BUDAPEST FŐVÁROS III. KERÜLET, ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZAT

ALPOLGÁRMESTER
1033 Budapest, Fő tér 3.

Az előterjesztés tárgyalása a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (Mötv.) 46. § (1) bekezdés alapján **nyilvános ülésen** történik.
A döntés hozatal módja: **egyszerű többség.**

ELŐTERJESZTÉS

a Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat-kezelő Bizottság 2026. évi soron következő ülésére

Tárgy: Döntés a Budapest III. kerület belterület 17389/0/A/1 helyrajzi számú, természetben a 1034 Budapest, Bécsi út 149. fsz. 1. szám alatt nyilvántartott 41 m^2 területű lakás megnevezésű ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadára vonatkozó elővásárlási jog gyakorlásáról
Előterjesztő: Őri László alpolgármester
Előterjesztést készítette: dr. Molnár Virginia jogász – Jogi Iroda
Előterjesztés szakmai előkészítéséért felelős: Dr. Dallos Andrea mb. Irodavezető – Jogi Iroda

Tisztelt Bizottság!

A **Budapest III. kerület belterület 17389/0/A/1 helyrajzi számú, természetben a 1034 Budapest, Bécsi út 149. fsz. 1. szám** alatt nyilvántartott 41 m^2 területű lakás megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) Bak Zsuzsanna (a továbbiakban: Eladó) 1/1 arányú tulajdoni hányadát képezi.

Az Ingatlan tulajdonosa, mint Eladó 2026. október 30. napján ingatlan-adásvételi szerződést kötött 1. számú Vevő, valamint 2. számú Vevő vevőkkel (a továbbiakban: Vevők) az Ingatlan tulajdonjoga átruházására.

Az Ingatlan vételára 50.500.000,- Ft, azaz ötvenmillió-ötszázezer forint. Vevők az Eladó részére az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg 5.050.000,- Ft-ot foglalóként átutaltak, mely összeg egyben a vételár első részét is képezi.

Vevők a második vételárrészt – 5.500.000,- Ft-ot – a banki pozitív hitelbírálat és valamennyi elővásárlásra jogosult lemondó nyilatkozatának kézhezvételét követő öt napon belül fizetik meg.

Vevők a vételár fennmaradó, harmadik és egyben utolsó részét 40.400.000,- Ft-ot legkésőbb 2027. január 30. napjáig fizetik meg, az OTP Bank Nyrt. által biztosított Otthon Start Kölcsön igénybevételével.

A társasház alapító okirata IV. fejezet 1./e./ pontja értelmében a külön tulajdonú ingatlan elidegenítése esetén a tulajdonostársakat elővásárlási jog illeti meg.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:221. § (1) bekezdése szerint:

„6:221. § [Elővásárlási jog]

(1) Ha a tulajdonos meghatározott dologra nézve szerződéssel elővásárlási jogot alapít, és a dolgot harmadik személytől származó ajánlat elfogadásával el akarja adni, az elővásárlási jog jogosultja az ajánlatban rögzített feltételek mellett a harmadik személyt megelőzve jogosult a dolog megvételére."

A Ptk. 6:222. § szerint:

„6:222. § [A vételi ajánlat közlése az elővásárlásra jogosulttal]

(1) Ha a tulajdonos harmadik személytől olyan vételi ajánlatot kap, amelyet el kíván fogadni, az ajánlat elfogadása előtt köteles az ajánlatot teljes terjedelemben közölni az elővásárlásra jogosulttal. Nem terheli e kötelezettség a tulajdonost, ha annak teljesítése a jogosult tartózkodási helye vagy más körülmény miatt rendkívüli nehézséggel vagy számottevő késedelemmel járna.

(2) Az ajánlat közlése a tulajdonos által tett eladási ajánlatnak minősül. Az ajánlati kötöttségre a távollevők között tett ajánlatra vonatkozó szabályokat azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a tulajdonos ajánlati kötöttségének idejét a szerződés általános szabályaiban meghatározottnál rövidebb időtartamban nem határozhatja meg.

(3) Ha a jogosult az ajánlati kötöttség ideje alatt nem tesz elfogadó nyilatkozatot, a tulajdonos a dolgot az ajánlatot tevő harmadik személy ajánlatának megfelelően vagy annál az eladó számára kedvezőbb feltételek mellett eladhatja.

(4) Ha az elővásárlásra jogosult a tulajdonoshoz intézett nyilatkozatában az ajánlatot elfogadja, a szerződés közöttük jön létre."

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 17/2014. (VI. 2.) Önk. rendelet 16. § (1) bekezdés c) pontja értelmében a bruttó 150 millió forintot el nem elérő jogügylet esetén a Bizottság gyakorolja a tulajdonosi jogokat.

