



**BUDAPEST FŐVÁROS III. KERÜLET,  
ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZAT**  
**CZEGLÉDY GERGŐ ALPOLGÁRMESTER**  
1033 Budapest, Fő tér 3.

*Az előterjesztés tárgyalása az Mötv. 46. § (1) bekezdése alapján nyilvános ülésen történik.  
Döntéshozatal módja: minősített többség.*

**ELŐTERJESZTÉS**

**a Képviselő-testület 2022. június 23-i ülésére**

- Tárgy:** Bp. III. Flórián tér 3. szám alatti ingatlan alapító okiratának elfogadása
- Előterjesztő:** Czegléd Gergő alpolgármester
- Előkészítette:** Nagy Zsuzsanna osztályvezető, Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. Értékesítési, Helyiség- és Telekhasznosítási Osztály
- Tárgyalja:** a Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat-kezelő Bizottság 2022. június 22-i ülésén

**Tisztelt Képviselő- testület!**

Az Óbudai Danubia Zenekar Nonprofit Kft. 2014. december 15-től 2024. augusztus 31-ig tartó határozott időtartammal bérbe vette a Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonát képező Budapest III. kerület, belterület 18024/17 helyrajzi számú, természetben a 1033 Budapest, Flórián tér 3. szám alatti ingatlanon álló épületben lévő, 539 m<sup>2</sup> alapterületű volt mozi helyiségcsoportot zenekari próbaterem rendeltetéssel. Figyelemmel korábbi, 23/2014. (I. 30.) számú határozatára, az Önkormányzat Képviselő-testülete 588/2014. (VIII. 28.) számú határozatával járult hozzá a bérlemény Bérelő részére – pályázaton kívüli, térítésmentes – bérbeadásához. Az Önkormányzat Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat-kezelő Bizottsága 663/2015. (X. 07.) számú határozatával hozzájárult az ingatlanon álló épületben lévő, 29 m<sup>2</sup> alapterületű, volt vendéglátó üzlet szociális helyiségcsoport (teakonyha, vendégművész öltöző, mozgássérült illemhely) funkcióval, az Óbudai Danubia Zenekar Nonprofit Kft. részére – pályázaton kívül, térítésmentesen – történő bérbeadásához, valamint ugyanezen határozatban döntött a bérbeadás feltételeiről. A bérleti szerződés 2014. december 15-től 2024. augusztus 31-ig tartóan kötött meg, mely jelenleg már nincs hatályban az alábbiak miatt

Az Önkormányzat bevételeinek bővítése céljából az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. elvégezte az Óbudai Danubia Zenekar által használt ingatlanrészek egyben történő értékesítésének előkészítését. Az előterjesztés nyomán a 98/2021. (I. 29.) számú képviselő-testületi határozat szerint az Önkormányzat az Óbudai Danubia Zenekar Nonprofit Kft. által bérelt 539 m<sup>2</sup> és 29 m<sup>2</sup> helyiségcsoportokat, valamint mintegy 30 m<sup>2</sup> udvarrészt és mellékhelyiségeket (a továbbiakban együttesen: próbaterem) értékesíteni kívánja, ennek érdekében értékesítésre kijelöli a 100% önkormányzati tulajdonban lévő 18024/17 helyrajzi számú, 1033 Budapest, Flórián tér 3. szám alatti, „kivett lakóház és udvar” megnevezésű műemléknek, kiemelten védett régészeti lelőhelyé és védett műemléki területté nyilvánított, a tulajdoni lap szerint 1450 m<sup>2</sup> területű ingatlant.

Határozatában a Képviselő-testület felkérte az Óbudai Danubia Zenekar Nonprofit Kft-t, hogy oly módon készíttesse el a teljes ingatlan geodéziai felmérését, illetve szintenkénti alaprajzát, hogy a felmérés legyen alkalmas egy későbbi társasház alapító dokumentum műszaki munkarészeként is (a továbbiakban: műszaki felmérés), a feladat elvégzéséhez szükséges pénzügyi fedezetet az Óbudai Danubia Zenekar Nonprofit Kft. költségvetésének terhére biztosítja.

Határozatában a Képviselő-testület felkérte az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt-t, hogy készíttesse el az ingatlanban lévő, fentiekben meghatározott „Próbaterem” vagyoni értékbecslését (a továbbiakban: vagyonértékelés), a feladat elvégzéséhez szükséges pénzügyi fedezetet az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.-t költségvetése terhére biztosítja.

Felkérte továbbá az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt-t, hogy a „műszaki felmérés” és a „vagyonértékelés” elkészültét követően készítsen előterjesztést a tulajdonosi döntéshozatal céljából, amely előterjesztésben tegyen javaslatot az üzletrész értékesítésére kiírandó pályázat szövegére az értékesítendő vagyon értékével együtt, valamint a „próbaterem” értékesítésére vonatkozó folyamatra, és tegyen javaslatot az értékesítésre kerülő tulajdoni hányad mértékére és értékére.

Az ingatlan belterületi, 100%-os önkormányzati tulajdonú bérház, melyben a volt Flórián Filmszínház épületrészében, a funkcionak megfelelő belső átalakításokat követően az Óbudai Danubia Zenekar működik. Az általuk használt helyiségcsoport a földszintre, az I. emeletre és a padlástérre terjed ki. Ezen felül az épületben nem lakás célú hasznosítással az ERSTE Bank Hungary két bérleménye (bankfiókok), a pincszinten a Budapesti Történeti Múzeum Aquincumi Múzeumának részeként egy kiállítótér, továbbá 12 bérlakás (földszint, I-II. emeletek) található.

Az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatok a következők:

helyrajzi szám: 18024/17,  
földterület mérete: 1.450 m<sup>2</sup>,  
megnevezése: kivett lakóház, udvar.

A műemléki védettségű ingatlan társasházzá alakításához és az értékesítéshez a FORMAP Kft. az épületet felmérte, elkészültek a szintenkénti alaprajzok, az egyes tervezett ingatlanrészek (albetétek) felmérése és a későbbi társasház alapításhoz szükséges beazonosítása (számozása). A felmérés során meghatározásra kerültek a leendő külön tulajdoni illetőségek és közös használatban (tulajdonban) maradó ingatlanrészek.

A felmérés pontosan meghatározta az Óbudai Danubia Zenekar Nonprofit Kft által használt helyiségcsoport méretét, alaprajzát, helyiségeit, melynek jelölése a felmérés szerint (a leendő társasházi külön tulajdoni illetőség jelölésével egyezően) A/1. Ez alapján az Óbudai Danubia Zenekar Nonprofit Kft. 728 m<sup>2</sup> elsődleges területet (előtér, közlekedők, koncertterem, szociális blokkok, irodák, raktárak, gépház) és 328 m<sup>2</sup> egyéb területet (udvar, padlásterek) használja. Az utóbbiak esetében kizárólagos használat áll fenn, mivel a belső udvar és a padlásterek csak a zenekar helyiségei felől közelíthetők meg, tehát azok közös tulajdonba nem adhatók.

Fenti döntéseknek megfelelően az A1 jelű helyiségcsoport értékesítési pályázatát az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. Értékesítési, Helyiség- és Telekhasznosítási Osztálya 2021-ben sikeresen lefolytatta, melynek eredményeként 2021. szeptember 6-i dátummal aláírásra került az adásvételi szerződés. Vevő az Út a Zenéhez Alapítvány volt, akinek tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba a 2021. november 18. napján kelt, Budapest Főváros Kormányhivatala, Földhivatali Főosztálya határozata alapján bejegyzésre került, mellyel az ingatlanon osztatlan közös tulajdon jött létre.

Az ingatlan társasházzá alapításához szükséges szintenkénti alaprajzok, az egyes tervezett ingatlanrészek (albetétek) felmérése és az ingatlanrészek beazonosítása (számozása) a FORMAP Kft. által készített, végleges, egyeztetett változata elkészült, a földrészleten lévő épület, társasházi alapító okiratához készített, földhivatali műszaki záradékkal ellátott változási vázrajzok 2022. március 23. napján átadásra kerültek.

Fenti dokumentumok alapján dr. Kamarás Géza megbízott ügyvédünk elkészítette a társasházi alapító okiratot, melynek elfogadásához kérjük a Tisztelt Képviselő-testület hozzájárulását.

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 17/2014. (VI. 2.) rendelet 16. § szerint:

- „(1) Az üzleti vagyon tekintetében – önkormányzati rendelet eltérő rendelkezése hiányában – a (2) bekezdésben foglaltak figyelembe vételével
- a) a bruttó 150 millió Ft-ot elérő vagy azt meghaladó önkormányzati vagyon felett a Képviselő-testület,
- b) a bruttó 150 millió Ft-ot el nem érő önkormányzati vagyon felett a tulajdonosi területen érintett állandó bizottság gyakorolja a tulajdonosi jogokat.”

Ugyanezen rendelet 14. pontjának 18. §-a rendelkezik a tulajdonosi hozzájárulások kiadását illetően. A 18. § (4) bekezdése szerint az (1)-(3) bekezdésekben nem nevesített tulajdonosi hozzájárulás esetén – önkormányzati rendelet eltérő rendelkezése hiányában- a tulajdonosi jog gyakorlójának meghatározására a **16. § rendelkezéseit kell alkalmazni.**

Az önkormányzati tulajdoni hányadot megtestesítő ingatlanrész forgalmi értéke a 150 millió Ft-ot meghaladja.

**Határozati javaslat:**

Budapest Főváros III. kerület, Óbuda- Békásmegyer Önkormányzat Képviselő- testülete, az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 17/2014. (VI. 2.) önkormányzati rendelet 16. § (1) bekezdés a) pontjában kapott felhatalmazás, valamint 18. § (4) bekezdésének figyelembe vételével úgy határoz, hogy

- tulajdoni hányada arányában hozzájárul a Budapest, III. kerület, Flórián tér 3. szám alatti, 18024/17 hrsz-ú ingatlan társasházzá történő alapításhoz;
- Az előterjesztés mellékletét képező társasházi alapító okiratot elfogadja;
- Az alapító okirat és kapcsolódó dokumentumok aláírására felkéri, Dr. Kiss László polgármestert.

**Felelős:** Polgármester, az Óbudai Vagyonkezelő Zrt. vezérigazgatója

**Határidő:** döntéstől számított 60. nap

Budapest, 2022. június 16.

  
Czegléd Gergő  
alpolgármester

Mellékletek: (elektronikusan a mappában)

- alapító okirat
- 2021. szeptember 6-ai keltezésű adásvételi szerződés
- földhivatali határozat tulajdonjog bejegyzésről

## TÁRSASHÁZI ALAPÍTÓ OKIRAT

Alulírott

**Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat** (székhely: 1033 Budapest, Fő tér 3.; törzsszám: 735661; stat. számjel: 15735667-8411-321-01.; adószám: 15735667-2-41; képviseli: a 7/2020 számú polgármesteri utasítás alapján dr. Kiss László polgármester nevében és megbízásából Czeglédy Gergő alpolgármester), mint 6501/10000 arányú tulajdonostárs és alapító,

**Út a Zenéhez Alapítvány** (székhelye: 1033 Budapest, Laktanya utca 35.; nyilvántartási száma: 01-01-0013074.; adószám: 19297952-1-41; stat. számjel: 19297952-9499-569-01, képv.: Pröhle Gergely Henrik kuratóriumi elnök, Mező Péter kuratóriumi tag és Eckhardt Gábor kuratóriumi tag együttesen), mint 3499/10000 arányú tulajdonostárs és alapító, (a továbbiakban együttesen: „**Alapítók**”)

a Budapest Főváros Kormányhivatalának Földhivatali Főosztálya által a Budapest III. kerület belterület, 18024/17 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben az 1033 Budapest, Flórián tér 3. szám alatt található 401 m<sup>2</sup> alapterületű, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű ingatlanon („**Ingatlan**”) a korábbiakban felépített lakóházakra, illetve egyéb, nem lakás céljára szolgáló helyiségekre társasházat kívánnak alapítani a mellékelt, záradékolt változási vázrajzoknak megfelelően.

