, szerelőfalba épített konzolos szerelőkerettel, tartállyal. A fürdőkádak akril fehér kádak.

A lakásokban egy víz- szennyvíz csatlakozást tartalmazó mosógépkiállítás található. Az egyéb gépészeti vezetékkiállítások (mosogató, tűzhely) ledugózva, csatlakozásra kész állapotban kerülnek kiépítésre.

A felszálló, ill. pincszinti vezetékek műanyag PP csőanyagból tervezettek, a lakásonkénti leágazások ötrétegű műanyag csőből kerülnek kialakításra megfelelő hő-, és párazáró szigeteléssel ellátva.

### **Csatornázás**

A társasház szennyvizének elvezetése a lakások között kialakított aknában elhelyezett ejtővezetékek segítségével történik. Az ejtőcsőhöz a wc-k közvetlenül, a kádak, zuhanytálcák szennyvíz elvezetése a padlóban, a mosdók, mosogatók elvezetése szerelőfalban történik. A tervezett szennyvíz vezeték PVC, ill. KG PVC anyagból lesz kialakítva.

A tetőfelületek, illetve teraszfödémek vízlevezetése a strangokon keresztül, illetve a lakásokban levezetett hangszigetelt ejtőcsöveken keresztül történik.

A pincszintre érkező vezetékek mennyezet alatt kerülnek összegyűjtésre, majd rákötnék a közös csatorna kivezetésre. A kikötés előtt tisztító akna tervezett. A szennyvízvezetékek a vonatkozó szabványban meghatározott lejtéssel készülnek.

### **Szellőzés**

A zárt vizesblokkok részére elszívó szellőzést terveztünk. A kisventilátorok a wchelyiségekben utánfutással, a fürdőkben hygrosztáttal üzemelnek. A strang felé visszacsapó szeleppel ellátott kivitelűek. Az elszívó ventilátorok egy közös csővezeték hálózatra dolgoznak. Az elhasznált levegőt a tető fölé vezetjük.

A konyhai elektromos tűzhelyek fölé szagelszívó kiállításokat terveztünk, mindegyikhez önálló kivezetést építünk ki a tető fölé. Vezetékei a konyhán belül álmennyezet fölött kerülnek kialakításra. A páraelszívók optimális típusának kiválaszthatósága érdekében teljesítmény adatokat adunk. A szagelszívó berendezés nem része a műszaki tartalomnak.



A garázs részére elszívó szellőzést tervezünk. A garázs elszívás szabályozása CO koncentráció alapján történik egy vezérlő automatika segítségével.

A garázsszinten hő-és füstelvezető rendszer kerül kialakításra. A füstelvezetés hatékony működése érdekében ezt a levegőmennyiséget be kell táplálni az ellentétes oldalon. Az elszívott levegő nagy része a tűz esetén nyitott garázsajtókon pótlódik.

### **Hűtés**

Minden lakásban az étkező – nappali helyiségekben klíma beépítési helyének előkészítése kerül kialakításra. A kültéri egységek a lapostetőn kerülnek elhelyezésre. A klímák optimális működtetésének biztosítása érdekében típus és teljesítmény javaslatokat adunk.

### **Villanszerelés**

A lakásokban 1×32A, a közösségi terekben 3×63A, a garázsban szintén 3×63A, valamint 3×50A elektromos áram kerül az alapárban kiépítésre. A fogyasztásmérők az épületöbök közlekedő felőli végében kialakított falba süllyesztett szekrényben lesznek elhelyezve.

A lakások előtereiben a beépített szekrényekbe építve helyezzük el a lakáelosztót, melybe beépítésre kerül egy-egy túlfeszültség-védelmi és érintésvédelmi relé. A vezetékeket a földében, illetve a padlóban vezetjük.

### **Tv, telefonhálózat, internethálózat**

Az épületben olyan hálózatot alakítunk ki, amely két szolgáltató igényeit is kielégíti.

A ház és a lakások távközlési hálózatát a Megrendelő által kiválasztott távközlési cég fogja kiépíteni, az előzetes információink szerint ez a TELECOM vagy a UPC lesz. A csövezés a kivitelező által, a vezetékezés a szolgáltató által kerül kiépítésre. A közös területen futó vezetékhálózat a szolgáltató tulajdonába kerül, amin az általa nyújtott szolgáltatások vehetők igénybe. A házban más szolgáltató a társasház megalakulását követően a közgyűlés által hozott határozat alapján építhet ki hálózatot és nyújthat távközlési szolgáltatásokat. Erre a tervezett hálózatunk alkalmas. Minden szobába 2db aljzat kerül, az egyik 2xRJ45 alkalmas a TV, telefon, internet hálózat CAT 6 kábelének fogadására. A másik egy antenna csatlakozó, amely a koax kábel fogadására alkalmas.

### **Kaputelefon**

A külső bejáratoktól minden lakásban audio kaputelefon kerül kiépítésre, a lakások bejáratánál elhelyezett kaputelefon készülékig.