Figyelemmel arra, hogy a nyilatkozattételre nyitva álló határidőben értékbecslés készítésére nincs lehetőség, valamint arra, az Önkormányzat 2026. évi összevont költségvetéséről szóló 22/2025. (XII. 19.) önkormányzati rendeletében sincs e célra elkülönített megfelelő összeg, kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a határozati javaslat elfogadásával döntsön arról, hogy Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat a fenti ingatlan tekintetében elővásárlási jogát nem kívánja gyakorolni, egyben elővásárlási jogáról a Vevők javára lemond.

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az előterjesztést megtárgyalni, és az alábbi határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslat:

A Bizottság úgy határoz, hogy a Budapest III. kerület belterület 17389/0/A/1 helyrajzi számú, természetben a 1034 Budapest, Bécsi út 149. fsz. 1. szám alatt található lakás megnevezésű ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányada vonatkozásában a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:221. § (1) bekezdése alapján fennálló elővásárlási jogával nem él, elővásárlási jogáról a Vevők javára lemond, egyben felhatalmazza Őri László alpolgármestert a döntésnek megfelelő nyilatkozat aláírására.

Felelős: Dr. Kiss László polgármester

Határidő: azonnal

Budapest, 2026. november „06."

Őri László
alpolgármester

Melléklet:
1. adásvételi szerződés
2. alapító okirat (kivonat)
3. tulajdoni lap

Fejér V.
TKBO ülés. 2026.11.06.
11:00

Dr. Dallos Andrea
2026 11 05

1. melléklet

Elektronikusan aláírta:
Dr. Rosta Márton
2026-10-30 20:13:26 +0100

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Bak Zsuzsanna (születési név: , szül.: , anyja neve: személyi azonosító: , adóazonosító jel: , magyar állampolgár) szám alatti lakos, mint Eladó (a továbbiakban: **Eladó**)

másrészről

Budai László (születési név: , szül.: , anyja neve: , személyi azonosító: adóazonosító jel: magyar állampolgár) szám alatti lakos, mint Vevő

és

Budainé Faragó Beáta (születési név: , szül.: , anyja neve: , személyi azonosító: , adóazonosító jel: , magyar állampolgár) szám alatti lakos, mint Vevő (a továbbiakban mindketten: **Vevők**) között az alábbi feltételek mellett:

I. Az adásvételi szerződés tárgya

[1.] A Szerződő Felek megállapítják, hogy Eladó kizárólagos (1/1 eszmei hányadú) tulajdonában áll a **Budapest III ker., Belterület, 17389/0/A/1.** hrsz. alatt felvett, a természetben 1034 Budapest III ker., Bécsi út 149. FSZ. 1. ajtó sz. alatt fekvő, 1 szobából, továbbá az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségekből álló, 41 m2-es lakásingatlan, a közös tulajdonból hozzá tartozó 41/306 eszmei hányaddal együtt (a továbbiakban: **Lakásingatlan** – tulajdoni lap lekérési száma: INYER/TULLAP/20261030/7150)

II. Az ingatlan terhei és a jogszavatossági nyilatkozatok

[2.] Eladó az ingatlan per-, teher-, és igénymentességéért szavatosságot vállal, ide nem értve a társasházi törzslapra be nem jegyzett, de a társasházi alapító okirat 6. oldalán rögzített elővásárlási jogot. Felek rögzítik, hogy ha valamelyik tulajdonostárs joghatályosan él az elővásárlási jogával, abban az esetben az adásvételi jogügylet az Eladó és ezen tulajdonostárs között jön létre a jelen szerződésben foglalt feltételek szerint, míg az Eladó és a Vevők közötti jogügylet meghiúsul. A Felek megállapodnak, hogy az előző mondatban foglalt meghiúsulás jogkövetkezménye az eredeti állapot helyreállítása és az Eladó az átvett foglalót 8 napon belül visszafizetni köteles a Vevők részére.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy eljáró ügyvéd közreműködésével a jelen szerződés aláírását követő **5 munkanapon belül** a szerződést az elővásárlási jog jogosultjainak igazolható módon átadják, vagy a lemondó nyilatkozatot részükről beszerzik, illetve annak meghiúsulása esetén tértivevényes postai levéllel megküldik, és felhívják őket arra, hogy elővásárlási joguk gyakorlására vonatkozó nyilatkozataikat, az átvételtől számított 8 napon belül megtegyék. Eladó e kötelezettségét oly módon köteles teljesíteni, hogy a Földhivatal felé igazolni lehessen, hogy a tulajdonostársak nem kívánnak élni az elővásárlási jogukkal (lemondó nyilatkozat), illetve, hogy igazolni lehessen, hogy a 8 napos kitűzött határidő alatt nyilatkozatot nem tettek. (tértivevényes ajánlattétel). Szerződő Felek megállapodnak, hogy abban az esetben, ha bármely elővásárlási jog jogosultja a lemondó nyilatkozat aláírásában nem működik közre, és / vagy a tértivevényes levelet nem veszi át, úgy ezen elővásárlási jog jogosultak tekintetében a Vevő

2026.10.30.

