

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

ELŐTERJESZTÉS

A Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat-kezelő Bizottság 2026. májusi soron következő ülésére

Előterjesztés tárgya: Elvi döntés a 1033 Budapest, Mozaik u. 12. számú társasház közös tulajdoni hányadának értékesítéséről.

Előterjesztő: dr. Horváth Orsolya vezérigazgató, Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.

Előterjesztés szakmai elkészítését felelős: Dr. Marozsán Edina jogtanácsos, irodavezető, jogi és beszerzési iroda

Készítette: Lakatos János ingatlangazdálkodási előadó, Értékesítési, Helyiség- és Telekhasznosítási Csoport, Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.

Szakmai egyeztetés: Pénzügyi és Gazdálkodási Főosztály

Véleményező Bizottság: –

Tisztelt Bizottság!

Az Önkormányzat a jelenleg érvényes alapító okirat szerint 66,1 %-ban (181/274 tulajdoni hányad) résztulajdonos a 19322/1 hrsz.-ú, 1033 Budapest, Mozaik u. 12. szám alatt található társasházban. A lakóépület 601 m² alapterületű telken áll, hagyományos építési móddal készült. Az épület pince, földszint, részben beépített tetőtér (padlástér) szinttagozódású, magastetős épület. A társasházban 9 albetét található, mind lakás, ezekből 6 lakás van még önkormányzati tulajdonban.

Az 2000-es önkormányzati alapítással létrejött társasház eredeti alaprajza szerint a tetőtér 1. és a tetőtér 2. sz. lakások mellett volt egy közös WC., melyet a tetőtér 1. és 2. sz. lakás tulajdonosa a tetőtéri közlekedő folyosó egy részével együtt közgyűlési hozzájárulás nélkül lakásaihoz csatolt, azzal, hogy a két albetétet egyesítette és a közös területből kialakított egy fürdőszobát. Az adott tetőtéri (padlástéri) részen csak ez a két lakás volt, így a változtatás nem volt feltűnő. Miután arról 2024-ben a tulajdonostársak és közös képviselő tudomást szereztek, egyeztetések kezdődtek a társasház és az érintett lakások tulajdonosa között.

Blága Szilvia, az érintett lakások tulajdonosa az egyeztetések után az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.-vel üzleti kapcsolatban lévő értékbecslővel elkészítette a lakásokhoz beépített közös területek forgalmi értékbecslését, melynek legfrissebb, 2026. március 12-i verziója a beépített 4,62-nyi közös terület értékét az eredeti állapotokat figyelembe véve 670.000, - Ft-ban határozta meg. A vevőjelölt továbbá elkészítette saját költségén a tetőtéri változtatások és lakás összenyitás geodéta vázrajzát. A rajzot és az értékbecslést mellékletben csatoljuk.

A 2026. április 2-án megtartott közgyűlésen meghozott 3/2026. (04.02.) Határozatban a közgyűlés hozzájárult a közös tulajdonú padlástérbe eső közös WC és folyosóból leválasztott és az egybenyitott padlástéri lakásokhoz csatolt összesen 4,62 m² alapterületű közös tulajdonú ingatlanrész Blága Szilvia,

a padlástér 1. és 2. lakás tulajdonosa részére történő értékesítéséhez. Hozzájárult továbbá az értékesítéssel járó alapító okirat módosításához, melynek során a jelenlegi 19332/1/A/7 és a 19332/1/A/8 hrsz-ú albetétek összevonásra kerülnének 19332/1/A/7 hrsz alatt megváltozott alapterülettel, míg a 19332/1/A/8 hrsz-ú albetét megszűnne. Az új 19332/1/A/7 hrsz-ú tetőtéri albetéthez kerülne csatolásra a fentiekben megjelölt közös tulajdonú ingatlanrész.

Mivel a társasházi padlástér egy része az egyesített lakás fürdőszobáján keresztül lehet megközelíteni, ezért a megkötendő adásvételi szerződésben a tárgyi tetőtéri lakás mindenkori tulajdonosát kötelezni kell a padlástérhez történő bejutás biztosítására.

Megjegyezni kívánjuk, hogy a társasház igen rossz műszaki állapotú, teljes felújításban még a tanácsi időkben sem részesült, a tetőtéri belső részek romos állapotúak voltak. A tetőtéri lakások tulajdonosa által végzett munkálatok során a megmaradt közös tulajdonú tetőtéri rész (udvari homlokzat, feljáró lépcsőház, folyosó, padlásterek) teljes belső felújításra került.

Jelen előterjesztés tárgyát képező jogügylet nem jár az Önkormányzat érdekeinek sérelmével, mivel nem eredményezi az önkormányzati bérlakásszám csökkenésével, a társasházban csupán a közös tulajdoni hányad csökkenésével jár.

Fentiekre tekintettel kérjük, hogy a T. Bizottság előzetes elvi engedély megadásával járuljon hozzá a társasház alapító okiratának módosításával a már lezárt és a padlástéri - jelenleg még - 1. és 2. külön tulajdonú lakásokhoz csatolt közös területek értékesítéshez.

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 17/2014. (VI.2.) önkormányzati rendelet 16. § (1) bekezdése szerint az üzleti vagyon tekintetében – önkormányzati rendelet eltérő rendelkezése hiányában –

- a) a bruttó 500 000 Ft-ot nem meghaladó polgármesteri hivatal vagyonleltárában szereplő ingó vagyonnal kapcsolatos jogügylet esetén a jegyző,
- b) az a) pontban nevesített jogügylet kivételével a bruttó 20 millió Ft-ot nem meghaladó ingó vagyonnal kapcsolatos jogügylet esetén a polgármester,
- c) **az a) és a b) pontban nevesített jogügylet kivételével – elidegenítésre vagy hasznosításra történő kijelölést követően – a bruttó 150 millió Ft-ot el nem érő jogügylet esetén a Bizottság,**
- d) – elidegenítésre vagy hasznosításra történő kijelölést követően – a bruttó 150 millió Ft-ot elérő vagy azt meghaladó jogügylet esetén a képviselő-testület gyakorolja a tulajdonosi jogokat.

Fentiek alapján kérjük, hogy a tisztelt Bizottság a következő határozati javaslatokat fogadja el.

Határozati javaslatok:

Budapest Főváros III. kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzatának Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat-kezelő Bizottsága az önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 17/2014. (VI.2.) önkormányzati rendelete 16. § (1) bekezdés c) pontja alapján **úgy határoz**, hogy

1. az Önkormányzat a tulajdoni hányada arányában **előzetes elvi döntéssel hozzájárul** 1033 Budapest, Mozaik utca 12. (19322/1 hrsz) **társasház alapító okiratának módosításához,**

mely alapján a közgyűlési hozzájárulás nélkül az egybenytett 19322/1/A/7 hrsz és a 19322/1/A/8 hrsz albetétekhez csatolt közös tulajdonban álló XIV. jelű (3,8 m² területű) közös WC tetőtérbe eső 0,8 m² területű ingatlanrész, valamint a XVI. jelű 13,03 m² alapterületű tetőéri folyosóból 3,82 m² területű ingatlanrész értékesítése Blága Szilvia, a 19322/1/A/7 hrsz és a 19322/1/A/8 hrsz albetét tulajdonosa részére megtörténhet;