**A Társasházközösség megnevezése:**

Budapest, III. kerület, Flórián tér 3. Társasház  
(a továbbiakban: „**Társasház**”)

**A Társasház címe: 1033 Budapest, Flórián tér 3.**

### I. KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDON

I.1. A társasházi közös tulajdon elemei:

Osztatlan közös tulajdonba kerülnek a társasház-ingatlannak az Alapító Okirat szerint külön tulajdonnak nem minősülő részei és az Alapító Okirat szerint közös tulajdonnak minősülő vagyonelemek, továbbá 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 lakáson vagy nem lakás céljára szolgáló helyiségen belül van, és nem képezik társasházon kívüli személy tulajdonát, azaz társasházi közös tulajdon, különösen:

- I.telek (1450 m<sup>2</sup>)
- II.kapualj (33 m<sup>2</sup>)
- III.udvar (246 m<sup>2</sup>)
- IV.lépcsőház (12 m<sup>2</sup>)

V.szeméttároló (6 m<sup>2</sup>)  
 VI.lépcsőház (17 m<sup>2</sup>)  
 VII.padlásfeljáró (7 m<sup>2</sup>)  
 VIII.lépcső (2 m<sup>2</sup>)  
 IX.lépcsőház (11 m<sup>2</sup>)  
 X.lapostető (49 m<sup>2</sup>)  
 XI.légakna (2 m<sup>2</sup>)  
 XII.légakna (1 m<sup>2</sup>)  
 XIII.függőfolyosó (10 m<sup>2</sup>)  
 XIV.lépcsőház (14 m<sup>2</sup>)  
 XV.függőfolyosó (3 m<sup>2</sup>)  
 XVI.légakna (1 m<sup>2</sup>)  
 XVII.padlástér (115 m<sup>2</sup>)  
 XVIII.lépcsőház (15 m<sup>2</sup>)  
 XIX.lépcsőház (14 m<sup>2</sup>)  
 XX.függőfolyosó (10 m<sup>2</sup>)  
 XXI.függőfolyosó (3 m<sup>2</sup>)  
 XXII.padlástér (100 m<sup>2</sup>)  
 XXIII.padlástér (116 m<sup>2</sup>)  
 XXIV.lépcsőház (17 m<sup>2</sup>)  
 XXV.pinceszinti közlekedő (20 m<sup>2</sup>)  
 XXVI.lépcsőház (12 m<sup>2</sup>)

Fentieken túlmenően közös tulajdonba tartoznak továbbá

- a telken lévő épület alapja, az épület tartószerkezetei, azok részei, az épület biztonságát (állékonyosságát), szolgáló fő - határoló, és felmenő falak, a lábazatok (homlokzati felületeivel, szigetelésével)
- az alapozás, víz elleni szigetelés,
- az egyes albetéteket, közös tulajdonban álló helyiségeket, az épület egyéb, közös tulajdonban álló részeit elválasztó falak,
- kémények és szellőzők a béléscsővekkel és a fedlapokkal együtt,
- Az összes tető és bádogos szerkezet a csapadék elvezető csatornákkal, csapadékvíz szikkasztókkal,
- a csatorna alap és ejtővezeték a külön tulajdonú leágazó vezetékig
- elektromos fővezeték, kapcsolók, a külön tulajdon fogyasztómérőjéig/mérőóraig ahol nincs mérőóra a külön tulajdonú leágazó vezetékig
- gáz alap- és felszálló vezetékek a külön tulajdon fogyasztómérője/mérőóra, ahol nincs mérőóra a külön tulajdonú leágazó vezetékig
- minden olyan egyéb berendezési és felszerelési tárgy, amelyet a jövőben közös költségen és közös számlára szereznek be

A közös tulajdon **2552/2552** tulajdoni hányadból áll.

A közös tulajdonból az egyes külön tulajdont képező ingatlanokhoz tartozó tulajdoni hányad nagyságát az alapítók az egyes külön tulajdont képező ingatlanok egész számra kerekített, korrigált alapterületének a társasház összes – külön tulajdonba tartozó – egész számra kerekített, korrigált alapterületéhez viszonyított arányban állapították meg.

## 1.2. A külön tulajdon:

Az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek az épület egyes szerkezeti egységeinek kivételével (födém, szerkezeti fal, stb.) mindazok a szerkezeti elemek, amelyek a lakás, nem lakás céljára szolgáló helyiség szerves egységét képezik.

Külön tulajdoni illetőségek listája az alábbi:

1. Az 1. számú mellékletként csatolt „0. földszint” elnevezésű alaprajzon, a 2. számú mellékletként csatolt „1. emelet” elnevezésű alaprajzon, és a 3. számú mellékletként csatolt „2. emelet” elnevezésű alaprajzon **1. számmal, és 18024/17/A/1. hrsz-szel megjelölt, fsz. 1. ajtó alatti, összesen 1032 m<sup>2</sup> alapterülettel rendelkező koncertterem, és ahhoz kapcsolódó egyéb helyiségek.** Az 1. számmal megjelölt ingatlan az alábbi helyiségekből áll:

### Földszint:

1.1	szélfogó	(2,58 m2)
1.2	szélfogó	(2,77 m2)
1.3	szélfogó	(2,91 m2)
1.4	előtér	(109,78 m2)
1.5	iroda	(8,93 m2)
1.6	elektr. kaps. szoba	(6,93 m2)
1.7	ruhatár	(7,48 m2)
1.8	raktár	(9,84 m2)
1.9	raktár	(84,29 m2)
1.10.	koncertterem	(199,24 m2)
1.11	raktár	(14,69 m2)
1.12	közekedő	(2,28 m2)
1.13	raktár	(2,51 m2)
1.14	lépcsőház	(1,33 m2)
1.15	előtér	(1,76 m2)
1.16	női wc	(2,54 m2)
1.17	wc	(0,86 m2)
1.18	wc	(0,85 m2)
1.19	wc	(0,8 m2)
1.20	wc	(0,82 m2)
1.21	előtér	(1,78 m2)
1.22	férfi wc	(8,92 m2)
1.23	wc	(0,83 m2)
1.24	wc	(0,82 m2)
1.25	wc	(0,77 m2)
1.26	iroda	(22,74 m2)
1.27	közlekedő	(1,4 m2)
1.28	wc	(1,13 m2)
1.29	wc	(1,19 m2)
1.30	wc	(0,84 m2)
1.31	wc	(0,95 m2)

1.32	raktár	(4,39 m <sup>2</sup> )
1.33	közlekedő	(9,14 m <sup>2</sup> )
1.34	raktár	(7,98 m <sup>2</sup> )
1.35	raktár	(21,44 m <sup>2</sup> )
1.36	lépcsőház	(2,16 m <sup>2</sup> )
1.37	raktár	(9,48 m <sup>2</sup> )
1.38	előtér	(3,13 m <sup>2</sup> )
1.39	wc	(2,19 m <sup>2</sup> )
1.40	légakna	(0,64 m <sup>2</sup> )

#### **I. emelet:**

1.41	lépcsőház	(3,58 m <sup>2</sup> )
1.42	közlekedő	(7,61 m <sup>2</sup> )
1.43	raktár	(13,94 m <sup>2</sup> )
1.44	raktár	(11,31 m <sup>2</sup> )
1.45	gépház	(21,68 m <sup>2</sup> )
1.46	előtér	(2,7 m <sup>2</sup> )
1.47	wc	(1,23 m <sup>2</sup> )
1.48	zuhanyozó	(1,94 m <sup>2</sup> )
1.49	lépcsőház	(2,45 m <sup>2</sup> )
1.50	közlekedő	(12,53 m <sup>2</sup> )
1.51	mozi gépház	(20,09 m <sup>2</sup> )
1.52	öltöző	(5,52 m <sup>2</sup> )
1.53	wc	(1,15 m <sup>2</sup> )
1.54	mosdó	(3,95 m <sup>2</sup> )
1.55	zuhanyozó	(1,51 m <sup>2</sup> )

#### **II. emelet:**

1.56	közlekedő	(1,82 m <sup>2</sup> )
1.57	gépház	(10,61 m <sup>2</sup> )
1.58	lépcsőház	(2,65 m <sup>2</sup> )
1.59	kazánház	(26,69 m <sup>2</sup> )
	gépészeti tető	(21,69 m <sup>2</sup> )
	padlástér	(274,78 m <sup>2</sup> )

amelyhez a közös tulajdonból **1032/2552 rész** eszmei hányad tartozik. Tulajdonos: Út a Zenéhez Alapítvány alapító. (A továbbiakban: 1. albetét)

Ezen albetét mindenkori tulajdonosát illeti a „földszint” elnevezésű alaprajzon III. számmal jelölt, 246 m<sup>2</sup> alapterületű udvarból 15 m<sup>2</sup> alapterületű, kék színnel jelölt terület kizárólagos használatának joga.

2. Az 1. számú mellékletként csatolt „Földszint” elnevezésű alaprajzon **2. számmal és 18024/17/A/2 hrsz.-el megjelölt, fsz. 2. ajtó alatti, összesen 149,83 m<sup>2</sup>, kerekítve 150 m<sup>2</sup> alapterülettel** rendelkező **iroda**, mely az alábbi helyiségekből áll:

- 2.1 szélfogó (9.65 m<sup>2</sup>)
- 2.2 ügyféltér (68.80 m<sup>2</sup>)
- 2.3 iroda (8.50 m<sup>2</sup>)
- 2.4 öltöző (5.08 m<sup>2</sup>)
- 2.5 wc (1.07 m<sup>2</sup>)
- 2.6 közlekedő (10.97 m<sup>2</sup>)
- 2.7 raktár (3.46 m<sup>2</sup>)
- 2.8 raktár (5.07 m<sup>2</sup>)
- 2.9 konyha (8.83 m<sup>2</sup>)
- 2.10 raktár (4.33 m<sup>2</sup>)
- 2.11 pult (9.53 m<sup>2</sup>)
- 2.12 átadó (1.02 m<sup>2</sup>)
- 2.13 iroda (13.52 m<sup>2</sup>)

és amelyhez a közös tulajdonból **150/2552 rész** eszmei hányad tartozik. Tulajdonos: Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat alapító. (A továbbiakban: **2. albetét**)

3. Az 1. számú mellékletként csatolt „földszint” elnevezésű alaprajzon **3. számmal, és 18024/17/A/3 hrsz.-el megjelölt, fsz. 3. ajtó alatti, összesen 52,85 m<sup>2</sup>, kerekítve 53 m<sup>2</sup> alapterülettel rendelkező lakás**, mely az alábbi helyiségekből áll:

- 3.1 közlekedő (6.16 m<sup>2</sup>)
- 3.2 konyha (10.32 m<sup>2</sup>)
- 3.3 tároló (1.11 m<sup>2</sup>)
- 3.4 wc (0.98 m<sup>2</sup>)
- 3.5 fürdő (3.65 m<sup>2</sup>)
- 3.6 szoba (19.31 m<sup>2</sup>)
- 3.7 szoba (11,32 m<sup>2</sup>)

és amelyhez a közös tulajdonból **53/2552 rész** eszmei hányad tartozik. Tulajdonos: Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat alapító. (A továbbiakban: **3. albetét**)

4. Az 1. számú mellékletként csatolt „földszint” elnevezésű alaprajzon **4. számmal, és 18024/17/A/4 hrsz.-el megjelölt, fsz. 4. ajtó alatti, összesen 47,19 m<sup>2</sup>, kerekítve 47 m<sup>2</sup> alapterülettel rendelkező lakás**, mely az alábbi helyiségekből áll:

- 4.1 előtér (6.19 m<sup>2</sup>)
- 4.2 konyha (7.60 m<sup>2</sup>)
- 4.3 kamra (2.18 m<sup>2</sup>)
- 4.4 fürdő (2.18 m<sup>2</sup>)
- 4.5 szoba (17.03 m<sup>2</sup>)
- 4.6 szoba (12.01 m<sup>2</sup>)

és amelyhez a közös tulajdonból **47/2552 rész** eszmei hányad tartozik. Tulajdonos: Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat alapító. (A továbbiakban: **4. albetét**)



5. Az 1. számú mellékletként csatolt „földszint” elnevezésű alaprajzon **5. számmal, és 18024/17/A/5 hrsz.-el megjelölt, fsz. 5. ajtó alatti, összesen 54,04 m<sup>2</sup>, kerekítve 54 m<sup>2</sup> alapterülettel rendelkező lakás**, mely az alábbi helyiségekből áll:

- 5.1 előtér (4.02 m<sup>2</sup>)
- 5.2 konyha (8.49 m<sup>2</sup>)
- 5.3 kamra (2.28 m<sup>2</sup>)
- 5.4 fürdőszoba (4.24 m<sup>2</sup>)
- 5.5 szoba (20.14 m<sup>2</sup>)
- 5.6 szoba (14.87 m<sup>2</sup>)

és amelyhez a közös tulajdonból **54/2552 rész** eszmei hányad tartozik. Tulajdonos: Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat alapító. (A továbbiakban: **5. albetét**)

6. A 2. számú mellékletként csatolt „1. emelet” elnevezésű alaprajzon **6. számmal, és 18024/17/A/6 hrsz.-el megjelölt, 1. em. 1. ajtó alatti, összesen 103,74 m<sup>2</sup>, kerekítve 104 m<sup>2</sup> alapterülettel rendelkező lakás**, mely az alábbi helyiségekből áll:

- 6.1 előszoba (10.87 m<sup>2</sup>)
- 6.2 konyha (9.08 m<sup>2</sup>)
- 6.3 fürdő + wc (8.88 m<sup>2</sup>)
- 6.4 szoba (24.07 m<sup>2</sup>)
- 6.5 szoba (24.12 m<sup>2</sup>)
- 6.6 szoba (26.72 m<sup>2</sup>)