Bak Zsuzsanna
Eladó

Budai László és Budainé Faragó Beáta
Vevők

Szerkesztettem (készítettem) és ellenjegyzem Budapesten, 2026. október 30. napján:

Dr. Rosta Márton egyéni ügyvéd
1054 Bp., Arany J. u. 134.
Adószám: 59421384-2-42
+36-20-980-6771
rostamarton@rostamarton.hu
rostamarton@gmail.com

elfogadja az Eladó Ptk. 6:222 § (1) bekezdés („Nem terheli e kötelezettség a tulajdonost, ha annak teljesítése a jogosult tartózkodási helye vagy más körülmény miatt rendkívüli nehézséggel vagy számottevő késedelemmel járna.") szerinti nyilatkozatát, valamint vállalják, hogy ezen tényt a földhivatal felé szerződő felek közös nyilatkozatában megerősítik.
Szerződő Felek megállapodnak, hogy ha Eladó a jelen pontban foglalt nyilatkozatokat, igazolásokat mégsem tudja beszerezni legkésőbb 2026. november 30. napjáig (pl. tértivevény bármely okból nem érkezik vissza, át nem vett levél nem érkezik vissza stb.), úgy Szerződő Felek minden további feltétel nélkül, további 15 napos (kötbérmentes) határidőt biztosítanak Eladónak a jelen pontban foglaltak teljesítésére. Ebben az esetben mind a fizetési határidő, mind a birtok átruházási határidő meghosszabbodik 15 nappal.

~~[3.]~~ Szerződő Felek rögzítik, hogy a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény (Hövtv.) alapján a helyi önkormányzat sem dologi sem személyi jogvédelmi eszközt nem alkalmaz, helyi önkormányzati rendelet nincs hatályban. Eladó szavatolja, hogy az Ingatlanon harmadik személyeknek nem áll fenn olyan joga, amely a Vevők tulajdonszerzését korlátozná vagy kizárná. Eladó kijelenti, hogy nincs tudomása az Ingatlan rejtett vagy olyan hibájáról, ami az Ingatlannak és gépészeti berendezéseiknek rendeltetésszerű használatát akadályozná, illetőleg korlátozná.

[4.] Vevők jelen okirat aláírásával kifejezetten elismerik, hogy az Ingatlan műszaki és esztétikai állapotával, állagával teljes mértékben tisztában vannak, így azt a megtekintett és megismert állapotban veszik meg.

III. Az adásvétel

[5.] Az **Eladó eladja, a Vevők pedig egymás között egyenlő arányban – fejenként ½ eszmei hányadban - megvásárolják adásvétel jogcímén** az 1. pontban részletesen körülírt **Lakásingatlant** megtekintett állapotban, úgy, ahogyan az jelenleg áll, a kölcsönösen kialkudott **50.500.000,- Ft, azaz ötvenmillió-ötszázezer forint vételárért,** amely, az Eladó által szavatoltan per-, teher- és igénymentes, beköltözhető, birtokba vehető állapotra vonatkozik.

[6.] Vételár megoszlása típus szerint: 10.100.000,- azaz tízmillió-egyszázezer forint **önerő,** 40.400.000,- (negyvenmillió-négyszázezer) forint **Otthon Start Kölcsön,** melyeket az OTP Bank Nyrt./OTP Jelzálogbank Zrt./OTP Lakástakarék Zrt. (a továbbiakban: Bank) biztosít. Lakás m2 ára kerekítve 1.231.707,- (egymillió kettőszázharmincegyezer-hetesszázhét) forint.