2. a Bizottság **előzetes elvi döntésével elfogadja** a leendő Vevő által megajánlott és Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. által készített, 2026. március 12-én kelt értébecslésben meghatározott 670.000, - Ft vételárat, mint jövőbeni minimális vételárat azzal, hogy
 - a vételár megfizetése kizárólag egyösszegben, a társasház bankszámlájára történő banki átutalással teljesíthető,
 - leendő Vevő a vételárat az adásvételei szerződés tulajdonostársak általi aláírását követően de az Önkormányzat tulajdonostárs által történő aláírás előtt köteles megfizetni és a vételár Társasház bankszámláján való jóváírását bankszámla kivonattal köteles igazolni,
 - az ingatlanügylettel kapcsolatos valamennyi járulékos költséget (alapító okirat módosítás, szerződéskötés, ügyvédi díj, illetékek, értébecslés díja, geodéta költsége, és egyéb díjak stb.) a vevő köteles viselni;
3. amennyiben leendő Vevő fenti döntéseket elfogadja, úgy azok alapján jogosult saját költségére az alapító okirat módosítás érdekében – amennyiben az szükséges – a geodéta rajzokat elkészíttetni, az értékesítésre kerülő terület(ek) pontos nagyságát felmérni, szükség esetén (méretbeli eltérés vagy az érvényesség lejártja miatt) köteles saját költségén az értébecslést aktualizáltatni és a Társasház közgyűlésének újabb, végleges döntését kérni;
4. a közgyűlés jóváhagyása után leendő Vevő köteles saját költségén a módosított alapító okiratot és az adás-vételi szerződés tervezetét elkészíttetni és azokat a közgyűlési jegyzőkönyvvel, a geodéta anyaggal és a szükség esetén a friss értébecslésekkel a jogügylet végső, végleges hozzájárulásához az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt-én keresztül az Önkormányzathoz benyújtani a tulajdonosi hozzájárulás végleges megadása érdekében.

Felelős: Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. vezérigazgatója

Határidő: folyamatos

Budapest, 2026. május 19.



dr. Horváth Orsolya
vezérigazgató

Mellékletek: (elektronikusan mappában)

- Eredeti alapító okirat
- Eredeti tetőtéri alaprajz
- Geodéta vázrajz
- Értébecslés
- közgyűlési jegyzőkönyv



Füzes Márta



Dr. Kiss Annamária

FKBO d.l. 2026.05.20. Fz

A Budapest III.ker. Mozaik utca 12.sz. alatti

ingatlanon lévő lakóház

társasházi

ALAPÍTÓ OKIRAT tervezete

Az ingatlan helyrajzi száma : 19322/1

Az ingatlan tulajdoni lap száma: 3097

Az ingatlan fekvése : Bp.III.ker. belterület

TÁRSASHÁZTULAJDONT**ALAPÍTÓ OKIRAT****I.****ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

Az 1994. évi XVII. tv.- el módosított 1993. évi LXXVIII.tv. -ben foglalt felhatalmazás alapján, a **Budapest Főváros III. ker. ÓBUDA - BÉKÁSMEGYER Önkormányzata** (1300 Bp. III. ker. Fő tér 3.), a házingatlanok elidegenítése érdekében a budapesti III. kerületi 3097 tulajdoni lap és 19322/1 helyrajzszámú, 601 m² kiterjedésű, az Önkormányzat tulajdonában álló, természetben **Budapest, III. ker. Mozaik utca 12. szám** alatti ingatlant

TÁRSASHÁZZÁ alakítja át.

A társasházközösség neve: Bp. III. ker. Mozaik utca 12. Társasház.

A társasház lakásait és helyiségét az 1997. évi CLVII. sz. tv., valamint a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, mint öröklakásokat a természetben megosztva, a telek és a közös tulajdonban maradó részek közös tulajdonjogával, az elidegenítő szerv útján értékesítve a vevők személyi tulajdonába adja át azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1997. évi CLVII. számú törvény, a jelen alapító okiratban valamint a későbbiekben megállapításra kerülő Szervezeti és Működési Szabályzatban foglaltak szabályozzák.

II.

KÖZÖS ÉS KÜLÖN TULAJDONOK A TÁRSASHÁZBAN**A. Közös tulajdonok a társasházban:**

1.) A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak a következők:

- I. Telek: 601 m² területtel, kerítéssel, járdával és előlépcsővel.
- II. Vízvezeték hálózat az ingatlanra történő becsatlakozástól a külön tulajdoni illetőségek ágvezetékéig.
- III. Szennyvízvezeték hálózat az udvari szennyvíztárolóba történő becsatlakozástól a külön tulajdoni illetőségek becsatlakozó vezetékéig, udvari szennyvíztároló.
- IV. Elektromos vezetékek hálózat az ingatlanra történő bekötéstől a külön tulajdoni illetőségek elektromos fogyasztásmérő órájáig, a közös területek vezetékhálózata és szerelvényei, elektromos elosztó- és kapcsolószekrények.
- V. A főépület alapozása, felmenő falszerkezete, kéménypillérek, válaszfalak.
- VI. A főépület fűdémszerkezetei, áthidalások, kiváltók, lépcsőszerkezetek.
- VII. A főépület fedélszéke héjalással, kapcsolódó épületbádogos szerkezetekkel.
- VIII. A főépület homlokzatképzése kapcsolódó épületbádogos szerkezettel.
- IX. Pincelejáratok 13.35 m²
- X. Pincék 54.23 m²
- XI. Előlépcső 3.75 m²
- XII. Kapualj 8.04 m²
- XIII. Előtér 5.51 m²
- XIV. Közös WC -k 3.80 m²

- | | |
|--------------------|--|
| XV. Padlásfeljárát | 5.45 m ² |
| XVI. Folyosó | 8.81 m ² (13.03 m ²) |
| XVII. Padlásterék | 11.63 m ² (86.54 m ²) |
- XVIII. Minden egyéb, nem részletezett, a főépület vonatkozásában közös rendeltetésűnek minősülő épületszerkezeti, szakipari, épületgépészeti épületrész, berendezés és felszerelés.
- XIX. A melléképület alapozása, felmenő falszerkezete.
- XX. A melléképület fedélszéke héjalással.
- XXI. A melléképület vonatkozásában minden egyéb, nem részletezett épületszerkezeti, szakipari, épületgépészeti épületrész, berendezés és felszerelés, ami közös rendeltetésűnek minősül.

A közös tulajdon: 274/274 , azaz: **Kettőszázhetvennégy/Kettőszázhetvennégy** tulajdoni hányadból áll.

A felsorolt közös épületrészek, stb. tekintetében a tulajdonjog a mindenkori tulajdonosokat a külön tulajdonnál feltüntetett hányadrész arányában illeti meg. A tulajdoni hányadok megállapítása a külön tulajdonok területének arányában történt.

B. Külön tulajdonok társasházban:

- 1.) A terveken 1. számmal jelölt, fsz. 1. ajtószám alatti, 1 szoba, előszoba, konyha, fürdőszoba, kamra helyiségből álló öröklakás **34 m²** alapterülete, valamint a közös tulajdonból **35/274** tulajdoni hányaddal.
- 2.) A terveken 2. számmal jelölt, fsz. 2. ajtószám alatti, 1 szoba, konyha, kamra helyiségből álló öröklakás **34 m²** alapterülete, valamint a közös tulajdonból **34/274** tulajdoni hányaddal.
- 3.) A terveken 3. számmal jelölt, fsz. 3. ajtószám alatti, 1 szoba, előszoba, konyha, helyiségből álló öröklakás **38 m²** alapterülete, valamint a közös tulajdonból **38/274** tulajdoni hányaddal.
- 4.) A terveken 4. számmal jelölt, fsz. 4. ajtószám alatti, 1 szoba, helyiségből álló öröklakás **18 m²** alapterülete, valamint a közös tulajdonból **18/274** tulajdoni hányaddal.
- 5.) A terveken 5. számmal jelölt, fsz. 5. ajtószám alatti, 1 szoba, konyha, kamra helyiségből álló öröklakás **26 m²** alapterülete, valamint a közös tulajdonból **28/274** tulajdoni hányaddal.
- 6.) A terveken 6. számmal jelölt, fsz. 6. ajtószám alatti, 1 szoba, konyha, WC, helyiségből álló öröklakás **27 m²** alapterülete, valamint a közös tulajdonból **28/274** tulajdoni hányaddal.
- 7.) A terveken 7. számmal jelölt, tetőtér 1. ajtószám alatti, 1 szoba, konyha, helyiségből álló öröklakás **23 m²** alapterülete, valamint a közös tulajdonból **23/274** tulajdoni hányaddal.
- 8.) A terveken 8. számmal jelölt, tetőtér 2. ajtószám alatti, 1 szoba, előszoba, helyiségből álló öröklakás **19 m²** alapterülete, valamint a közös tulajdonból **19/274** tulajdoni hányaddal.
- 9.) A terveken 9. számmal jelölt, tetőtér 3. ajtószám alatti, 1 szoba, 2 félszoba, konyha, fürdőszoba, helyiségből álló öröklakás **45 m²** alapterülete, valamint a közös tulajdonból **51/274** tulajdoni hányaddal.