### **Riasztó hálózat**

A lakások riasztóhálózatának csövezése, kábelezése kiépítésre kerül. A szerelvényezés a tulajdonos igényei szerint, saját beruházásban készül.

### **Biztonsági világítás és –jelek**

A kijárat felé vezető utakon a szabadba vezető kijárat ajtónál a vonatkozó szabvány szerinti menekülési útirány jelző akkumulátoros vészvilágítási lámpatestekből képzett rendszer lesz kiépítve. Az irányfény lámpatestek illetve táblák áthelyezésével a menekülő embereknek a teljes menekülési útvonal mentén folyamatos és következetes vizuális információt kell közölni a kiürítés irányáról. A tűzvédelmi berendezések, eszközök világító táblákkal lesznek megjelölve. A táblák környezetében a megfelelő megvilágításukat szolgáló lámpatestek lesznek telepítve. A jelzések legalább 60 percen keresztül képesek az előírt fényerősséget szolgáltatni.

### **KÖZÖS TULAJDONBA KERÜLŐ RÉSZEK**

Közös tulajdonban állnak az alábbi helyiségek, építményrendszerek, berendezések és felszerelések, a műszaki leírásban szereplő, és a tervrajzokon feltüntetett következő épületrészei, tartozékai, felszerelése és berendezései:

- Alap, felmenőfalak, teherhordó falszerkezetek, szellőzők, az épületen belül és kívül a kiegészítő szerkezetekkel együtt.
- Födém szerkezetek.
- Minden külső bádogos szerkezet.
- Teljes külső homlokzati és lábazati képzés.



- Minden külső járda szerkezete és burkolata.
- A főbejárati lépcső és rámpa.
- Közös terek (tárolók, közlekedők, kert)
- A vízvezeték hálózat az ingatlan főmérőjétől a lakások almérőjéig.
- Elektromos hálózat az albetétek mérőjéig.
- Minden külső gépészeti műtárgy, akna, fedlapok.
- Tetőszerkezet, héjazat a beépített szerkezetekkel együtt.
- A közös helyiségeket kiszolgáló gépészeti rendszerek és azok szerelvényei.
- A közös helyiségek határoló szerkezetei, nyílászárói, burkolatai, felületképzései.

### **A lakások változtatási és módosítási lehetőségei**

A vásárlóknak lehetősége van a megvásárolni kívánt ingatlan változtatására, ha az:

- nem befolyásolja az épület külső megjelenését,
- nem károsítja sem a köz, sem a magántulajdonban lévő ingatlan műszaki paramétereit, illetve külső megjelenését,
- nem származik hátránya sem a jövőbeli vásárlóknak, sem bármely más harmadik félnek,
- nem akadályozza a kivitelezési ütemezést és határidőket (időben történik a módosítás)
- a vevő megfizette a módosításokhoz szükséges áttervezési, kivitelezési és egyéb költségeket.

A homlokzatra az egységes megjelenés miatt kizárólag az eladó által bemutatott típusú, színű alumínium redőny szerelhető fel.

### **Választás a megadott és bemutatott mintaanyagokból**

A vásárló választhat a megadott és bemutatott anyagokból. Egyedi igények felmerülése esetén kalkuláció készül a többletköltségekről. A többletköltségek felmerülése esetén felek között a munka elvégzése előtt írásos megegyezés szükséges. A lakások műszaki felszereltsége a fent részletezetteket tartalmazza.

### **EXTRÁK**

Kiemelten fontosnak tartjuk, hogy a készülő lakások minél szélesebb igényeket ki tudjanak elégíteni, és a majdani lakók beköltözés után a lehető leghamarabb Otthonukként tekintsenek a társasházra. Ehhez szükség van arra, hogy már a tervezés és építés során olyan apróságok is figyelembe legyenek véve, amik a műszaki leírásban még nem szükséges, hogy helyet kapjanak, de a beköltözés után minden nap egy kicsit kényelmesebbé teszik használójuk életét.

- Nagy üvegfelületű háromrétegű nyílászárók
- Modern, halk és gyors lift
- Klíma előkészítés
- Audio rendszerrel felszerelt kaputelefon
- Magas színvonalú, modern burkolatok és szaniterek
- Mélygarázs
- Redőny előkészítés minden nyílászárón
- Kertkapcsolat a földszinti lakásoknál
- Alacsony üzemeltetési költségek
- Parkosított kert

Rendelhető extrák felár felszámítása mellett

- Redőny beépítése telepített redőnyszekrénybe
- klímatisztálás kiépítése kül -és beltéri egységekkel (Alapban a klímacsövezés készül egy a nappaliban elhelyezhető beltéri egység figyelembe vétele mellett. A további helyiséghez való csövezés az épület készülségének függvényében felár mellett rendelhető)
- villamos autótöltés limitált mértékben
- lakásonkénti egyedi programozható fűtésszabályozás kiépítése