és amelyhez a közös tulajdonból **104/2552 rész** eszmei hányad tartozik. Tulajdonos: Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat alapító. (A továbbiakban: **6. albetét**)

7. A 2. számú mellékletként csatolt „1. emelet” elnevezésű alaprajzon **7. számmal, és 18024/17/A/7 hrsz.-el megjelölt, 1. em. 2. ajtó alatti, összesen 75,58 m<sup>2</sup>, kerekítve 76 m<sup>2</sup> alapterülettel rendelkező lakás**, mely az alábbi helyiségekből áll:

- 7.1 előszoba (6.99 m<sup>2</sup>)
- 7.2 konyha (8.42 m<sup>2</sup>)
- 7.3 wc (1.13 m<sup>2</sup>)
- 7.4 fürdő (3.68 m<sup>2</sup>)
- 7.5 szoba (31.18 m<sup>2</sup>)
- 7.6 szoba (18.49 m<sup>2</sup>)
- 7.7 erkély (5.68 m<sup>2</sup>)

és amelyhez a közös tulajdonból **76/2552 rész** eszmei hányad tartozik. Tulajdonos: Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat. (A továbbiakban: **7. albetét**)

8. A 2. számú mellékletként csatolt „1. emelet” elnevezésű alaprajzon **8. számmal, és 18024/17/A/8 hrsz.-el megjelölt 1. em. 3. ajtó alatti, összesen 62,51 m<sup>2</sup>, kerekítve 63 m<sup>2</sup> alapterülettel rendelkező lakás**, mely az alábbi helyiségekből áll:

- 8.1 előszoba (6.44 m<sup>2</sup>)
- 8.2 konyha (7.14 m<sup>2</sup>)
- 8.3 wc (0.99 m<sup>2</sup>)
- 8.4 kamra (1.01 m<sup>2</sup>)
- 8.5 fürdő (4.52 m<sup>2</sup>)
- 8.6 szoba (24.75 m<sup>2</sup>)
- 8.7 szoba (17.66 m<sup>2</sup>)

és amelyhez a közös tulajdonból **63/2552 rész** eszmei hányad tartozik. Tulajdonos: Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat. (A továbbiakban: **8. albetét**)

9. A 2. számú mellékletként csatolt „1. emelet” elnevezésű alaprajzon **9. számmal, és 18024/17/A/9 hrsz.-el megjelölt, 1. em. 4. ajtó alatti, összesen 78,2 m<sup>2</sup>, kerekítve 78 m<sup>2</sup> alapterülettel rendelkező lakás**, mely az alábbi helyiségekből áll:

- 9.1 előszoba (8,18 m<sup>2</sup>)
- 9.2 konyha (13.97 m<sup>2</sup>)
- 9.3 wc (0.97 m<sup>2</sup>)
- 9.4 kamra (0.98 m<sup>2</sup>)
- 9.5 fürdő (3.73 m<sup>2</sup>)
- 9.6 gardrób (4.43 m<sup>2</sup>)
- 9.7 szoba (22.81 m<sup>2</sup>)
- 9.8 szoba (23.13 m<sup>2</sup>)

és amelyhez a közös tulajdonból **78/2552 rész** eszmei hányad tartozik. Tulajdonos: Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat. (A továbbiakban: **9. albetét**)

10. A 2. számú mellékletként csatolt „1. emelet” elnevezésű alaprajzon **10. számmal, és 18024/17/A/10 hrsz.-el megjelölt, 1. em. 5. ajtó alatti, összesen 51,64 m<sup>2</sup>, kerekítve 52 m<sup>2</sup> alapterülettel rendelkező lakás**, mely az alábbi helyiségekből áll:

- 10.1 közlekedő (6.16 m<sup>2</sup>)
- 10.2 konyha (8.72 m<sup>2</sup>)
- 10.3 kamra (1.50 m<sup>2</sup>)
- 10.4 wc (0.98 m<sup>2</sup>)
- 10.5 fürdő (3.65 m<sup>2</sup>)
- 10.6 szoba (11.32 m<sup>2</sup>)
- 10.7 szoba (19.31 m<sup>2</sup>)

és amelyhez a közös tulajdonból **52/2552 rész** eszmei hányad tartozik. Tulajdonos: Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat. (A továbbiakban: **10. albetét**)

11. A 3. számú mellékletként csatolt „2. emelet” elnevezésű alaprajzon **11. számmal, és 18024/17/A/11 hrsz.-el megjelölt, 2. em. 1. ajtó alatti, összesen 103,45 m<sup>2</sup>, kerekítve 103 m<sup>2</sup> alapterülettel rendelkező lakás**, mely az alábbi helyiségekből áll:

- 11.1 előszoba (11.77 m<sup>2</sup>)
- 11.2 konyha (10.08 m<sup>2</sup>)
- 11.3 kamra (2.39 m<sup>2</sup>)
- 11.4 wc (1.32 m<sup>2</sup>)
- 11.5 fürdő (7.13 m<sup>2</sup>)
- 11.6 szoba (19.63 m<sup>2</sup>)
- 11.7 közlekedő (1.19 m<sup>2</sup>)
- 11.8 szoba (10.07 m<sup>2</sup>)
- 11.9 szoba (12.25 m<sup>2</sup>)
- 11.10 szoba (24.48 m<sup>2</sup>)  
erkély (3.16 m<sup>2</sup>)

és amelyhez a közös tulajdonból **103/2552 rész** eszmei hányad tartozik. Tulajdonos: Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat. (A továbbiakban: **11. albetét**)

12. A 3. számú mellékletként csatolt „2. emelet” elnevezésű alaprajzon **12. számmal, és 18024/17/A/12 hrsz.-el megjelölt, 2. emelet 2. ajtó alatti, összesen 110,72 m<sup>2</sup>, kerekítve 111 m<sup>2</sup> alapterülettel rendelkező lakás**, mely az alábbi helyiségekből áll:

- 12.1 előszoba (14,84 m<sup>2</sup>)
- 12.2 konyha (12,68 m<sup>2</sup>)
- 12.3 kamra (2,40 m<sup>2</sup>)
- 12.4 fürdő (5,36 m<sup>2</sup>)
- 12.5 wc (1,11 m<sup>2</sup>)
- 12.6 szoba (24,66 m<sup>2</sup>)
- 12.7 szoba (31,18 m<sup>2</sup>)
- 12.8 szoba (18,49 m<sup>2</sup>)

és amelyhez a közös tulajdonból **111/2552 rész** eszmei hányad tartozik. Tulajdonos: Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat. (A továbbiakban: **12. albetét**)

13. A 3. számú mellékletként csatolt „2. emelet”, és a 4. számú mellékletként csatolt „tetőtér” elnevezésű alaprajzon **13. számmal, és 18024/17/A/13 hrsz.-el megjelölt, 2. em. 3. ajtó alatti, összesen 181,17 m<sup>2</sup>, kerekítve 181 m<sup>2</sup> alapterülettel rendelkező lakás**, mely az alábbi helyiségekből áll:

- 13.1 szoba (18,22 m<sup>2</sup>)
- 13.2 konyha (4,42 m<sup>2</sup>)

- 13.3 wc (1,5 m<sup>2</sup>)
- 13.4 fürdő (8,71 m<sup>2</sup>)  
beépítetlen padlástér (148.31 m<sup>2</sup>)

és amelyhez a közös tulajdonból **181/2552 rész** eszmei hányad tartozik. Tulajdonos: Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat. (A továbbiakban: **13. albetét**)

Alapítók rögzítik, hogy a 4. számú mellékletként csatolt „tetőtér” elnevezésű alaprajzon XXIII. számmal megjelölt, „padlástér” elnevezésű, 116 m<sup>2</sup> alapterületű közös tulajdonban álló helyiség kizárólag a 13. albetéten keresztül közelíthető meg. Erre tekintettel jelen alapító okirat szerint a 13. albetét mindenkorai tulajdonosa köteles az esetlegesen szükségessé váló felújítási, karbantartási munkálatok elvégzése céljából fent részletezett helyiség megközelíthetőségét biztosítani, a 13. albetéten e célból történő átjárást tűrni.

14. A 3. számú mellékletként csatolt „2. emelet” elnevezésű alaprajzon **14. számmal, és 18024/17/A/14 hrsz.-el megjelölt, 2. em. 4. ajtó alatti, összesen 81,11 m<sup>2</sup>, kerekítve 81 m<sup>2</sup> alapterülettel rendelkező lakás**, mely az alábbi helyiségekből áll:

- 14.1 előszoba (8,18 m<sup>2</sup>)
- 14.2 konyha (13,97 m<sup>2</sup>)
- 14.3 wc (0,97 m<sup>2</sup>)
- 14.4 kamra (0,98 m<sup>2</sup>)
- 14.5 fürdő (3,73 m<sup>2</sup>)
- 14.6 gardrób (4,43 m<sup>2</sup>)
- 14.7 szoba (22,81 m<sup>2</sup>)
- 14.8 szoba (23,11 m<sup>2</sup>)  
erkély (2,93 m<sup>2</sup>)

és amelyhez a közös tulajdonból **81/2552 rész** eszmei hányad tartozik. Tulajdonos: Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat. (A továbbiakban: **14. albetét**)

15. A 3. számú mellékletként csatolt „2. emelet”, és a 4. számú mellékletként csatolt „3. tetőtér” elnevezésű alaprajzon **15. számmal, és 18024/17/A/15 hrsz.-el megjelölt, 2. em. 5. ajtó alatti, összesen 84,89 m<sup>2</sup>, kerekítve 85 m<sup>2</sup> alapterülettel rendelkező lakás**, mely az alábbi helyiségekből áll:

- 15.1 közlekedő (6.16 m<sup>2</sup>)
- 15.2 konyha (8.71 m<sup>2</sup>)
- 15.3 kamra (1.50 m<sup>2</sup>)
- 15.4 wc (0.98 m<sup>2</sup>)
- 15.5 fürdő (3.65 m<sup>2</sup>)
- 15.6 szoba (11.32 m<sup>2</sup>)
- 15.7 szoba (19.31 m<sup>2</sup>)
- 15.8 szoba (13.85 m<sup>2</sup>)
- 15.9 szoba (8.42 m<sup>2</sup>)
- 15.10 szoba (10.99 m<sup>2</sup>)

és amelyhez a közös tulajdonból 85/2552 rész eszmei hányad tartozik. Tulajdonos: Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat. (A továbbiakban: **15. albetét**)

**16.** Az 5. számú mellékletként csatolt „-1. pince” megnevezésű alaprajzon **16. számmal, és 18024/17/A/16 hrsz.-el megjelölt, pince 1. ajtó alatti, összesen 57,13 m<sup>2</sup>, kerekítve 57 m<sup>2</sup> alapterülettel** rendelkező **tároló**, amelyhez a közös tulajdonból 57/2552 rész eszmei hányad tartozik. Tulajdonos: Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat. (A továbbiakban: **16. albetét**)

**17.** Az 5. számú mellékletként csatolt „-1. pince” elnevezésű alaprajzon **17. számmal, és 18024/17/A/17 hrsz.-el megjelölt, pince 2. ajtó alatti, összesen 66,07 m<sup>2</sup>, kerekítve 66 m<sup>2</sup> alapterülettel** rendelkező **tároló**, mely az alábbi helyiségekből áll:

17.1 tároló (42,76 m<sup>2</sup>)

17.2 tároló (23,31 m<sup>2</sup>)

és amelyhez a közös tulajdonból 66/2552 rész eszmei hányad tartozik. Tulajdonos: Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat. (A továbbiakban: **17. albetét**)

**18.** Az 5. számú mellékletként csatolt „-1. pince” elnevezésű alaprajzon **18. számmal, és 18024/17/A/18 hrsz.-el megjelölt, pince 3. ajtó alatti, összesen 9,69 m<sup>2</sup>, kerekítve 10 m<sup>2</sup> alapterülettel** rendelkező **tároló**, amelyhez a közös tulajdonból 10/2552 rész eszmei hányad tartozik. Tulajdonos: Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat. (A továbbiakban: **18. albetét**)

**19.** Az 5. számú mellékletként csatolt „-1. pince” elnevezésű alaprajzon **19. számmal, és 18024/17/A/19 hrsz.-el megjelölt, pince 4. ajtó alatti, összesen 16,96 m<sup>2</sup>, kerekítve 17 m<sup>2</sup> alapterülettel** rendelkező **tároló**, amelyhez a közös tulajdonból 17/2552 rész eszmei hányad tartozik. Tulajdonos: Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat. (A továbbiakban: **19. albetét**)