III.

AZ INGATLANNYILVÁNTARTÁSRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

Alulírott Bp.III.ker.ÓBUDA - BÉKÁSMEGYER Önkormányzata kéri a Fővárosi Kerületek Földhivatalának Ingatlannyilvántartási Osztályát, hogy a társasház tulajdon alapítását az ingatlannyilvántartásba jegyezze be. Ennek során:

a.) a II/A. pontnak megfelelően a társasház közösség tulajdonában maradó építményrészeket berendezéseket és felszereléseket a közös telekkel együtt a társasházi törzslapra,

b.) a II/B. pontban felsorolt lakásokat, valamint a törzslapon nyilvántartott, az egyes külön tulajdoni illetőségek mindenkorai tulajdonosait megillető hányadrészt a tulajdoni külön lapokra

jegyezze be, a **Bp. III. ker.ÓBUDA - BÉKÁSMEGYER Önkormányzata javára.**

IV.

A TULAJDONI VISZONYOK A TÁRSASHÁZBAN

1.) A külön tulajdon

A társasházban lévő lakások a tulajdonostársak külön tulajdonában vannak.

A társasházi lakás a tulajdonostársat megillető közös tulajdoni hányadrésszel együtt önálló ingatlan. A külön tulajdont képező lakás, és a közös tulajdonban lévő vagyონrészek eszmei hányada egységet képez, melyet csak együtt lehet elidegeníteni, illetve -mint tulajdont- átruházni, megterhelni.

A tulajdonostárs a külön tulajdonát képező lakással, a hozzátartozó közös tulajdonra vonatkozó hányadrésszel együtt, szabadon rendelkezhet.

A tulajdonostárs köteles a tulajdonában lakást fenntartani, és szükség szerint felújítani. A külön tulajdonban lévő lakások fenntartásával, felújításával járó költségek a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek mindenkorai tulajdonosát terhelik.

A külön tulajdonban lévő lakások csak lakás céljára használhatók, ill. hasznosíthatók.

Ha a tulajdonostárs a tulajdonát képező lakás használatát másnak engedi át, felelős mindazokért a károkért, amelyeket a használó (bérlő, stb.) okoz a lakás vagy a nem lakás célú helyiség vagy a közös tulajdonban lévő vagyónrészek rendellenes használatával. A

tulajdonostárs köteles a lakásában tervezett építkezésről előzetesen értesíteni a közös képviselőt, illetőleg az intézőbizottság elnökét.

A tulajdonostárs köteles lehetővé tenni és tűrni, hogy a külön tulajdonú lakásába a közösség megbízottja a közös tulajdonban, illetve másik tulajdonostárs külön tulajdonával összefüggésben a szükséges ellenőrzési és fenntartási, felújítási munkák végzése céljából, arra alkalmas időben bejusson, a tulajdonostárs vagy a bentlakó szükségtelen háborítása nélkül. A közösség illetve a másik tulajdonostárs köteles megtéríteni az ezen beavatkozással okozott kárt.

2.) A közös tulajdon

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

Az épületszerkezet, az épület biztonságát (állékonyságát), a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrész, épület-berendezés és felszerelési tárgy akkor is közös tulajdonba tartozik, ha az a külön tulajdonba tartozó lakáson, nem lakás célú helyiségen belül van.

A közös tulajdonba tartozó épületrész, épületberendezés és felszerelés fenntartásának és felújításának a költsége, valamint a rendes gazdálkodás körét meg nem haladó kiadás, a tulajdonostársakat terheli, a Szervezeti és Működési Szabályzatban meghatározott mérték és esedékesség, valamint az esetleges fizetési késedelemre vonatkozó megállapodások szerint. Ezért a kötelezettségért bármelyik tulajdonostárs jogutódja - élők közötti jogutódlás esetén a volt tulajdonostárssal egyetemlegesen - felelős.

3. A tulajdonostársak egymás közötti jogviszonya

A tulajdonostársat a társasházi lakásra megilleti a birtoklás, használat, hasznok szedésének és rendelkezésének a joga, továbbá minden tulajdonostárs jogosult - a jogszabályok és hatósági rendelkezések keretei között - a közös tulajdon tárgyainak a birtoklására és használatára. A tulajdonostársak e jogaikat azonban nem gyakorolhatják a többi tulajdonostársaknak e dologhoz fűződő joga és törvényes érdeke sérelmével.

Jelen alapító okirat a közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítés jogát a tulajdonosok közösségére ruházza át, amennyiben az ingatlanrész - kivéve az épületszerkezetet, az épület biztonságát (állékonyságát), a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrészeket, berendezéseket és felszerelési tárgyakat stb. (függetlenül attól, hogy az épületben hol helyezkednek el) - önálló ingatlanként kialakítható. Ebben az esetben a közgyűlés az összes tulajdoni hányad legalább kétharmados többségével rendelkező tulajdonostársak igenlő szavazatával

dönt az elidegenítésről. A közgyűlési határozatban rendelkezni kell a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányadok megállapításáról. A közgyűlés erre vonatkozó határozata az ingatlannyilvántartásba bejegyzésre alkalmas okirat.

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.

A közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról valamennyi tulajdonostárs egyhangúlag határoz.

V.

A TÁRSASHÁZ SZERVEZETE

A közösség szerveit, azok hatáskörét, működését, jogait és kötelességeit, a közös költség viselésének szabályait, a Szervezeti és Működési Szabályzat rögzíti, melyet a tulajdonostársak alakuló közgyűlése fog megállapítani, legalább 2/3 -os szavazattöbbségű határozatával.

A Szervezeti és Működési Szabályzat -ot az ingatlannyilvántartási iratokhoz is csatolni kell.

VI.

EGYÉB RENDELKEZÉSEK

Az Alapító Okirat megváltoztatásához valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges kivéve a IV fejezet 3. pont második bekezdés. A változást - beleértve a társasház tulajdon esetleges megszűnését is - be kell jelenteni a földhivatalnak.

A társasháztulajdonra - az 1997. évi CLVII. törvényben, valamint az alapító okiratban illetve a Szervezeti és Működési Szabályzatban nem szabályozott kérdések tekintetében - a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.

Az alapító okirat hatálya kiterjed a társasház mindenkori tulajdonosaira, illetve jogutódaira.

A tulajdonostársak ezen okiratban megállapított társasháztulajdoni jogviszonyból származó perek eldöntésére kikötik a Budai II. és III. Kerület Bíróság kizárólagos illetékességét.

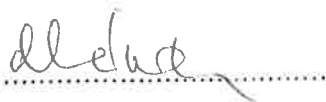
A jelen alapító okirat a jelenlegi bérlők, mint leendő tulajdonostársak többségi véleményének figyelembevételével készült.

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

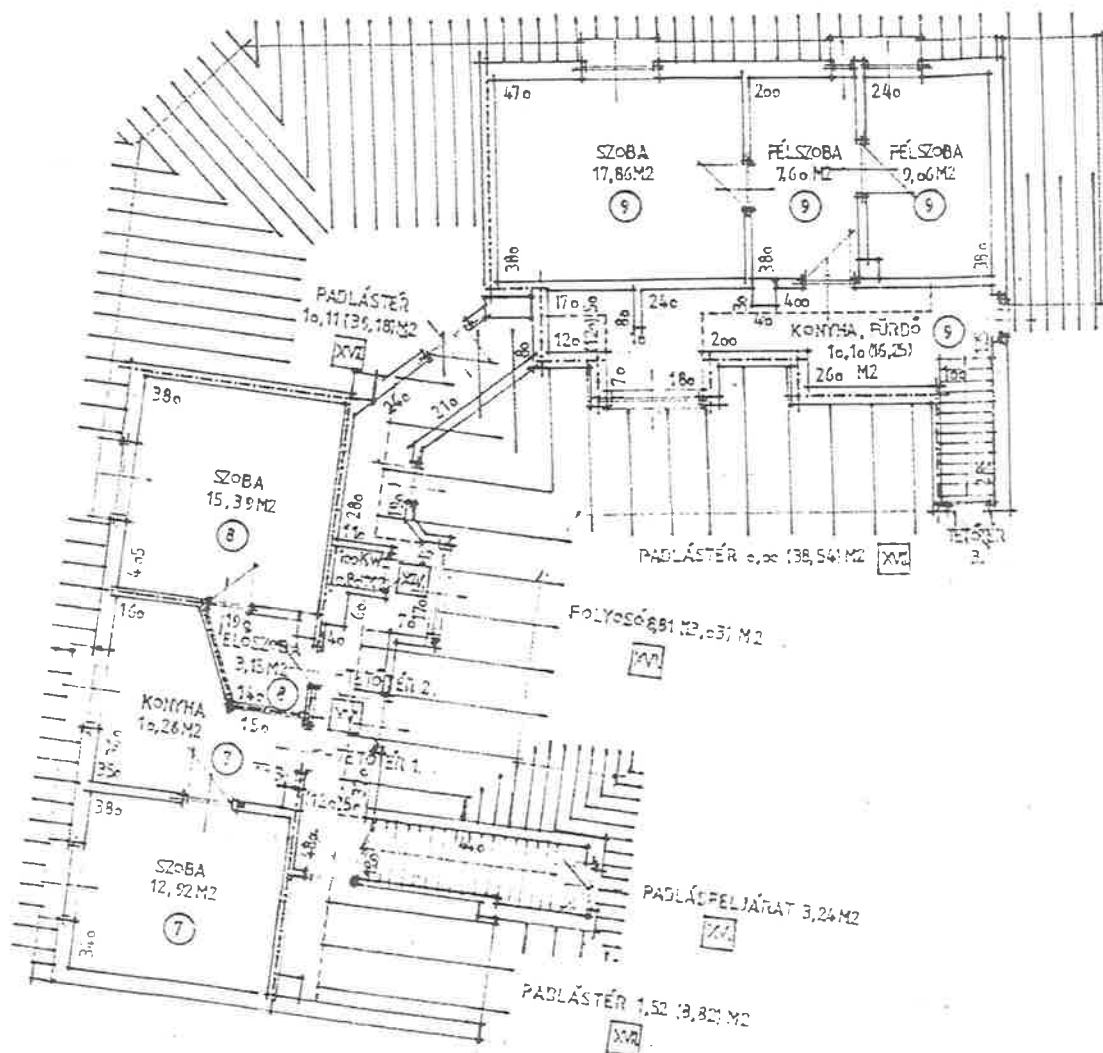
Budapest, 2000. 04. 13.

Ellenjegyezte:

Bp. III. ker.  **BUDA-BÉKÁSMEGYER**
Önkormányzata



Dr. Mészáros Beatrix jogtanácsos
Céler Épületfenntartó és Szolgáltató Kft.
1033 Budapest, Szentpál utca 7.
Jogtanácsosi iroda: 4664
Telefon: 250 0530



KÖZÖS JEL	HASZNÁLATÚ MEGNEVEZÉS	TERÜLETEK TERÜLET (m ²)
XIV.	közös wc	0,80
XV.	padlásfeljáró	3,24
XVI.	folyosó	8,81 (13,03)
XVII.	padlásterék	11,63 (86,54)

KÜLÖN SZÁM	TULAJDONI MEGNEVEZÉS	ILLETŐSÉGEK TERÜLET (m ²)
7.	TETŐTÉR 1.	23,18
8.	TETŐTÉR 2.	18,54
9.	TETŐTÉR 3.	44,62 (50,77)

BUDAPEST III., MOZAIK UTCA 12.		3/3.
LAKÓTERÜLET ALAPTERÜLET FELMÉRÉSE TÁRSASHÁZASÍTÁSHOZ		
TETŐTÉR ALAPRAJZ		
FELMÉRŐ: VARGAS KÁLMÁN	RAJZOLÓ: FRESCHL ATTILA	M1: 100
		1998. DECEMBER

Föld-Könyv Kft.

1194. Budapest, Beszterce u. 20.
Munkaszám: 63THM/2024.

Budapest, III.

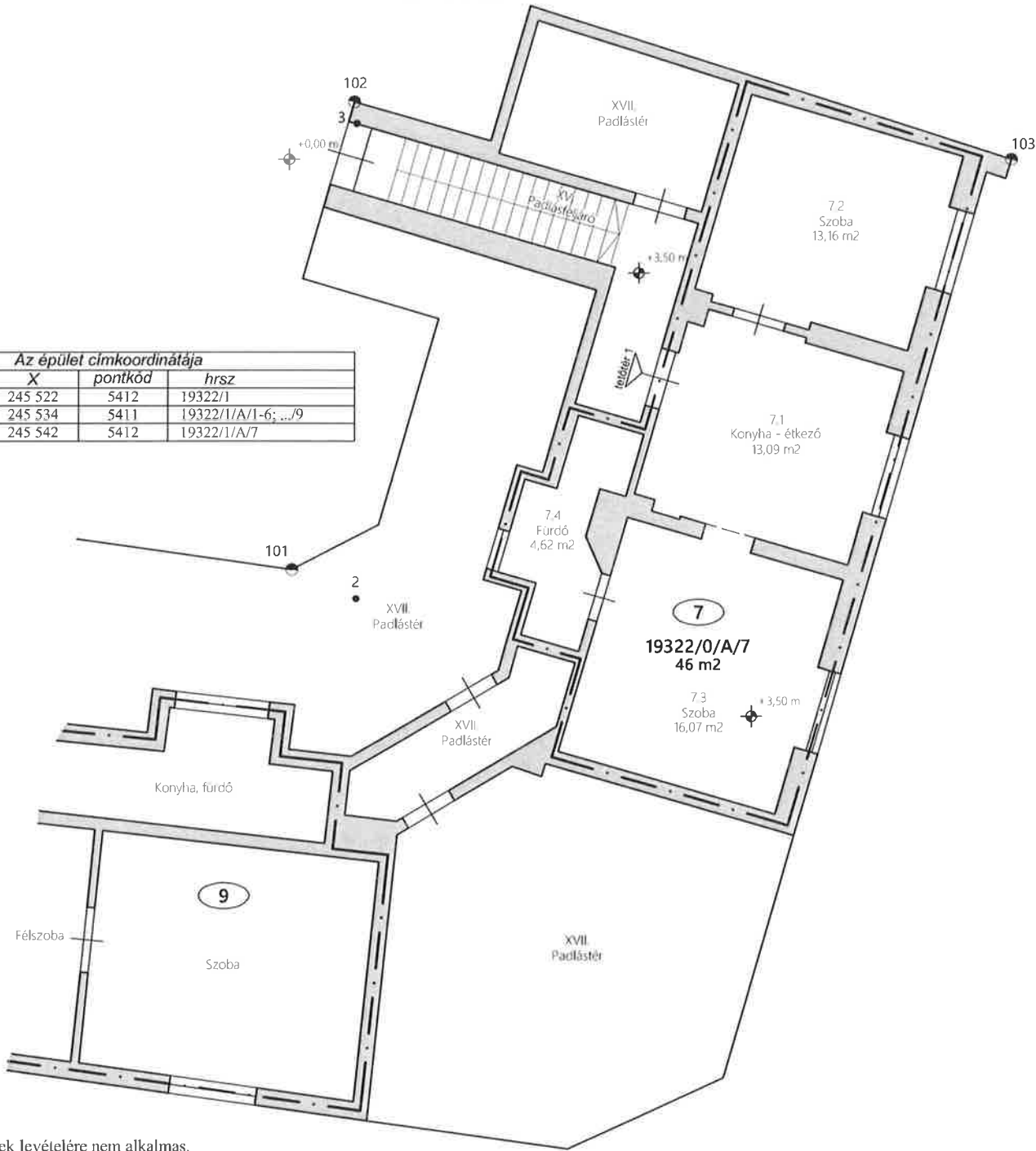
Adatszolgáltatás iktatószám: 7206/2117/2024.
Lapok száma: 1/1

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 19322/1 helyrajzi számú földrészleten lévő épület társasház alapító okiratának módosításához
a 19322/1/A/7 helyrajzi számú egyéb önálló ingatlanról
Budapest, III. Mozaik utca 12.