**20.** Az 5. számú mellékletként csatolt „-1. pince” elnevezésű alaprajzon **20. számmal, és 18024/17/A/20 hrsz.-el megjelölt, pince 5. ajtó alatti, összesen 42,55 m<sup>2</sup>, kerekítve 43 m<sup>2</sup> alapterülettel** rendelkező **tároló**, mely az alábbi helyiségekből áll:

20.1 tároló (22,24 m<sup>2</sup>)

20.2 tároló (20,31 m<sup>2</sup>)

és amelyhez a közös tulajdonból 43/2552 rész eszmei hányad tartozik. Tulajdonos: Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat. (A továbbiakban: **20. albetét**)

**21.** Az 5. számú mellékletként csatolt „-1. pince” elnevezésű alaprajzon **21. számmal, és 18024/17A/21 hrsz.-el megjelölt, pince 6. ajtó alatti, összesen 80,91 m<sup>2</sup>, kerekítve 81 m<sup>2</sup> alapterülettel** rendelkező **tároló**, mely az alábbi helyiségekből áll:

- 21.1 tároló (49,16 m<sup>2</sup>)
- 21.2 közlekedő (31,75 m<sup>2</sup>)

és amelyhez a közös tulajdonból **81/2552 rész** eszmei hányad tartozik. Tulajdonos: Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat. (A továbbiakban: **21. albetét**)

**22.** Az 5. számú mellékletként csatolt „-1. pince” elnevezésű alaprajzon **22. számmal, és 18024/17/A/22 hrsz.-el megjelölt, pince 7. ajtó alatti, összesen 7,92 m<sup>2</sup>, kerekítve 8 m<sup>2</sup> alapterülettel** rendelkező **tároló**, amelyhez a közös tulajdonból **8/2552 rész** eszmei hányad tartozik. Tulajdonos: Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat. (A továbbiakban: **22. albetét**)

## II. TULAJDONOSTÁRSÁK EGYMÁS KÖZÖTTI VISZONYA

### II.1. Közös tulajdon + használati jog

a. A külön tulajdon a közös tulajdonból a tulajdonostársat megillető eszmei hányaddal együtt önálló ingatlan. A külön tulajdon és a hozzá kapcsolódó közös tulajdoni hányad egységet képeznek, egymástól függetlenül nem ruházhatók át és nem terhelhetők meg. Mindegyik tulajdonostárs külön tulajdonával önállóan, a másik tulajdonostárs hozzájárulása nélkül szabadon rendelkezhet. Ez különösen azt jelenti, hogy a külön tulajdon elidegenítésekor nem áll fenn sem elővásárlási, sem előbérleti joga a többi tulajdonostársnak.

### II.2. A birtoklás, használat, hasznosítás, rendelkezés, valamint a tulajdonjog védelme

a. A tulajdonost külön tulajdona tekintetében megilleti a birtoklás, használat, a hasznok szedésének, hasznosítás, és a rendelkezés joga (valamennyi tulajdonostárs a külön tulajdona tekintetében a másik tulajdonostárs hozzájárulása nélkül szabadon köthet bérleti vagy egyéb szerződést, engedhet használati jogot, szolgalmat, ameddig az előbbi szerződések, rendelkezések nem sértik a másik tulajdonostárs(ak) dologhoz fűződő jogait, törvényes érdekeit). A tulajdonostárs külön tulajdonát kizárólagos birtokában tarthatja, használhatja és hasznosíthatja.

b. A tulajdonostárs külön tulajdonával, az ahhoz elválaszthatatlanul tartozó közös tulajdoni hányaddal szabadon rendelkezhet, a többi tulajdonostársat elővásárlási jog nem illeti meg. Tulajdon-átruházás, valamint öröklés esetében a jogutódot a jogelőd jogai illetik meg és terhelik kötelezettségei.

### II.3. Közös tulajdonban lévő telek, épületrészek birtoklása, használata, a költségek viselése.

a. A közös tulajdonban álló épületrészek birtoklására és használatára – a jogszabályok, hatósági, jelen alapító okirat rendelkezések keretei között, és jelen pont f. alpontjában

meghatározott kivétellel – a tulajdonostársak mindegyike jogosult, jogát azonban egyik sem gyakorolhatja a másik birtok-, használati jogának vagy jogos érdekeinek sérelmére.

b. A dolog hasznai a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illetik meg; ilyen arányban terhelik őket a dologgal kapcsolatos kiadások, a közös tulajdoni viszonyból eredő kötelezettségek, és ugyanilyen arányban viselik a dologban beállott kárt is.

c. Az állag megóvásához és fenntartásához feltétlenül szükséges munkálatokat bármelyik tulajdonostárs jogosult elvégezni; az ilyen kiadások ráeső részét mindegyik tulajdonostárs köteles viselni. Ilyen kiadások előtt a tulajdonostársakat lehetőség szerint értesíteni kell.

e. A tulajdonostársak jelen alapító okirat I. fejezetében meghatározott közös tulajdon fenntartásával járó költségeket tulajdoni hányaduk arányában viselik, ugyanígy viselik a társasházzal kapcsolatos egyéb közös kiadásokat (kezelési, üzemeltetési költség, közös közüzemi díjak, stb.).

f. A „földszint” elnevezésű alaprajzon III. számmal megjelölt, 246 m<sup>2</sup> alapterületű udvarból 15 m<sup>2</sup> alapterületű, kék színnel jelölt terület kizárólagos használatára az 1. albetét mindenkori tulajdonosa jogosult.

A közös költségek fedezetének biztosításáról a tulajdonostársaknak kell gondoskodni. Ennek összegét, esedékességét a szükségletnek megfelelően állapítják meg. A hozzájárulás késedelmes megfizetésének jogkövetkezményeit a Társasház szervezeti és működési szabályzata állapítja meg. A közös költség tartozásért tulajdon-átruházás esetében a tulajdonostárs és jogutódja egyetemlegesen felelős.

A közös használatú részek közüzemi fogyasztását mérő órák (víz, gáz, elektromos áram) a társasház nevére kerülnek átíratásra. Az ezen fogyasztásmérőkön mért fogyasztás ellenértékét a tulajdonosok a közös költség részeként fizetik meg a társasház felé, és a szolgáltatók felé a számlát a társasház egyenlíti ki.

#### II.4. A külön tulajdonban lévő épületrészek költségeinek viselése

A külön tulajdonban lévő épületrészek fenntartásával járó munkálatok elvégzésének kötelezettsége illetve az előbbi munkálatok valamennyi költsége azok mindenkori tulajdonosát terhelik. Az egyes külön tulajdoni lapon nyilvántartott ingatlanok tulajdonosai kötelesek ingatlanjukat a társasház berendezésének, külső megjelenésének színvonalán fenntartani.

### III. A TÁRSASHÁZ SZERVEZETE

III.1. A közösség legfőbb döntéshozó szerve a tulajdonostársakból álló közgyűlés, amelyen valamennyi tulajdonostárs részt vehet. A közgyűlés hatáskörére és eljárására vonatkozó részletes szabályokat a Társasház szervezeti-működési szabályzata tartalmazza majd, a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvényben foglaltaknak mindenben megfelelően.

III.2. A közös ügyek vitelére, a közösség ügyintésére közös képviselőt kell választani. A közös képviselő hatáskörére és feladataira vonatkozó részletes szabályokat a Társasház szervezeti-működési szabályzata tartalmazza majd. A szervezeti-működési szabályzat az alakuló közgyűlésen kerül elfogadásra.

#### IV. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

IV.1. Alapítók jelen alapító okirattal kérik a földhivatalt, hogy a mellékelten csatolt szintenkénti alaprajzok alapján a Budapest, belterület 18024/17 hrsz. alatti ingatlan vonatkozásában a társasház alapítását bejegyezze és az egyes ingatlanokat önálló albetétként nyilvántartásba vegye az alábbiak szerint.

**1., Budapest, 18024/17/A/1 hrsz.** alatti ingatlan (1. albetét), melynek adatai az alábbiak:

- területe: 1032 m<sup>2</sup>
- megnevezése: „koncertterem”
- tulajdonos: Út a Zenéhez Alapítvány alapító 1/1 tulajdoni arányban
- a közös tulajdonból hozzátartozó eszmei tulajdoni hányad: 1032/2552

**2., Budapest, 18024/17/A /2 hrsz.** alatti ingatlan (2. albetét), melynek adatai az alábbiak:

- területe: 150 m<sup>2</sup>
- megnevezése: „iroda”
- tulajdonos: Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat alapító 1/1 tulajdoni arányban
- a közös tulajdonból hozzátartozó eszmei tulajdoni hányad: 150/2552

**3., Budapest, 18024/17/A /3 hrsz.** alatti ingatlan (3. albetét), melynek adatai az alábbiak:

- területe: 53 m<sup>2</sup>
- megnevezése: „lakás”
- tulajdonos: Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat alapító 1/1 tulajdoni arányban
- a közös tulajdonból hozzátartozó eszmei tulajdoni hányad: 53/2552

**4., Budapest, 18024/17/A /4 hrsz.** alatti ingatlan (4. albetét), melynek adatai az alábbiak:

- területe: 47 m<sup>2</sup>
- megnevezése: „lakás”
- tulajdonos: Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat alapító 1/1 tulajdoni arányban
- a közös tulajdonból hozzátartozó eszmei tulajdoni hányad: 47/2552

**5., Budapest, 18024/17/A /5 hrsz.** alatti ingatlan (5. albetét), melynek adatai az alábbiak:

- területe: 54 m<sup>2</sup>
- megnevezése: „lakás”
- tulajdonos: Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat alapító 1/1 tulajdoni arányban
- a közös tulajdonból hozzátartozó eszmei tulajdoni hányad: 54/2552

**6., Budapest, 18024/17/A /6 hrsz.** alatti ingatlan (6. albetét), melynek adatai az alábbiak:



- területe: 104 m<sup>2</sup>
- megnevezése: „lakás”
- tulajdonos: Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat alapító 1/1 tulajdoni arányban
- a közös tulajdonból hozzátartozó eszmei tulajdoni hányad: 104/2552

**7., Budapest, 18024/17/A /7 hrsz. alatti ingatlan (7. albetét), melynek adatai az alábbiak:**

- területe: 76 m<sup>2</sup>
- megnevezése: „lakás”
- tulajdonos: Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat alapító 1/1 tulajdoni arányban
- a közös tulajdonból hozzátartozó eszmei tulajdoni hányad: 76/2552

**8., Budapest, 18024/17/A /8 hrsz. alatti ingatlan (8. albetét), melynek adatai az alábbiak:**

- területe: 63 m<sup>2</sup>
- megnevezése: „lakás”
- tulajdonos: Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat alapító 1/1 tulajdoni arányban
- a közös tulajdonból hozzátartozó eszmei tulajdoni hányad: 63/2552

**9., Budapest, 18024/17/A /9 hrsz. alatti ingatlan (9. albetét), melynek adatai az alábbiak:**

- területe: 78 m<sup>2</sup>
- megnevezése: „lakás”
- tulajdonos: Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat alapító 1/1 tulajdoni arányban
- a közös tulajdonból hozzátartozó eszmei tulajdoni hányad: 78/2552

**10., Budapest, 18024/17/A /10 hrsz. alatti ingatlan (10. albetét), melynek adatai az alábbiak:**

- területe: 52 m<sup>2</sup>
- megnevezése: „lakás”
- tulajdonos: Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat alapító 1/1 tulajdoni arányban
- a közös tulajdonból hozzátartozó eszmei tulajdoni hányad: 52/2552

**11., Budapest, 18024/17/A /11 hrsz. alatti ingatlan (11. albetét), melynek adatai az alábbiak:**

- területe: 103 m<sup>2</sup>
- megnevezése: „lakás”
- tulajdonos: Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat alapító 1/1 tulajdoni arányban
- a közös tulajdonból hozzátartozó eszmei tulajdoni hányad: 103/2552

**12., Budapest, 18024/17/A /12 hrsz. alatti ingatlan (12. albetét), melynek adatai az alábbiak:**

- területe: 111 m<sup>2</sup>
- megnevezése: „lakás”

- tulajdonos: Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat alapító 1/1 tulajdoni arányban
- a közös tulajdonból hozzátartozó eszmei tulajdoni hányad: 111/2552

**13., Budapest, 18024/17/A /13** hrsz. alatti ingatlan (13. albetét), melynek adatai az alábbiak:

- területe: 181 m<sup>2</sup>
- megnevezése: „lakás”
- tulajdonos: Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat alapító 1/1 tulajdoni arányban
- a közös tulajdonból hozzátartozó eszmei tulajdoni hányad: 181/2552

**14., Budapest, 18024/17/A /14** hrsz. alatti ingatlan (14. albetét), melynek adatai az alábbiak:

- területe: 81 m<sup>2</sup>
- megnevezése: „lakás”
- tulajdonos: Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat alapító 1/1 tulajdoni arányban
- a közös tulajdonból hozzátartozó eszmei tulajdoni hányad: 81/2552