TETŐTÉR
M = 1:100

Az épület címkoordinátája				
Psz	Y	X	pontkód	hrs
1	649 895	245 522	5412	19322/1
2	649 905	245 534	5411	19322/1/A/1-6; .../9
3	649 905	245 542	5412	19322/1/A/7



Az alaprajz méretek levételére nem alkalmas.

Budapest, 2024. július 25.

Az alaprajz megfelel a tartalmi követelményeknek.
Nyilvántartásba véve!

Készítő:.....Béres Tamás földmérő mérnök..... P.H.
földmérő ig. száma: 10976

Budapest, 20.....hó.....nap

Minőséget tanúsító:.....Béres Tamás..... P.H.
Ing. rend. min. száma: 1423/1994.
Geod. terv. min. száma: 01-11159

P.H. Záradékoló:.....



Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft.
1031 Budapest, Városház köz 5.

T: 06-30/908-1995
e-mail: avantimmo@gmail.com

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY AKTUALIZÁLÁSA
a Budapest III. Mozaik u. 12.
19322/1 hrsz alatti közös WC és közlekedő helyiségről



Budapest, 2026. március 12.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A kívüljegyzett közös WC és közlekedő helyiség 1,90 m feletti területének forgalmi értékét a fordulónapon az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Városrész: Óbuda-Filatorigát	
A WC -közlekedő teljes alapterülete m ²	4,62
A WC -közlekedő 1,90 m feletti alapterülete m ²	4,20
Számított fajlagos forgalmi érték Ft/m ²	160 569
A WC-zuhanyozó forgalmi értéke kerekítve Ft	670 000

A forgalmi érték áfát nem tartalmaz.



Bártfai László

Bártfai László
okl. ü. mérnök
ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő

1. Előzmények

Blága Szilvia (III. Mozaik u. 12.) megbízási szerződése alapján az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. elkészítette a kívüljegyzett ingatlanrész (közös WC és közlekedő) forgalmi értékbecslésének aktualizálását. A szakvélemény változatlan műszaki és egyéb feltételek mellett érvényes.

2. Alapelvek, feltételek

- A megbízók által rendelkezésre bocsátott adatok valódiságát és teljességét nem vitattuk, azokért a Megbízó szavatosságát vállal.
- Az átadott adatok rögzítésén túl jogi természetű vizsgálat nem történt.
- A vizsgálat során az ingatlant szemrevételezéssel minősítettük, más jellegű, invazív, statikai diagnosztikai vizsgálat nem történt.
- Potenciálisan veszélyes körülmények, anyagok előfordulását nem rögzítettük, ezekért, illetve a felfedezésükhöz szükséges szakértelemért nem viselünk felelősséget.
- A forgalmi érték meghatározásánál az ingatlan egészben történő értékesítését tételeztük fel. Az ingatlant tehermentes, birtokba vehető állapotban értékeltük.
- A szakvélemény kizárólag az 1. pontban leírt célra készült, bármely egyéb célra történő felhasználása nem engedélyezett.
- A szakvéleményben szereplő érték mindig egy adott időpontra -a fordulónapra- vonatkozik, mert az érték nagysága folyamatosan változik. A befektetők és tulajdonosok az adott vagyontárgyat, a gazdasági, jogi környezet változását és az ezekkel összefüggő kockázatot minden időpontban, újabb információk birtokában másként ítélik meg. Az értékbecslés változatlan műszaki tartalom és körülmények esetén 180 napig használható fel.
- Minden adat és tény, ami a szakvéleményben szerepel, legjobb tudomásunk szerint helytálló és pontos. Felkutatásuk során az elvárható gondossággal jártunk el, de nem vállalunk felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amit mások adtak át részünkre.
- A szakvélemény kizárólag a megbízó részére készült, illetéktelenek semmilyen formában nem használhatják fel. Nem hozhatók nyilvánosságra sem a dokumentum részei, sem egésze a készítő előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül. A szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás.

Az értékelési szakvéleményben megjelenő személyes adatokat a 2011.évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeljük.

3. Tanúsítvány

A szakvélemény készítője tanúsítja, hogy az általa tett megállapítások igazak, és helytállóak, a megbízott független, és díjazása nem függ a megállapított értéktől. A véleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat a korlátozó feltételek határolják be.

4. Az ingatlan leírása

Környezet	
Beépítettség	A Mozaik u. felől szabadon álló, a Leányfalu u-i oldalon zárt soros, sarok épület
Úttest	Aszfalt
Járda	Aszfalt
Parkolás	Utcán fizető parkolóhelyeken
Közösségi közlekedési megálló	500 m-en belül elérhető
Alapellátást szolgáló bevásárlási lehetőség	500 m-en belül elérhető
Környezeti terhelés	Jelentős
Földterület	
Telek területe	601 m ²
Felszíne	Sík, épülettel bekerített

Az épület jellemzői	
Szintszám	Pince + földszint + beépített tetőtér
Építési év	XX. sz. első fele
Alapozás	Sávalapozás
Függőleges teherhordó szerkezet	Tégla
Födémek	A földszinti födém fagerendás, mozog
Tető kialakítása, héjalása	Magastető, cserép héjalás
Műszaki állapota, szemrevételezéssel	Gyenge 30 %
Homlokzati repedések, süllyedés	Hajszálrepedés, felületi repedés
Pince állapota	Gyenge 20 %
Elektromos energia	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Vízellátás	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Gázvezeték	A Leányfalu u- ból szolgálommal bevezetve
Csatorna	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás

A helyiség jellemzői	
Eszmei hányad	Nincs, a társasház közös tulajdona
Alapterülete	4,62 m ²
Ebből az 1,90 m feletti belmagasság	4,20 m ²
Belmagassága	1,80-2,50 m
Tájolás	Udvari
Épületen belüli elhelyezkedése	Rossz
Tulajdonos	Bp. III. ker. Mozaik u. 12. társasház 1/1
Elektromos energia	A lakással közös hálózat
Vízellátás	A lakással közös hálózat, vízóra van
Fűtés	A lakás split klímájával
Melegvíz	Elektromos bojler
Gázvezeték	Nincs
Csatorna	Közüzemi hálózatra csatlakoztatva
Szemétszállítás	Közüzemi szolgáltatás
Felületképzések típusa	Felújított
Felületképzések állapota	Jó

4.1. Helyiségstruktúra és felületképzések

Helyiség	Padló	Fal	Alapterület m ²
WC-zuhanyozó	Járólap	Csempe +festett	4,62 m ² , 1,90 m felett 4,20 m ²