**15., Budapest, 18024/17/A /15** hrsz. alatti ingatlan (15. albetét), melynek adatai az alábbiak:

- területe: 85 m<sup>2</sup>
- megnevezése: „lakás”
- tulajdonos: Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat alapító 1/1 tulajdoni arányban
- a közös tulajdonból hozzátartozó eszmei tulajdoni hányad: 85/2552

**16., Budapest, 18024/17/A /16** hrsz. alatti ingatlan (16. albetét), melynek adatai az alábbiak:

- területe: 57 m<sup>2</sup>
- megnevezése: „tároló”
- tulajdonos: Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat alapító 1/1 tulajdoni arányban
- a közös tulajdonból hozzátartozó eszmei tulajdoni hányad: 57/2552

**17., Budapest, 18024/17/A /17** hrsz. alatti ingatlan (17. albetét), melynek adatai az alábbiak:

- területe: 66 m<sup>2</sup>
- megnevezése: „tároló”
- tulajdonos: Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat alapító 1/1 tulajdoni arányban
- a közös tulajdonból hozzátartozó eszmei tulajdoni hányad: 66/2552

**18., Budapest, 18024/17/A /18** hrsz. alatti ingatlan (18. albetét), melynek adatai az alábbiak:

- területe: 10 m<sup>2</sup>
- megnevezése: „tároló”
- tulajdonos: Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat alapító 1/1 tulajdoni arányban
- a közös tulajdonból hozzátartozó eszmei tulajdoni hányad: 10/2552

**19., Budapest, 18024/17/A /19** hrsz. alatti ingatlan (19. albetét), melynek adatai az alábbiak:

- területe: 17 m<sup>2</sup>
- megnevezése: „tároló”
- tulajdonos: Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat alapító 1/1 tulajdoni arányban
- a közös tulajdonból hozzátartozó eszmei tulajdoni hányad: 17/2552

**20., Budapest, 18024/17/A /20** hrsz. alatti ingatlan (20. albetét), melynek adatai az alábbiak:

- területe: 43 m<sup>2</sup>
- megnevezése: „tároló”
- tulajdonos: Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat alapító 1/1 tulajdoni arányban
- a közös tulajdonból hozzátartozó eszmei tulajdoni hányad: 43/2552

**21., Budapest, 18024/17/A /21** hrsz. alatti ingatlan (21. albetét), melynek adatai az alábbiak:

- területe: 81 m<sup>2</sup>
- megnevezése: „tároló”
- tulajdonos: Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat alapító 1/1 tulajdoni arányban
- a közös tulajdonból hozzátartozó eszmei tulajdoni hányad: 81/2552

**22., Budapest, 18024/17/A /22** hrsz. alatti ingatlan (22. albetét), melynek adatai az alábbiak:

- területe: 8 m<sup>2</sup>
- megnevezése: „tároló”
- tulajdonos: Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat alapító 1/1 tulajdoni arányban
- a közös tulajdonból hozzátartozó eszmei tulajdoni hányad: 8/2552

IV.2. Alapítók jelen alapító okirattal kérik a földhivatalt, hogy a Budapest, belterület 18024/17 hrsz. alatti ingatlan vonatkozásában bejegyzett terheket az alábbi létrejövő albetétekre jegyezze át.

Alapítók feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Budapest belterület 18024/17 helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában 158803/2/2021/21.09.08 számú határozattal Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat javára 18.000.000,- Ft azaz tizennyolcmillió forint és járulékai erejéig bejegyzett jelzálogjog és annak biztosítására ugyanazon számú határozattal feljegyzett elidegenítési és terhelési tilalom a 18024/17 /A/1 hrsz. alatti ingatlan (1. albetét) tulajdoni lapjára kerüljön be-, illetve feljegyzésre.

## V. VEGYES RENDELKEZÉSEK

V.1. A társasházi alapító okirat hatálya kiterjed a társasház mindenkori tulajdonosára, illetve tulajdonosaira, illetve azok jogutódaira.

V.2. A jövőben a tulajdonostársak közös tulajdonába kerül mindazon építményrész, berendezés és felszerelés, amely a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény és a társasházi alapító okirat rendelkezései szerint közös célt szolgál és létesítése megfelel a közös tulajdonra vonatkozó szabályoknak.

V.3. Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat nyilatkozik, hogy magyarországi székhelyű helyi önkormányzat, nem áll adósságrendezési eljárás hatálya alatt és tudomása szerint ilyen eljárás nem is fenyegeti. Út a Zenéhez Alapítvány nyilatkozik, hogy Magyarországon bejegyzett alapítvány, ellene felszámolás és csődeljárás nincs folyamatban, felszámolását bíróság nem rendelte el, vele szemben felszámolási eljárás kezdeményezésére nem került sor, és nem áll fenn a terhére fizetéseképtelenséggel fenyegető helyzet.

V.4. A jelen alapító okiratban nem, vagy nem teljes körűen szabályozott kérdések tekintetében a Ptk. és a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (Társasházi tv.) rendelkezései irányadóak.

V.5. Alapítók jelen alapító okirat aláírásával meghatalmazzák dr. Kamarás Géza ügyvédet (1132 Budapest, Váci út 28. III. em. 1/A.), hogy jelen Alapító Okiratot megszerkessze és ellenjegyezze, és a társasház alapítással kapcsolatban képviselőjükben eljárjon, őket az ingatlan-nyilvántartási eljárásban teljes jogkörrel képviselje. Eljáró ügyvéd jelen alapító okirat aláírásával a megbízást kifejezetten elfogadja.

Alapítók a jelen alapító okiratot annak elolvasása után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írják alá.

Felek rögzítik, hogy alapító okirat oly módon kerül összefűzésre, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható, amire és az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (Üttv.) 43. § (4) bekezdésében foglaltakra tekintettel a felek a jelen előszerződés valamennyi oldalát kézjegyükkel nem látják el.

#### Mellékletek:

1. számú melléklet: földszint elnevezésű alaprajz
2. számú melléklet: 1. emelet elnevezésű alaprajz
3. számú melléklet: 2. emelet elnevezésű alaprajz
4. számú melléklet: tetőtér elnevezésű alaprajz
5. számú melléklet: pinceszint elnevezésű alaprajz

Budapest, .....

**Út a Zenéhez Alapítvány**  
alapító, tulajdonos

(képv.: Pröhle Gergely Henrik kuratóriumi  
elnök, és Mező Péter kuratóriumi tag ill.  
Eckhardt Gábor kuratóriumi tag együttesen)

**Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-  
Békásmegyer Önkormányzat**  
alapító, tulajdonos

(képv.: dr. Kiss László polgármester nevében és  
megbízásából: Czegléd Gergő alpolgármester)

Ellenjegyzem Budapesten, \_\_\_\_\_ napján:

Dr. Kamarás Géza ügyvéd  
(BÜK-15442; KASZ: 36062534)  
Dr. Kamarás Géza Ügyvédi Iroda  
1132 Budapest, Váci út 28. III/1/A.

## ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött az alulírott felek között, az alulírott helyen és napon a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály által Budapest, belterület 18024/17 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben 1033 Budapest, Flórián tér 3., 1450 m<sup>2</sup> alapterületű „kivett lakóház, udvar” megnevezésű ingatlan 3499/10000 tulajdoni hányadának (a továbbiakban: „Ingatlan”) adásvétele tárgyában, mely tulajdoni hányad a mindenkorai tulajdonosát a jelen szerződés mellékletét képező helyiséglistán felsorolt helyiségek (mely helyiségek a szintén mellékletet képező szintenkénti alaprajzokon feltüntetésre kerültek) kizárólagos használatára jogosítja, valamint a mellékletekben megjelölt helyiség tulajdonostársával közös használatára jogosítja a mindenkorai tulajdonosát -

egyrésztől **Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat** (székhely: 1033 Budapest, Fő tér 3.; törzsszám: 735661; stat. számjel: 15735667-8411-321-01.; adószám: 15735667-2-41; képviseli: a 7/2020 számú polgármesteri utasítás alapján dr. Kiss László polgármester nevében és megbízásából Czegléd Gergő alpolgármester) mint Eladó (a továbbiakban „Eladó”)

másrésztől **Út a Zenéhez Alapítvány** (székhely: 1033 Budapest, Laktanya utca 35., nyilvántartási szám: 01-01-0013074, stat. számjel: 19297952-9499-569-01, adószám: 19297952-1-41, képviseli: Pröhle Gergely Henrik kuratóriumi elnök és Mező Péter kuratóriumi tag együttesen) mint vevő (a továbbiakban: „Vevő”)

(Eladó és Vevő a továbbiakban együttesen: „Felek”)

1./ Felek rögzítik, hogy Eladó 1/1 arányú, kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály által Budapest, belterület 18024/17 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben 1033 Budapest, Flórián tér 3., 1450 m<sup>2</sup> alapterületű „kivett lakóház, udvar” megnevezésű ingatlan, mely ingatlan 3499/10000 tulajdoni hányada jelen szerződés tárgyát képezi (a továbbiakban: „Ingatlan”). Eladó az Ingatlanon fennálló tulajdonjogát a 2021. szeptember 5. napján kiállított tulajdoni lap-másolattal igazolja.

Eladó tulajdonjoga a 146418/1992/1992.08.25. sz. határozattal került az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre. Az ingatlan tulajdoni lapjának tanúsága szerint az ingatlanra az alábbi teher került bejegyzésre:

- vezetékJog 15 m<sup>2</sup> nagyságú területre az Elmű Hálózati Kft. javára.

Felek rögzítik, hogy a tulajdoni lap tanúsága szerint az ingatlan védett műemléki terület (bejegyző határozat: 45169/2/2010.08.08.04), műemlék (bejegyző határozat: 114428/1/2018.06.11), valamint kiemelten védett régészeti lelőhely (bejegyző határozat: 114428/1/2018.08.06.11).

Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy az ingatlan társasházzá alakításának előkészítése folyamatban van, a geodéta által elkészítésre került a szintenkénti alaprajz, melynek záradékoltatása folyamatban van. A szintenkénti alaprajzok záradékolását követően kerül elkészítésre a társasházi alapító okirat, mely alapító okirat alapján a jelen szerződés tárgyát képező tulajdoni hányad várhatóan 18024/17/A/1 helyrajzi szám alatt kerül bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

A Vevő jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy minden olyan nyilatkozatot megtesz tulajdonjogának bejegyzését megelőzően is, valamint azt követően is, mely szükséges ahhoz, hogy a társasház bejegyzésére és az önálló albetétek megnyitására sor kerülhessen.

2./ Felek rögzítik, hogy a Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselőtestületének 752/2021. (VII.27.) határozatával a Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselőtestületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 17/2014. (VI.2.) önkormányzati rendelet 16. § (1) bekezdés a) pontja alapján a Képviselőtestület úgy határozott, hogy a 1033 Budapest, Flórián tér 3. szám alatti 18024/17 hrsz.-ú kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlan – a FORMAT Kft. által készített felmérése alapján A/1. számmal megjelölt ingatlanrész értékéne felülvizsgálatára vonatkozó – az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. által 2021. június 24-i fordulónappal készített értébecslést elfogadja, és az ingatlanrész forgalmi értékét 268.130.000,- Ft (ÁFA mentes) összegben jóváhagyja.

Ezen határozatával hozzájárult a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan elidegenítésére irányuló nyilvános pályázat kiírásához a vonatkozó értébecslésben meghatározott 268.130.000,- Ft irányáron azzal, hogy a pályázati biztosíték összege 27.000.000,- forint, a nyertes pályázónak a megajánlott vételár 90%-át az adásvételi szerződés mindkét fél általi aláírását követő 5 (öt) napon belül kell megfizetnie, a vételár fennmaradó részét legfeljebb 5 (öt) éven belül kell rendeznie, részletekben, mely vételárhátralék teljesíthető az Önkormányzat részére 5 (öt) éven belül biztosított kulturális szolgáltatás nyújtásával, amely hozzájárulás alapján az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. pályázati felhívást tett közzé.

Felek rögzítik, hogy a Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselőtestületének 768/2021. (IX.2.) határozatával a Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselőtestületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 17/2014. (VI.2.) önkormányzati rendelet 16. § (1) bekezdés a) pontja alapján a Képviselőtestület úgy határozott, hogy jelen szerződés tárgyát képező ingatlanrész vonatkozásában a 2021. augusztus 18-án zárult pályázatot eredményesnek nyilvánítja, és az Út A Zenéhez Alapítvány benyújtott ajánlatát érvényesnek nyilvánítja, és elfogadja, a megajánlott 242.000.000,- Ft vételáron és a pályázaton megajánlott fizetési feltétellel az ingatlanrészt a pályázó részére értékesíti a következők szerint:

- A vételár több, mint 90 %-át 224.000.000,-Ft-ot az adásvételi szerződés hatályba lépését követő 5 munkanapon belül megfizeti.
- A Vételár fennmaradó 18.000.000,- Ft részét oly módon kell teljesíteni, hogy ezen összegben ill. értékben kulturális szolgáltatást kell biztosítani 3 éves időtartam alatt, évente 6.000.000,- Ft értékben az Önkormányzattal később egyeztetett helyszíneken és időpontokban azzal, hogy a pályázó vállalása vonatkozik évente 3 ifjúsági koncertre óbudai oktatási intézményekben, 3 térszene koncertre óbudai helyszíneken, 1 nagyzenekari koncertre az önkormányzat kiemelt rendezvényén. A kulturális szolgáltatás nyújtásának részletes feltételeit a pályázóval kötendő együttműködési megállapodásban kell rögzíteni.

Az Eladó - a Budapest Főváros III. kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselőtestületének az 768/2021. (IX.2.) számú határozata alapján - a jelen szerződés aláírásával a Vevő részére eladja az Ingatlant, a Vevő pedig megvásárolja az Ingatlant 3499/10000 tulajdoni arányban.

3./ A Felek az Ingatlan vételárát a Vevő ajánlata alapján 242.000.000,- (kettőszáznegyvenkétmillió) forint (ÁFA-mentes) összegben állapították meg (a továbbiakban: Vételár). A vételár megfizetése az alábbiak szerint történik:

3.1. Az Út A Zenéhez Alapítvány (székhely: 1033 Budapest, Laktanya utca 35., nyilvántartási szám: 01-01-0013074, stat. számjel: 19297952-9499-569-01, adószám: 19297952-1-41, képviseli: Pröhle Gergely Henrik kuratóriumi elnök és Mező Péter kuratóriumi tag együttesen), mint pályázó jelen adásvételi szerződés aláírást megelőzően 2021. augusztus 17. napján megfizetett 27.000.000,- Ft, azaz huszonhétmillió forintot ajánlati biztosítékként a Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat 12001008-00140645-00100001 számú bankszámlájára történő átutalással, amely összeget az Eladó bevételezett.

Felek jelen szerződés aláírásával az ajánlati biztosítékként megfizetett összeget jelen szerződés vonatkozásában a Vevő által a vételár (első)részeként fizetett összegnek minősítik. Eladó jelen szerződés aláírásával a 27.000.000,- Ft összegű vételárrész Vevő általi megfizetését elismeri és nyugtázza.

Felek a jelen pont szerint megfizetett 27.000.000,- Ft-ot első vételárrészként, jelen adásvételi szerződés vonatkozásában kifejezetten foglalónak tekintik, azt kifejezetten foglalónak minősítik.

Felek a foglaló fogalmát kioktatás után megértették. Eladó tudomásul veszi, hogy amennyiben a jelen szerződés teljesítése az ő hibájából meghiúsul, úgy a foglaló összegének dupláját köteles visszafizetni a Vevőnek a meghiúsulás tényének bekövetkeztével egyidejűleg. Vevő tudomásul veszi, hogy amennyiben a jelen szerződés teljesítése az ő hibájából hiúsul meg, úgy a foglaló összegét elveszíti. A foglaló összege egyébként a vételárba teljes egészében beszámít. Felek rögzítik, hogy az elővásárlási jogok (11. pont) gyakorlása neki nem felróható, ez illetve e miatt a Szerződés teljesítésének elmaradása, nem jár foglaló jogkövetkezményével.

3.2. Vevő jelen adásvételi szerződés mindkét fél általi aláírását követő 5 munkanapon belül köteles a fennmaradó vételárból 197.000.000,- forint, azaz százkilencvenhétmillió forint vételárhátralékot (a továbbiakban: második vételárrész) megfizetni oly módon, hogy ezen összeget az Eladó Raiffeisen Bank Zrt.-nél vezetett 12001008-00131713-00100007 számú bankszámlájára utalja át. A második vételárrész az Eladó bankszámláján történő jóváírással minősül megfizetettnek.

3.3. A Vételár fennmaradó 18.000.000 Ft,- azaz tizenhatezer forint vételárhátralékot Vevő akként köteles megfizetni az Eladó részére, hogy ezen összegben, illetve értékben kulturális szolgáltatást biztosít 3 éves időtartam alatt, azaz legkésőbb 2024. szeptember 6. napjáig, évente 6.000.000,- Ft értékben az Önkormányzattal később egyeztetett helyszíneken és időpontokban azzal, hogy a pályázó vállalása vonatkozik évente 3 ifjúsági koncertre óbudai oktatási intézményekben, 3 térszene koncertre óbudai helyszíneken, 1 nagyzenekari koncertre az önkormányzat kiemelt rendezvényén. A kulturális szolgáltatás nyújtásának részletes feltételeit a pályázóval kötendő együttműködési megállapodásban kell rögzíteni. A jelen pontnak megfelelően történő vételárhátralék megfizetése igazolásának feltételeit az együttműködési megállapodásban rögzítik a Felek. Felek azonban jelen szerződésben rögzítik, hogy Eladó a Vevő vállalása szerinti kulturális szolgáltatások teljesítését minden egyes szolgáltatás alkalmával leigazolja, (teljesítési igazolás) mely a Vételár teljesítésének elszámolásaként is szolgál.

3.4. Felek rögzítik, hogy amennyiben Vevő a fizetési kötelezettségét a 3.2. és 3.3. pontokban rögzített fizetési határidőtől számított harmincadik munkanapig nem teljesíti, úgy jelen szerződés a harmincegyedik munkanapon hatályát veszti.

3.5. Felek megállapodnak, hogy amennyiben a Vevő fizetési kötelezettségével késedelembe esik, abban az esetben késedelmi kamat fizetésére köteles, melynek mértéke a Ptk. 6:48. § (1) bekezdése szerint határozandó meg.



3.6. Felek rögzítik, hogy amennyiben a szerződés a Vevő fizetési kötelezettségének elmulasztása után a 3.4 pontban foglalt határidőben hatályát veszti, úgy a Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselőtestületének 17/2014. (VI. 2.) önkormányzati rendeletének 39. § (3) bekezdés alapján a pályázati biztosítékként megfizetett összeg, illetve az azzal egyező foglalt a Vevőnek nem jár vissza tekintettel arra, hogy a szerződés ezen esetben a Vevőnek felróható okból hiúsul meg.

4./ Vevő az Ingatlant az általa ismert jogi és szemrevételezett műszaki állapotban vásárolja meg, alkotórészekkel és tartozékokkal együtt. Vevő kijelenti, hogy az Ingatlant előzetesen egyeztetett időpontban megtekintette, annak állapotát ismeri és az állapotára vonatkozó műszaki tájékoztatást megkapta. A Vevő kijelenti, hogy tisztában van azzal, hogy az általa megvásárolni kívánt tulajdoni hányad mely helyiségek kizárólagos használatára, és mely helyiségek tulajdonostársal közös használatára jogosítja fel. A jelen szerződés mellékeltét képező helyiséglistában és szintenkénti alaprajzokon feltüntetetteket a használat szabályozásaként elfogadja.

Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező tulajdoni hányad az alábbi paraméterekkel rendelkező ingatlan:

Az A/1 ingatlanrész alapterülete: 1.045 m<sup>2</sup> (koncertterem és elsődleges kiszolgáló terek, padlás, gépészeti tér valamint kb. 15 m<sup>2</sup>-es udvarrész kizárólagos használata) funkciója: zenekari koncertterem és egyéb kiszolgáló helyiségei.

Az A/1 ingatlanrész 2024. augusztus 31-ig tartó, határozott idejű, térítésmentes bérleti szerződésekkel terhelt.

A 1033 Budapest, Flórián tér 3. szám alatti ingatlan 100%-os önkormányzati tulajdonú, a telken álló épület alápincézett, földszint + 2 emelet magasságú, részben sátor tetős, részben lapostetős, hagyományos építésű, műemléki védettség alatt áll. Az ingatlan továbbá kiemelten védett régészeti lelőhely (pince). Az ingatlanban 13 lakás és 5 nem lakás céljára szolgáló bérlemény található.

A műemléki védettségű ingatlan társasházzá alakításához és az értékesítéshez a FORMAP Kft. az épületet felmérte, elkészültek a szintenkénti alaprajzok, az egyes tervezett ingatlanrészek (albetétek) felmérése és a későbbi társasház alapításhoz szükséges beazonosítása (számozása). A felmérés során meghatározásra kerültek a leendő külön tulajdoni illetőségek és közös használatban (tulajdonban) maradó ingatlanrészek.

A felmérés pontosan meghatározta a jelen szerződés tárgyát képező helyiségcsoport méretét, alaprajzát, helyiségeit, melynek jelölése a felmérés szerint (a leendő társasházi külön tulajdoni illetőség jelölésével egyezően) A/1.

Az A/1 jelű helyiségcsoport három szinten (földszint, 1-2. emelet) helyezkedik el, illetve hozzá tartozik egy padlástér és a belső udvar mintegy 15 m<sup>2</sup> területének kizárólagos használata. Az elsődleges területe (koncertterem és elsődleges kiszolgáló terek) 728 m<sup>2</sup>, a másodlagos terület (padlás, gépészeti tér) 328 m<sup>2</sup>. A helyiség jegyzéket, a területek alaprajzon történő feltüntetését a pályázati dokumentáció tartalmazza.

A 18024/17 hrsz-ú ingatlan társasházzá alapítása folyamatban van. A társasház bejegyzéséig az adásvételi szerződésben az egész ingatlanhoz viszonyított tulajdoni hányadként kerül megjelölésre az adásvétel tárgya. Korábban ez az épületrész volt a Flórián Filmszínház, jelenleg az Óbudai Danubia Nonprofit Kft. bérli 2024. augusztus 31-ig, térítésmentesen, két bérleti szerződés keretében: az 539 m<sup>2</sup> alapterületű volt mozi helyiségcsoportot zenekari próbaterem rendeltetéssel, a 29 m<sup>2</sup> alapterületű, volt vendéglátó üzlet ingatlanrészt pedig szociális helyiségcsoport (teakonyha, vendégművész öltöző, mozgássérült illemhely) funkcióval.

Az Óbudai Danubia Zenekar Nonprofit Kft. 2014. december 15-től 2024. augusztus 31-ig tartó határozott időtartammal bérbe vette a Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonát képező Budapest III. kerület, belterület 18024/17 helyrajzi számú, természetben a 1033 Budapest, Flórián tér 3. szám alatti ingatlanon álló épületben lévő, 539 m<sup>2</sup> alapterületű volt mozi helyiségecsoportot zenekari próbaterem rendeltetéssel. Figyelemmel korábbi, 23/2014. (I. 30.) számú határozatára, az Önkormányzat Képviselő-testülete 588/2014. (VIII. 28.) számú határozatával járult hozzá a bérlemény Bérlő részére – pályázaton kívüli, térítésmentes – bérbeadásához. Az Önkormányzat Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozatkezelő Bizottsága 663/2015. (X. 07.) számú határozatával hozzájárult az ingatlanon álló épületben lévő, 29 m<sup>2</sup> alapterületű, volt vendéglátó üzlet szociális helyiségecsoport (teakonyha, vendégművész öltöző, mozgássérült illemhely) funkcióval, az Óbudai Danubia Zenekar Nonprofit Kft. részére – pályázaton kívül, térítésmentesen – történő bérbeadásához, valamint ugyanezen határozatban döntött a bérbeadás feltételeiről. A bérleti szerződések jelenleg is hatályban vannak, mely bérleti szerződéseket a pályázati dokumentáció részeként a Vevő megismert.

Felek megállapodnak és a Vevő kifejezetten tudomásul veszi, hogy a pályázati kiírásnak megfelelően az Eladó az ingatlan tekintetében kellékszavatosságot nem vállal, azt kizárja. Felek között a tulajdonátruházásra e nélkül kerül sor, mely kikötést a Vevő jelen szerződés aláírásával kifejezetten elfogad és tudomásul vesz.

5./ Eladó jelen szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy Vevő javára az ingatlan-nyilvántartásban adásvétel jogcímén Vevő tulajdonjoga 3499/10000 tulajdoni arányban bejegyzésre kerüljön az ingatlan vonatkozásában azzal, hogy Felek kérik ezen kérelmet 6 hónapig függőben tartani az Inyvt. 47/A. § (1) bekezdés b) pontja alapján és vállalják, hogy legfeljebb ezen hatánapig esatolják Eladó azon nyilatkozatát, mellyel feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja Vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez az ingatlan vonatkozásában. Felek megállapítják, hogy a tulajdonjog-bejegyzési nyilatkozat hiányában a Vevő tulajdonjoga nem jegyezhető be az ingatlan-nyilvántartásba az ingatlan vonatkozásában.