4.2. Az épület műszaki állapota

Befoglaló épület szerkezeti és szakipari elemek megnevezése	Műszaki állapot (hivatkozás: szakvélemény vagy szemrevételezés)		Várható felújítás ideje
Szerkezeti elemek (alapok, főfalak)	Szemrevételezés	Gyenge 30%	2-5 éven belül
Közös terület, pince	Szemrevételezés	Gyenge 20%	2-5 éven belül
Közös terület, padlás	Szemrevételezés	Beépített	
Lépcső	Szemrevételezés	Gyenge 20%	2-5 éven belül
Homlokzat	Szemrevételezés	Gyenge 30%	2-5 éven belül
Tetőfedés	Szemrevételezés	Gyenge 30%	2-5 éven belül
Kémények	Szemrevételezés	Gyenge 20%	2-5 éven belül
Csapadékvíz elvezető ereszek	Szemrevételezés	Közepes 40%	2-5 éven belül
Gázbekötő vezeték	Szemrevételezés	A Leányfalu u-ból, szolgálommal 50 %	5 éven túl
Szennyvízvezeték (közös)	Szemrevételezés	Gyenge 20%	2-5 éven belül

4.3. A WC-zuhanyozó helyiség műszaki állapota

Megnevezés	Megjegyzések	Használhatóság %
Nyílászárók	A műanyag keretes ablak, teli ajtó	90 %
Födém	Nincs, tetőtéri helyiség	0 %
Belső felületképzések, falak	Felújított	90 %
Hidegburkolat	Felújított	90 %
Melegburkolat	Nincs	0 %
Víz és csatornahálózat	Felújított	90 %
Gázhálózat	Nincs	0 %
Elektromos hálózat	Felújított	90 %

A felújítást a szomszéd lakás tulajdonosa saját forrásból készítette.

4.4. Műszaki leírás, diagnosztika

Épület

A lakóház a XX. század első felében épült, L alakú, a Mozaik u-i oldala szabadonálló, a Leányfalu u. felől zárt soros, sarok beépítéssel, sávalapozással, szigetetlen, égetett agyagtégla felmenő falazattal, fagerendás földszinti födém szerkezettel. Az ereszcsonna közepes állapotú. Az utcai és az udvari homlokzat vakolt, színezett, közepes állapotú. Az épület tető szerkezete fagerendás, manzárd tető, beépítve. A tetőtérbe vezető lépcső egykarú, meredek, kis belépő, nagy fellépő mérettel, nem szabványos szerkezet, korlát nincs. A lakóházban lift nincs. A bádigos szerkezetek horganyzott acéllemezből készültek. Az épület nyílászáróinak egy részét műanyag keretes, hőszigetelt üvegezésűre cserélték, a többi régi, fa tokozatú, egyszeres üvegezésű.

Az épület beállt, a teherviselő szerkezeteken süllyedésre, alaptörésre, a teherbírás csökkenésére utaló, azonnali beavatkozást igénylő jelek nem láthatók. Az épület műszaki állapota gyenge, gazdaságosan nem újítható fel.

Közös WC és zuhanyozó

A 19322/1/A/7 és 19322/1/A/8 hrsz lakást a tulajdonos egybe nyitotta, és felújította. A társasház közös tulajdonában levő WC-t és közlekedőt a lakáshoz csatolta. A lakás belmagassága 2,40 m, a fürdő- WC 1,80- 2,50 m, nem szabványos. A felújításnál a WC tartályt a falba építették, épített zuhanyozót készítettek, a helyiségre a szobából nyíló ajtót tettek. Az udvarra tájolt egyik ablakot befalazták, a másik ablak kisméretű, műanyag keretes, hőszigetelt üvegezésű. A padló járólap, a falak csempe burkolatúak, felette festettek.

A WC – zuhanyozó felújítás utáni műszaki és esztétikai állapota jó, ajtaja előtér nélkül a lakószobából nyílik.

A tárgyi lakásban 2021. június 17-én már tartottunk szemlét, az akkor készült fényképeket is mellékeljük.

5. Értékképzés

5.1. Az ingatlan értékelésének módszere

Az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) ajánlása alapján az ingatlan jellegére való tekintettel a piaci összehasonlító adatokon alapuló érték megállapítás módszerét alkalmaztuk, ebből fordított tőkésítéssel számítottuk ki a bérleti díjat. Figyelembe vettük a 25/1997. (VIII. 1.) sz. PM, az 54/1997. (VIII. 1.) FM sz. rendelet és az European Valuation Standards (EVS) 2016. évi értékelési szabvány előírásait.

Az ingatlanok értékelése összetett feladat. Ezért helyszíni szemlét tartottunk, fényképeket készítettünk, szóbeli tájékoztatást kaptunk, környezettanulmányt végeztünk, és az Önkormányzatnál informálódunk. A forgalmi érték megállapításához felhasználtuk a NAV Illetékhiatali, a nyomtatott és az elektronikus szaksajtóban fellelhető, valamint a más szakcégek által rendelkezésünkre bocsátott árakat, és az Avant.Immo Kft. adatbázisának információit.

Az Angol Királyi Vagyonértékelők szövetsége (RICS) szerint az OMV (Open Market Value) azaz a nyílt piaci érték az, az ár, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekelttség méltányosan, magánjogi szerződés keretében készpénzért a legnagyobb valószínűséggel eladható. A pontos ár csak versenyztetéssel állapítható meg.

Feltételei:

- A bérbeadó hajlandó a bérbeadásra.
- A bérleti tárgyalások lebonyolításához figyelembe véve a vagyontárgy jellegét, és a piaci helyzetet, ésszerű hosszúságú időtartam áll rendelkezésre.
- A tárgyalás időszakában az érték nem változik.
- A vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik.
- Általánostól eltérő speciális bérleti külön ajánlatot nem veszünk figyelembe.