6./ Eladó – jelen szerződés aláírásával egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezett – külön nyilatkozattal (bejegyzési engedély) feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy Eladó tulajdonjoga törlésre, és Vevő az ingatlan 3499/10000 tulajdoni hányadára vonatkozó tulajdonjoga bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén. A bejegyzési engedélyt Eladó jelen adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg a jelen adásvételi szerződést készítő ügyvédnél 7 eredeti példányban ügyvédi letétbe helyezi azzal, hogy a bejegyzési engedélyt a jelen szerződés 3.2 pontjában meghatározott második vételár rész megfizetésének bármely fél részéről történő megfizetésének hitelt érdemlő igazolását, és az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nemleges nyilatkozatok készhez vételét, illetőleg az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló határidő nyilatkozattétel nélküli leteltét követően haladéktalanul, de legkésőbb 3 munkanapon belül a köteles a BFKH Földhivatali Főosztályához benyújtani.

A második vételár rész megfizetésének hitelt érdemlő igazolásának minősül az Eladó írásban nyilatkozik a vételár maradéktalan megfizetésének megtörténtéről, vagy – különösen ha Eladó nem nyilatkozik – a Vevő által bemutatott hivatalos pénzügyi igazolás, melyben az átutalást indító pénzügyi nyilatkozik, hogy a vételár visszavonhatatlanul átutalásra került az Eladó bankszámlájára, illetve átadásra került a visszavonhatatlan banki átutalási megbízást igazoló dokumentum.

Amennyiben jelen adásvételi szerződés a 3.4 pontban foglaltak szerint hatályát veszti vagy az elővásárlási jog jogosultjainak esetleges nyilatkozatára tekintettel nem a Vevővel hatályosul,

abban az esetben a letéteményes ügyvéd a letétbe helyezett nyilatkozatok valamennyi példányát az Eladó mint letevő részére jogosult és köteles kiadni.

Eljáró ügyvéd jelen szerződés aláírásával és ellenjegyzésével a jelen pontban foglalt letéti megbízást kifejezetten elfogadja és magára nézve kötelezőnek tekinti.

7./ Felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy amennyiben jelen szerződés 3.4. pontja alapján hatályát veszti, úgy az illetékes BFKH Földhivatali Főosztálya az eljáró ügyvéd által benyújtott kérelemre a jelen adásvételi szerződés alapján megindított ingatlan-nyilvántartási eljárást megszüntesse, a feljegyzett széljegyet, illetve a Vevő tulajdonjogát a következő bekezdésben foglalt nyilatkozata alapján törölje:

Felek rögzítik, hogy Vevő a jelen szerződés alapján széljegyre kerülő és függőben tartott tulajdonjog-bejegyzés iránti kérelmének, valamint a bejegyzett tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásból való törléséhez hozzájáruló nyilatkozatát – mely nyilatkozatban kéri a folyamatban lévő eljárás megszüntetését, illetve a már bejegyzett tulajdonjogának törléséhez feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul – hét eredeti, alakszerű példányban jelen szerződés aláírásával egyidejűleg aláírta és valamennyi példányt a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédnél letétbe helyezte azzal a megbízással, hogy amennyiben jelen szerződés a 3.4. pontban foglaltak szerint hatályát veszti Vevővel vagy az elővásárlási jogosultak esetleges nyilatkozatára tekintettel az elővásárlási jogot gyakorló és az Eladó között hatályosul, úgy a letéteményes ügyvéd az erről való tudomásszerzést követő három munkanapon belül jogosult és köteles ezen nyilatkozatot az Eladó részére aláírás céljából kiadni, amely aláírással az Eladó is kéri az eljárás megszüntetését vagy a Vevő már bejegyzett tulajdonjogának törlését, és az aláírást követően azt a BFKH Földhivatali Főosztálya részére benyújtani. Amennyiben a szerződés a 3.2 pontban foglalt második vételár rész megfizetését követően, a 3.3 pontban meghatározott vételárhátralék meg nem fizetése miatt veszti hatályát, abban az esetben jelen törlési engedély ügyvédi letétből történő felszabadításának további feltétele, hogy Felek bármelyike a második vételár rész Vevő részére történő visszafizetését a letéteményes ügyvéd felé hitelt érdemlő módon, a második vételár rész megfizetésével egyező módon igazolta, valamint átadásra kerül eljáró ügyvéd felé az Eladó azon nyilatkozata, hogy a 3.3 pontban foglaltak nem teljesítése miatt elállt a szerződéstől. Amennyiben az elővásárlási jogosultak nem élnek elővásárlási jogukkal és a jelen szerződés a Felek között hatályban marad valamint a Vevő a vételárat maradéktalanul megfizeti, az Ügyintéző Ügyvéd köteles a Törlési Nyilatkozat valamennyi példányát a Vevő részére kiadni.

Eljáró ügyvéd jelen szerződés aláírásával és ellenjegyzésével a jelen pontban foglalt letéti megbízást kifejezetten elfogadja és magára nézve kötelezőnek tekinti.

A bejegyzési engedély és az előző pontban foglalt nyilatkozat letétbe helyezésének tényét eljáró ügyvéd jelen szerződés aláírásával igazolja a Felek irányába, illetve a tulajdonjog-bejegyzési engedély letétbe vételéről letéti igazolást állít ki a Vevő részére.

8./ Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződés 3.3 pontjában meghatározott vételárhátralék teljesítésének biztosítékaul jelen szerződéssel jelzálogjogot, valamint annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat alapítanak 18.000.000,- Ft és járulékaik erejéig az Eladó javára a Vevő tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg a jelen szerződés tárgyát képező 18024/17 helyrajzi szám alatti ingatlan 3499/10000 tulajdoni hányada vonatkozásában.

Vevő jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a jelen szerződés tárgyát képező 18024/17 helyrajzi szám alatti ingatlan 3499/10000 tulajdoni hányada vonatkozásában Vevő tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg az Eladó javára jelzálogjog 18.000.000,- Ft és járulékaik erejéig bejegyzésre, valamint ezen jelzálogjog biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom feljegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba.

Felek rögzítik, hogy abban az esetben, ha a 3.3 pontban megjelöltek szerint a Vevő teljesít, úgy az utolsó teljesítést követően az Eladó köteles 8 napon belül kiadni azt a nyilatkozatot, amelyben a jelzálogjog törléséhez és a biztosítására szolgáló elidegenítési és terhelési tilalom törléséhez hozzájárul, olyan tartalommal, amely alkalmas az ingatlannyilvántartásból való törlésre.

9./ Eladó a tárgyi Ingatlan birtokát a második vételár részlet megfizetését követő 8 munkanapon belül a Felek által előre egyeztetett időpontban adja a Vevő birtokába. Az Ingatlan birtokbaadására oly módon kerül sor, hogy a birtokbaadás időpontjában a fennálló bérleti szerződés alapján a bérlo mint albirtokos birtokolja ténylegesen az Ingatlant, azonban Eladó mint főbirtokos, Vevő mint új főbirtokos birtokába adja az Ingatlant azzal, hogy azt a bérleti szerződés alapján a bérlo jogosult használni Vevő a birtokbaadás napjától élvezzi az Ingatlan hasznait és ugyanezen naptól terheli őt az ingatlan terhei, és ettől a naptól száll át Vevőre a kárveszély.

Felek megállapodnak, hogy az ingatlan birtokbaadásáról jegyzőkönyvet vesznek fel, mely jegyzőkönyvben rögzítenek minden olyan tény, körülményt, amelynek rögzítését bármelyik szerződő fél lényegesnek minősít.

10./ Eladó jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy az ingatlanra vonatkozóan a 11./ pontban meghatározottakon kívül harmadik személynek semmiféle olyan joga, igénye nem áll fenn, ami a Vevő tulajdonszerzését akadályozná.

11./Felek rögzítik, hogy az ingatlan vonatkozásában az alábbi elővásárlási jogok állnak fenn, valamint az adásvételi szerződés érvényességéhez az alábbi jóváhagyás szükséges:

11.1. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. §. (2) bekezdése alapján az ingatlan tekintetében a Magyar Államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.

Az elővásárlási jog gyakorlására külön törvényben meghatározott szerv - amennyiben törvény a nyilatkozattételi határidőre vonatkozóan eltérően nem rendelkezik - az átruházás valamennyi lényeges elemét tartalmazó ajánlat vagy az elővásárlási jog jogosultjával szemben még hatályba nem lépett a nemzeti vagyon értékesítésére irányuló szerződés részére történő megküldéstől számított 35 napon belül nyilatkozik, hogy kíván-e élni elővásárlási jogával az állam nevében. A 35 napos határidőt az ajánlat vagy a szerződés személyes átadása esetén az átadás igazolt napjától, postai küldemény esetén a küldemény feladásának igazolt napjától kell számítani. A határidő elmulasztása jogvesztő.

Felek megállapodnak, hogy a jelen pont szerinti elővásárlásra jogosulttal a szerződéses ajánlatot jelen szerződés egy példányának megküldésével, a megküldéstől számított 35 napon belüli nyilatkozattételre történő felhívás mellett Felek jogi képviseletében eljáró ügyvéd közli ajánlott, tértivevényes levél formájában és oly módon, hogy az hogy az elővásárlási jog gyakorlásának elmaradása ill. annak igazolása az ingatlannyilvántartásban a Vevő tulajdonjogának bejegyzése érdekében elfogadható legyen.

11.2. Az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (2) bekezdése alapján a Fővárosi Önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg.

Felek megállapodnak, hogy a jelen pont szerinti elővásárlásra jogosulttal a szerződéses ajánlatot jelen szerződés egy példányának megküldésével, a megküldéstől számított 35 napon belüli nyilatkozattételre történő felhívás mellett Felek jogi képviseletében eljáró ügyvéd közli ajánlott, tértivevényes levél formájában és oly módon, hogy az elővásárlási jog gyakorlásának elmaradása

ill. annak igazolása az ingatlan nyilvántartásban a Vevő tulajdonjogának bejegyzése érdekében elfogadható legyen. A határidő elmulasztása jogvesztő.

11.3. A tulajdonviszonyok rendezése érdekében, az állam által az állampolgárok tulajdonában igazságtalanul okozott károk részleges kárpótlásáról szóló 1991. évi XXV. törvény 9. §-a alapján a kárpótlásra jogosultat a volt tulajdonának az önkormányzat által történő értékesítése során elővásárlási jog illeti meg.

Eladó kötelezettséget vállal, hogy jelen szerződés mindkét fél általi aláírását követő 3 munkanapon belül intézkedik az elővásárlási jog gyakorlására irányuló felhívás illetékes jegyző által az Eladó Polgármesteri Hivatalának hirdetőtáblájára 30 napra történő kifüggesztéséről. Szerződést készítő ügyvéd gondoskodik arról, hogy a felhívás alapján az elővásárlási joggal kapcsolatosan az elővásárlási jog gyakorlásának elmaradása ill. annak igazolása az az ingatlan nyilvántartásban a Vevő tulajdonjogának bejegyzése érdekében elfogadható legyen.

11.4. Az elővásárlási jog gyakorlására jogosultak nyilatkozatáról, illetőleg a határidőben történő nyilatkozattétel elmaradásáról eljáró ügyvéd a felhívásban megjelölt határidő lejártát követő három munkanapon belül írásban értesíti e-mail útján a feleket. Eladó: gyimothy@ovzrt.hu; Vevő: [utazenehez@gmail.com](mailto:utazenehez@gmail.com). Egyúttal értesíti az ingatlan nyilvántartást is, hogy a jogosultak nem éltek elővásárlási joggal és a Vevő tulajdonjoga bejegyezhető.

11.5 A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (Kötv.) 44. § (1) bekezdés a) pontja és (4) bekezdése szerinti miniszteri hozzájárulás szükséges az ingatlan elidegenítéséhez, tekintettel arra, hogy az Ingatlan műemlék. A hozzájárulást a Miniszterelnökség Építészeti és Építésügyi Helyettes Államtitkárság Építészeti és Műemlékvédelmi Főosztály (1055 Budapest, Kossuth Lajos tér 2-4) adja meg a megkeresés beérkezésétől számított 30 (harminc) napon belül. Ügyintéző ügyvéd értesíti az ingatlan nyilvántartást, hogy a hozzájárulást Miniszterelnökség Építészeti és Építésügyi Helyettes Államtitkárság Építészeti és Műemlékvédelmi Főosztály megadta a Vevő tulajdonjoga bejegyezhető.

11.6. Felek rögzítik, hogy amennyiben bármely elővásárlásra jogosult él elővásárlási jogával, abban az esetben jelen adásvételi szerződés az Eladó és az elővásárlási jogot gyakorló között jön létre. Ebben az esetben a Vevő részére a 17. pontban meghatározott költségek közül a szerződéskötési díj és az értékbecslési díj, valamint a 3.1. és 3.2 pontok szerint megfizetett vételárrészek öt munkanapon belül visszajárnak. A Vevő ugyanezen összegek visszatérítésére jogosult öt munkanapon belül, amennyiben a 11.5 pont szerinti miniszteri hozzájárulás nem kerül megadásra.

12./ Felek kölcsönösen kijelentik és szavatolják, hogy jelen szerződés megkötése és teljesítése nem áll ellentétben jogszabállyal, bírósági vagy hatósági határozattal, sem pedig egyéb Eladóra vagy Vevőre nézve kötelező érvényű jogi normával, aktussal, szerződéssel.

13./ Eladó tudomásul veszi, hogy jelen szerződés hatálya alatt az ingatlant másnak nem idegenítheti el, azt meg nem terhelheti meg.

14./ Eladó szavatosságot vállal az ingatlan per-, teher- és igénymentességéért, kivéve a jogszabályon alapuló elővásárlási jogot, a jelen szerződésben rögzített bérleti jogviszonyt, valamint az 1./ pontban rögzített terhet.

15./ Eladó nyilatkozik, hogy magyarországi székhelyű helyi önkormányzat, nem áll adósságrendezési eljárás hatálya alatt és tudomása szerint ilyen eljárás nem is fenyegeti. Vevő nyilatkozik, hogy Magyarország joga szerint bejegyzett és működő, jogképes személy, ellene felszámolás és csődeljárás, kényszer-végelszámolási eljárás nincs folyamatban, felszámolását



bíróság nem rendelte el. Előzőkre tekintettel az Eladó a tárgyi ingatlan tulajdonjogát joghatályosan elidegenítheti. Vevő pedig azt joghatályosan megszerezheti

Vevő képviselőjében eljáró kuratóriumi tagok nyilatkoznak, hogy az általuk együttesen képviselt alapítvány képviselőjére vonatkozó képviselői joguk – a képviselő együttségére vonatkozó korlátozás kivételével - korlátozásmentes, jelen Szerződés és valamennyi kapcsolódó dokumentum aláírására, nyilatkozat és jogesetlekmény megtételére jogosultak együttesen. Vevő a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja alapján átlátható szervezetnek minősül.

16./ Felek megállapodnak, hogy jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatosan a Vevő viseli a következő költségeket: értékebecslési díj (bruttó 84.336.- Ft), ügyvédi munkadíj (vétellár 0,5% + ÁFA, azaz bruttó 1.536.700.- Ft), földhivatali igazgatás szolgáltatási díj és nem hiteles tulajdoni lap lekérésének díja (15.100.- Ft).

Vevő Az előző bekezdésben megjelölt költségekből az értékebecslési díjat és a szerződéskötési díjat az Eladó Raiffeisen Bank Zrt.-nél vezetett 12001008-00131713-00100007 számú bankszámlájára köteles átutalással megfizetni, míg a földhivatali igazgatás szolgáltatási díjat és a nem hiteles tulajdoni lap lekérésének díját az eljáró ügyvéd részére az eljáró ügyvéd által költségáthárításról kiállított számla ellenében banki átutalással fizeti meg.

Felek rögzítik, hogy jelen szerződés Eladó általi aláírásának feltétele, hogy a jelen pontban meghatározott díjakat a Vevő teljes egészében megfizesse az itt meghatározottak szerint.

17./ Vevő tudomással bír arról, hogy a jelen adásvételi szerződés alapján megszerzett ingatlan forgalmi értéke után visszatérhes vagyonátruházási illetékfizetési kötelezettsége keletkezhet, melyet az illetékes hatóság határozatban állapít meg. E vonatkozásban a Vevő nyilatkozik, hogy az Itv. 102. § (1) bekezdés v) pontja szerint teljes személyes illetékmentességet kér, arra figyelemmel, hogy vállalja, hogy az alapítást követő második év végéig a közhasznú jogállást megszerzi.

18./ Felek a jelen adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével a földhivatal előtti eljárás során történő képviselőjükkel dr. Kamarás Géza ügyvédet, a Dr. Kamarás Géza Ügyvédi Iroda (1132 Budapest, Váci út 28. III/1/A.) tagját bízzák meg, aki a megbízást jelen szerződés aláírásával kifejezetten elfogadja.

19./ Felek rögzítik, hogy jelen szerződés valamennyi szerződő fél általi aláírásával, illetve valamennyi elővásárlási jog gyakorlására jogosult vonatkozásában az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló határidő eredménytelen elteltét követő napon vagy valamennyi elővásárlási jog gyakorlására jogosult által kiadott és eljáró ügyvéd részére megküldött elővásárlási jog gyakorlásáról lemondó nyilatkozat beérkezését, valamint a miniszteri jóváhagyás megadását követő napon lép hatályba. Eljáró ügyvéd a Feleket jelen szerződés hatálybalépéséről a 11.4. pontban megjelölt e-mailcímükre megküldött üzenettel értesíti.

20./ A jelen szerződésben nem, vagy nem teljeskörűen rendezett kérdésekre a polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) előírásai az irányadók.

Felek a jelen szerződés aláírása előtt a tényeket és a rendelkezésre álló okiratokat gondosan áttanulmányozták, a jogi fogalmakkal kapcsolatos kioktatásokat megértették és ezek ismeretében – mint tényvázlatot is – írják alá a jelen szerződést. Felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben foglalt nyilatkozataik megfelelnek akaratuknak és végleges szándékuknak. Felek a jelen szerződést aláírás előtt körültekintően átolvasták, megértették és azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag írják alá.

Felek rögzítik, hogy jelen szerződés oly módon kerül összefűzésre, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható, amire és az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (Ütv.) 43. § (4) bekezdésében foglaltakra tekintettel a felek a jelen szerződés valamennyi oldalát kézjegyükkel nem látják el.

Budapest, 2021. szeptember 6.

Budapest, 2021. szeptember 6.

Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat

(képv.: Dr. Kiss László polgármester  
nevében és megbízásából Czegléd Gergő  
alpolgármester)

Eladó

dr. Szabó Zoltán  
KASZ: 36078330

2021.09.06.

napján

Ellenjegyzem Budapesten, 2021. szeptember 6. napján:

Dr. Kamarás Géza ügyvéd  
(BÜK-15442; KASZ: 36062534)

Dr. Kamarás Géza Ügyvédi Iroda  
1132 Budapest, Váci út 28. III/1/A.

Ellenjegyzem Budapesten, 2021. szeptember 6. napján:

Dr. Kamarás Géza ügyvéd  
(BÜK-15442; KASZ: 36062534)

Dr. Kamarás Géza Ügyvédi Iroda  
1132 Budapest, Váci út 28. III/1/A.

penzügyi ellenjegyzés:

Vecsey-Fózes Márta

2021.09.06.

napján



**Budapest Főváros  
Kormányhivatala  
Földhivatali Főosztály**

DR. KAMARÁS GÉZA ÜGYVÉD  
BUDAPEST XIII.KER.  
Váci út 28. III/1/A.  
1132



Ügyiratszám:158803/2/2021

Ügyiratszám:158803/2/2021

Tárgy : *tulajdonjog, jelzálogjog bejegyzése, elidegenítési és terhelési tilalom feljegyzése*

Kérjük, hogy válaszában a fenti  
ügyiratszámra szíveskedjen hivatkozni !

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály a Dr. Kamarás Géza ügyvéd kérelmére indult eljárásban meghozza a következő döntést:

**H A T Á R O Z A T**

**A BUDAPEST III.KER. belterület, 18024/17 helyrajzi szám alatt felvett**

II/5. sorszám alatt: 1/1 hányadban III.KER. ÖNKORMÁNYZAT cím: 1033 BUDAPEST III.KER. Fő tér 3. tulajdonában lévő ingatlanra

II/5. sorszám alatt: III.KER. ÖNKORMÁNYZAT cím: 1033 BUDAPEST III.KER. Fő tér 3. tulajdonos tulajdoni hányadát 1/1-ről 6501/10000-ra - 1992.08.25-től jogcímen ( 1991.évi.XXXIII.tv.1§.tulajdonbaadás )

**változtatom.**

II/6. sorszám alatt: 3499/10000 hányadban ÚT A ZENÉHEZ ALAPÍTVÁNY cím: 1033 BUDAPEST III.KER. Laktanya utca 35. javára a tulajdonjogot adásvétel jogcímen, (utalás: II/5.)

**bejegyzem.**

III/4. sorszám alatt: Jelzálogjogot 18 000 000,00 - azaz, Tizennyolcmillió - FT és járuléakai erejéig BUDAPEST FŐVÁROS III.KERÜLET ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZAT cím: 1033 BUDAPEST III.KER. Fő tér 3. javára, (utalás: II/6.)

**bejegyzem.**

III/5. sorszám alatt: Elidegenítési és terhelési tilalom tényét a jelzálogjog biztosítására BUDAPEST FŐVÁROS III.KERÜLET ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZAT cím: 1033 BUDAPEST III.KER. Fő tér 3. javára, (utalás: III/4.)

**feljegyzem.**

Döntésem ellen fellebbezésnek helye nincs. Akinek jogát a döntés sérti, ellene közigazgatási pert indíthat.

A Fővárosi Törvényszékhez (1027 Budapest, Tölgyfa u. 1-3.) címzett keresetlevelet a vitatott

**Ingyatlan-nyilvántartási Osztály 4.**

1111 Budapest, Budafoki út 59. Levélcím: 1519 Budapest, Pf. 415 Telefon: (06 1)372 1400 Fax:(06 1) 372 1436  
E-mail: foldhivatal.budafokiut@bfkh.gov.hu Honlap: www.kormanyhivatal.hu



határozat közlésétől számított 30 napon belül Budapest Főváros Kormányhivatalánál (levélcím: 1243 Budapest, Pf. 719.; Hivatali Kapu használata esetén a hivatal rövid neve: BFKHFH, KRID azonosító: 318654158) kell benyújtani. A jogi képviselővel eljáró fél, valamint a belföldi székhellyel rendelkező gazdálkodó szervezet a keresetlevelet úrlapbenyújtás támogatási szolgáltatás igénybevételével, elektronikus úton köteles benyújtani (<https://e-kormanyablak.kh.gov.hu/client/>). A bíróság a pert tárgyaláson kívül bírálja el, a felek bármelyikének kérelmére azonban tárgyalást tart.

## INDOKOLÁS

Dr. Kamarás Géza ügyvéd 2021. szeptember 8. napján a **rendelkező részben megjelölt helyrajzi szám** alatt felvett ingatlanra tulajdonjog, jelzálogjog bejegyzése, valamint elidegenítési és terhelési tilalom feljegyzése iránti kérelmet nyújtott be hivatalunkhoz. Kérelméhez csatolta a Budapesten, 2021. szeptember 6. napján kelt adásvételi szerződést, a bejegyzési engedélyt, elővásárlási jogról való lemondó nyilatkozatot, és a NAV adatlapot.

A benyújtott okiratok alapján a rendelkező részben foglaltak szerint jártam el.

A kérelmező az igazgatási szolgáltatási díjat megfizette.

Az ügyintézési határidőt az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (továbbiakban: Ákr.) 50. § (2) bekezdés c) pontja állapítja meg. Az ügyintézési határidőbe nem számít bele az Ákr. 50. § (5) bekezdésében meghatározott eljárási cselekmények időtartama.

A döntés közlésére az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. tv. 52. §-a irányadó.

A döntéshozatal az Ákr. 41. § (1) bekezdés b) pontja, valamint a 41. § (2) bekezdése alapján teljes eljárásban történt.

Határozatom az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. tv. 6. § (1) bekezdésén, a 26. § (1)-(3) és (6) bekezdésén, a 29. §-án, 32. § (1)-(3) bekezdésén, az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVII. tv. 43. §-án, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv. 5:167. §-án alapul.

A közigazgatási per lehetőségét az Ákr. 114. § (1) bekezdése biztosítja.

Budapest Főváros Kormányhivatala hatáskörét az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII.2.) Kormányrendelet 3. § (1) bekezdés és a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII.2.) Kormányrendelet 37. § (1) bekezdése, míg illetékességét 383/2016. (XII.2.) Kormányrendelet 3. § (3) bekezdés b) pontja állapítja meg.

dr. Sára Botond kormány megbízott megbízásából

Polgár Zsolt főtanácsos

Budapest, 2021. november 18.

p.h.

Kapja:

1 BUDAPEST FŐVÁROS III. KERÜLET ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZAT

BUDAPEST

III. KER. Fő tér 3.

2 DR. KAMARÁS GÉZA ÜGYVÉD

BUDAPEST XIII. KER. Váci út 28. III/1/A.

3 Nemzeti Adó- és Vámhivatal

BUDAPEST XIII. KER. Váci út 48/C-D

4 ÚT A ZENÉHEZ ALAPÍTVÁNY

BUDAPEST III. KER. Laktanya utca 35.

5 Irattár

Helyben