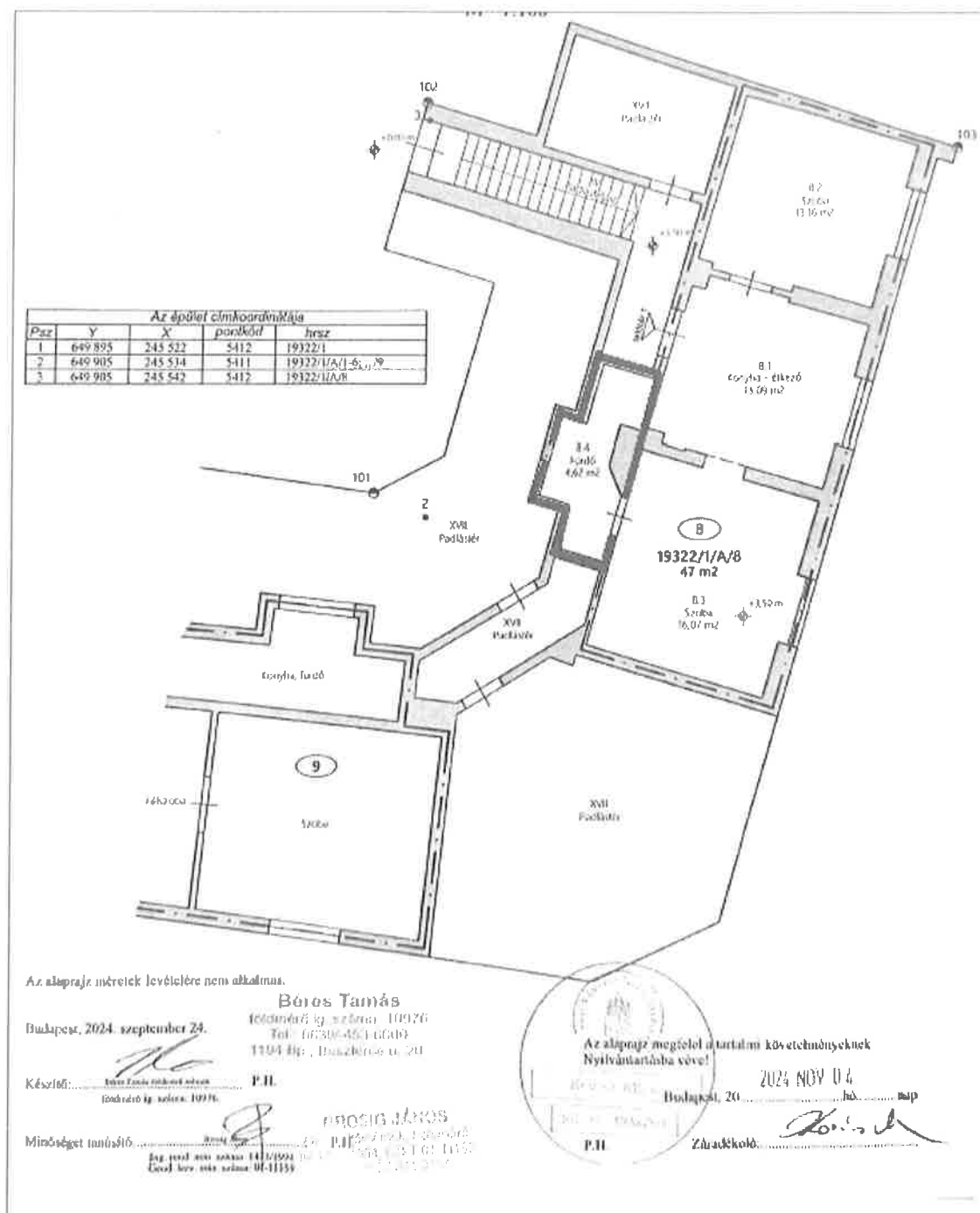
5.2. Értékmódosító tényezők

Értéknövelő tényezők	A terület megvásárlása és beépítése a meglévő lakás értékét növeli
Értékcsökkentő tényezők	Tulajdonosi beruházás
	Belmagasság egy része 1,90 m alatti
	A WC - zuhanyozó a szobából nyílik, előtér nincs
	Szabálytalan alak, rosszul használható

5.2. Érték számítások, WC - zuhanyozó helyiség (korábban közös WC, közlekedő)

1		Értékelendő	1	2	3	4
2	Cím	III. Mozaik u. 12. 19322/1	III. Kunigunda útja 78.	III. Kaszásdűlő Filatorigát	III. Kaszásdűlő Filatorigát	III. Zay u.
3	Gazdasági tényezők		4E+07	3E+07	3E+07	3E+07
4	Ár Ft		530 000 000	630 000 000	480 000 000	500 000 000
5	Információ forrás		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
6	Ingatlan alapterülete m ²	4,20	886,00	1207,00	706,00	956,00
7	Fajlagos ár Ft/m ²	580 762	598 194	521 955	679 887	523 013
8	Ingatlan jellege	Közös WC-folyosó	Iroda	Ipari	Üzlethelyiség	Ipari
9	Az ár jellege		Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat
10	Korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90	0,90
11	Tulajdonjogi viszony	Társasházi tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
13	Eladás/ajánlat időpontja	2026.	2026.	2026.	2026.	2026.
14	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
15	Korrigált ár		477 000 000	567 000 000	432 000 000	450 000 000
16	Korrigált egységár Ft/m ²	522 686	538 375	469 760	611 898	470 711
17	Helyszíni tényezők					
18	Elhelyezkedés a területen belül		ua.	ua.	ua.	ua.
19	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
20	Az épület lokalizációja, állapota		jobb	jobb	jobb	jobb
21	Korrekciós tényező		0,80	0,80	0,80	0,80
22	Elhelyezkedés az épületen belül		jobb	jobb	jobb	jobb
23	Korrekciós tényező		0,80	0,80	0,80	0,80
24	Korrigált egységár Ft/m ²	334 519	344 560	300 646	391 615	301 255
25	Eladhatósági tényezők					
26	Korszerűség, piacképesség		jobb	jobb	jobb	jobb
27	Korrekciós tényező		0,80	0,80	0,80	0,80
28	Használhatóság, funkció, közművek		jobb	jobb	jobb	jobb
29	Korrekciós tényező		0,80	0,80	0,80	0,80
30	Műszaki állag		jobb	jobb	jobb	jobb
31	Korrekciós tényező		0,75	0,75	0,75	0,75
32	Összes korrekció %		-69,28%	-69,28%	-69,28%	-69,28%
33	Fajlagos forgalmi érték Ft/m ²	160 569	165 389	144 310	187 975	144 603
34	Számított forgalmi érték Ft	674 390				
35	Kerekített forgalmi érték Ft	670 000				

A korrekció a kínálati árak, az épület állapota, az épületen belüli elhelyezkedés, a korszerűség, piacképesség, a használhatóság, a funkció, a közművek és az eredeti műszaki állapot miatt szükséges. A forgalmi értéket az 1,90 m feletti alapterületre számítottuk.



Alaprajz, az értékelt terület piros körvonallal jelölve



Utcakép Leányfalu u., Mozaik u.



A lakóház külső



Kapualj



Udvar



Feljárat a lakáshoz



A fürdő-WC ablaka



Meredek lépcső



WC – zuhanyozó bejárat a szobából



WC



Zuhanyozó



Az ingatlanrész és a WC 2021. június 17-én



WC 2021. június 17-én



Google műholdkép



E-közmű

Budapest, III. ker. Mozaik u 12. számú

Társasház

Jegyzőkönyv

Felvéve: 2026. április 2.-án 10:00 órakor a Budapest III. kerület Mozaik u 7 (OVZRT ügyfélszolgálati iroda).

Jelen vannak: Tulajdonosok jelenléti ív szerint **274/274**

Horváth Rita társasházkezelő (Óbudai Vagyongazdálkodó Nonprofit Zrt)

Tárgy: a Budapest III. kerület Mozaik u 12. sz. alatti társasház meghívó szerinti időpontra meghirdetett elszámoló közgyűlése.

Horváth Rita köszönti a tulajdonosokat, megállapítja, hogy a 2026. április 2.-án 10:00 órára összehívott közgyűlés a tulajdonosok 274/274 t.h.-ának jelenlétével határozatképes.

A megjelent tulajdonostársak nevét, tulajdoni hányadát, továbbá a távollévő tulajdonostárs által meghatalmazott személy nevét a jegyzőkönyvhöz mellékelte jelenléti ív tartalmazza.

Napirendi pont:

- 1./ A közgyűlés vezető elnökének, jegyzőkönyv vezetőjének, 2 fő jegyzőkönyv hitelesítőjének megválasztása, napirendi pontok elfogadása – határozathozatal
- 2./ 2025. évi elszámolás ismertetése, elfogadása – határozathozatal
- 3./ 5./ Közös WC helyiség HRSZ 19322/1/A/8 4,62 m2 alapterület értékesítése, értékbecslő által készített érték alapján, hozzájárulás az alapító okirat módosításához- határozathozatal
- 4./ 2026. év költségtervének közös költséghez való hozzájárulás mértékének ismertetése, elfogadása - határozathozatal
- 5./ Döntés csekken történő közösköltség fizetésének költségeiről – határozathozatal
- 6./ Új Fundamenta Ltp nyitása. - határozathozatal
- 7./ Döntés a lejárt Otp Ltp kiutalásról – határozathozatal
- 8./ Döntés megtakarítás felhasználásáról - határozathozatal

1. sz. napirendi pont

Tisztségviselők megválasztása, napirendi pontok elfogadása. Határozathozatal.

A közös képviselő, megállapítja, hogy a közgyűlés a tulajdonosok 272/272 th.-ának jelenlétével határozatképes, javaslatot kér a közgyűlést vezető elnök, jegyzőkönyvvezető és hitelesítő személyekre. Javasolja a napirendi pontok tárgyalásának elfogadását.

1/2026.(04.02.) Határozat:

A közgyűlés 274/274 tulajdoni hányadot képviselve, 274/274 tulajdoni hányad „igen” szavazat, 0 tulajdoni hányad „nem” szavazat és 0 tulajdoni hányad „tartózkodás” mellett

Horváth Ritát vezető elnöknek

Horváth Ritát jegyzőkönyvvezetőnek

Blága Szilviát hitelesítőnek

Lakatos Jánost hitelesítőnek

választja meg, és a napirendi pontok tárgyalását elfogadja.

2. sz. napirendi pont

2025. évi elszámolás ismertetése és elfogadása. Határozathozatal.

A meghívó melléklete a 2025. évi gazdálkodás elszámolásának táblázata, mely tartalmazza a kiadásokat-bevételeket, a társasház pénzügyi egyenlegét.

la

21

C

2/2026.(04.02.)Határozat:

A közgyűlés 274/274 tulajdoni hányadot képviselve, 274/274 tulajdoni hányad „igen” szavazat, 0 tulajdoni hányad „nem” szavazat és 0 tulajdoni hányad „tartózkodás” mellett elfogadja a társasház 2025. évi elszámolását és a közös képviselő ügykezelő tevékenységét jóváhagyja.

3. sz. napirendi pont

Közös tulajdonból 4,62 m2 alapterület értékesítése, értékecselő által készített értékszámítás alapján, hozzájárulás az alapító okirat módosításához- határozathozatal Az értékecselő ingatlanforgalmi szakvéleménye alapján, a társasház közös WC-jéből és folyosójából kialakított 4,62 m2 területű ingatlanrész forgalmi értéke br. 670,000,- Ft.

A tulajdonos, a vevőjelölt, Blága Szilvia tudomásul veszi, hogy az adásvételi szerződés elkészítésének és az alapító okirat módosításának költségei őt terhelik.

Önkormányzati meghatalmazott elmondja, hogy a végső döntést az önkormányzati bizottsági ülésen fogják kimondani.

3/2026.(04.02.) Határozat:

A közgyűlés 274/274 tulajdoni hányadot képviselve, 274/274 tulajdoni hányad „igen” szavazat, 0 tulajdoni hányad „nem” szavazat és 0 tulajdoni hányad „tartózkodás” mellett úgy dönt, hogy elfogadja/nem fogadja el a közös tulajdonú padlás térbe eső közös wc. és folyosóból leválasztott, és az önálló albetétté nyilvánítandó Hrsz. 19322/1/A/7 lakáshoz csatolt közös területek értékére adott értékecselés összegét, meghatározva 4,62 m2-nyi közös tulajdon vételárát Blága Szilvia, leendő vevő részére 670,000,- Ft-ban, továbbá hozzájárul az ingatlan értékesítésével járó alapító okirat módosításához a 63THM/2024. sz. záradékolt vázrajz alapján, melynek költségeit (ügyvéd, geodéta, földhivatal, illetékek) a vevő, Blága Szilvia fizeti meg. Az alapító okirat módosítás során a jelenlegi 19322/1/A/7 és 19322/1/A/8. albetétek összevonásra kerülnek, a 19322/1/A/7 albetét megmarad változó alapterülettel, a 19322/1/A/8. sz. albetét megszűnik. A jelenlegi vázrajz szerint a 19322/1/A/9. sz. albetét számozása nem változna. A vevőjelölt tudomásul veszi, hogy az alapító okirat módosításának, illetve az adásvételi szerződés elkészítésének költsége őt terheli. Az alapító okirat módosítását 2 éven belül elvégzteti. A vételár a közös tulajdon fenntartására fordítandó, tulajdonosok között szét nem osztható.

4. sz. napirendi pont

2026. év költségtervének közös költséghez való hozzájárulás mértékének ismertetése, elfogadása. Határozathozatal.

Úgy döntenek, hogy marad a régi közös költség és ha szükséges lesz összehívni egy újabb közgyűlést és vagy célbefizetést vagy emelik a közösköltséget.

Önkormányzati meghatalmazott jelzi, hogy ez a közös költség nem elegendő a társasház üzemeltetésére ezért vagy a vételár vagy az LTP egtakarítás részben felélésre fog kerülni. Azt kéri, hogy 2026-ban a képviseletidőj maradéktalanul kerüljön kifizetésre.

4/2026.(04.02.) Határozat:

A közgyűlés 274/274 tulajdoni hányadot képviselve, 274/274 tulajdoni hányad „igen” szavazat, 0 tulajdoni hányad „nem” szavazat és 0 tulajdoni hányad „tartózkodás” mellett elfogadja a 2026. évi költségvetést.

A közös költség 2026. április 1-től az alábbiak szerint változik:

Közös költség vízőrával rendelkező tulajdonosoknak:

570,-Ft + 30,- Ft felújítási alap	összesen:	600,-Ft/th/hó
-----------------------------------	-----------	---------------

Közös költség vízőra nélkülieknek

570,-Ft+ 30,- Ft (F.A.) +200,-Ft- vízdíj	összesen:	800,-Ft/th/hó
--	-----------	---------------

5. sz. napirendi pont

Döntés csekken történő közösköltség fizetésének költségeiről - határozathozatal

A postai csekken történő közös költség fizetés költsége jelentősen megemelkedett. 2026. áprilistól, aki továbbra is csekken szeretné fizetni a közösköltséget, annak csekkenként 800,- Ft kell felszámolnunk. A banki átutalás olcsóbb, illetve lehetőség van bankkártyás fizetésre is egy barion számla nyitásával.

5/2026.(04.02.) Határozat:

A közgyűlés 274/274 tulajdoni hányadot képviselve, 274/274 tulajdoni hányad „igen” szavazat, 0 tulajdoni hányad „nem” szavazat és 0 tulajdoni hányad „tartózkodás” mellett úgy dönt, hogy elfogadja 2026 április 1.-től a 800,- Ft -os csekk díjat, annak, aki ezt a fizetési lehetőséget választja.

6. sz. napirendi pont

Új Fundamenta Ltp nyitása. – határozathozatal

6/2026.(04.02.) Határozat:

A közgyűlés 274/274 tulajdoni hányadot képviselve, 0 tulajdoni hányad „igen” szavazat, 274/274 tulajdoni hányad „nem” szavazat és 0 tulajdoni hányad „tartózkodás” mellett úgy dönt, hogy nem nyit Fundamenta ltp számlát.

7. sz. napirendi pont

Döntés a lejárt OTP Ltp kiutalásról - határozathozatal

A társasház lakástakarék pénztár megtakarítása lejárt, kiutaltatható.

7/2026.(04.02.) Határozat:

A közgyűlés 274/274 tulajdoni hányadot képviselve, 274/274 tulajdoni hányad „igen” szavazat, 0 tulajdoni hányad „nem” szavazat és 0 tulajdoni hányad „tartózkodás” mellett úgy dönt, hogy a lejárt 11773999-21843309 számlaszámú Otp Ltp megtakarítását kéri kiutalni a társasház Otp Bank Zrt-nél vezetett 11703006-20077411 számlaszámra. A megtakarítást a társasház közös tulajdonában álló épületrészek felújítására kívánják fordítani.

8. sz. napirendi pont

Döntés megtakarítás felhasználásáról – határozathozatal

A társasház tető héjazata nagyon rossz állapotban van, illetve a tűzfal is veszélyes, szükség lenne egy statikusi bejárásra, szakvéleményre.

8/2026.(04.02.) Határozat:

A közgyűlés 274/274 tulajdoni hányadot képviselve, 274/274 tulajdoni hányad „igen” szavazat, 0 tulajdoni hányad „nem” szavazat és 0 tulajdoni hányad „tartózkodás” mellett úgy dönt, hogy felkér egy statikust szakvélemény írására, statikus és építészeti szempontból vizsgálja meg a házat, majd az alapján a szükséges felújításokról később hoznak döntést.

Több kérdés nem lévén a levezető elnök berekeszti a közgyűlést.

kmf.

levezető elnök és jegyzőkönyvvezető
Horváth Rita

hitelesítő
Blága Szilvia

hitelesítő
Lakatos János