IV. A vételár és ütemezése

[7.] A **vételár megfizetésében** a felek az alábbiak szerint állapodnak meg:

- Jelen szerződés aláírásával egyidejűleg – foglaló jogcímén – Vevők részéről banki átutalás útján megfizetésre kerül **5.050.000,-** azaz **ötmillió-ötvenezer forint**[1]. A Szerződő Felek kijelentik, hogy a foglaló jogi természetét ismerik. A szerződés meghiúsulása esetén, ha a szerződés a Vevőknek felróható okból hiúsul meg, akkor a Vevők az adott foglalót elveszítik, ha pedig az Eladónak felróható okból hiúsul meg, akkor az Eladó a kapott foglalót kétszeres összegben köteles visszafizetni. A foglaló összege a vételárba beszámít.
  A banki utalással teljesítendő foglaló Eladó (és házastársa Tóth Gyula) nevén álló alábbi

1 Ptk. 6:42. § (2) A pénztartozás készpénzfizetés esetén a pénz átvételének időpontjában, egyéb esetben abban az időpontban válik teljesítetté, amikor a pénzt a jogosult fizetési számláján a jogosult számlavezető bankja jóváírta vagy azt jóvá kellett volna írnia.

2026.10.30.

Bak Zsuzsanna
Eladó

Budai László és Budainé Faragó Beáta
Vevők

Szerkesztettem (készítettem) és ellenjegyzem Budapesten, 2026. október 30. napján:

dr. Rosta Márton egyéni
1154 Bp., Arany J. u. 13.
Adószám: 59421384-2-4
+36-20-980-6771
rostamarton@rostamarton.hu
rostamarton@gmail.com

bankszámlájára kerül teljesítésre, fenti számlára történő teljesítést az Eladó saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el.

Ügyintéző ügyvéd akkor jogosult jelen adásvételi szerződést az ingatlanügyi hatóság részére benyújtani, amikor a Szerződő Felek a 24. pont szerinti módon a foglaló Eladó részére történő banki jóváírását igazolták.

- Vevők az önerős vételárrészből fennmaradó **5.050.000,-** azaz **ötmillió-ötvenezer forint**ot a banki pozitív hitelbírálat és valamennyi elővásárlási jogosult lemondó nyilatkozatának (vagy azzal egyenértékű okiratnak) a kézhezvételét követő 5 (öt) napon belül fizetik meg vételárrészlet jogcímen.
- A vételárból fennmaradó 40.400.000,- Ft, azaz negyvenmillió-négyszázezer Forint vételárrészt Vevők az OTP Bank Nyrt. által biztosított Otthon Start Kölcsönből fizetik meg legkésőbb 2027. január 30. napjáig.
- Eladó vállalja, hogy jelen okirat aláírását követő 15 napon belül ügyintéző ügyvéd részére átadja valamennyi elővásárlásra jogosult lemondó nyilatkozatát vagy ennek hiányában közlik, hogy mely elővásárlásra jogosult vonatkozásában maradt el a beszerzés, annak érdekében, hogy ügyintéző ügyvéd el tudjon járni a felhívások kiadása érdekében.
- Vevők vállalják, hogy amennyiben a Bank a jelen szerződésben rögzített összegnél alacsonyabb kölcsön összeg folyósítását vállalja, úgy a kölcsönből nem fedezett, és ezért önerőből fizetendő különbözetet (továbbiakban Különbözet) megfizetik a Kölcsön folyósítását megelőzően. Ebben az esetben Eladó a teljesítéstől számított 2 munkanapon belül köteles ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott elismervényt átadni arról, hogy a Különbözet megfizetése a Vevők részéről önerőből megtörtént. Vevők kötelesek a Különbözet megfizetéséről szóló igazolást haladéktalanul eljuttatni a hitelt folyósító bankhoz annak érdekében, hogy a kölcsön határidőben folyósításra kerülhessen.
- Ezen felül az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy – a jelen szerződésben vállaltakon túlmenően is – minden ésszerű nyilatkozatot megtesznek – ideértve a jelen szerződésnek az az OTP Bank Nyrt. által megkívánt tartalmú esetleges módosítását – annak érdekében, hogy a Vevők hitelfelvételét és a bankhitelből finanszírozandó vételárrészlet határidőben történő folyósítását elősegítsék.

V. Pénzintézeti tartalmi követelmények

[8.] Vevők a 40.400.000,- (negyvenmillió-négyszázezer) összegű vételárrészt a OTP Bank Nyrt./OTP Jelzálogbank Zrt./OTP Lakástakarék Zrt Hitelező által biztosított Otthon Start lakáskölcsönből teljesítik, legkésőbb 2027. január 30. napjáig, ezen az utolsóként esedékes vételárrész.

[9.] Eladó kifejezetten kéri és hozzájárul, hogy a fenti kölcsönből származó vételárrészlet megfizetését a folyósító hitelintézet átutalással teljesítse az (5) pont szerinti számlaszámra, mely Eladó és Tóth Gyula nevén áll. Eladó kijelenti, hogy a fenti bankszámlára történő teljesítéseket a saját kezéhez történő joghatályos teljesítéseknek ismeri el. Az utalások akkor tekinthetőek teljesítettnek, amikor azok az Eladó fentiekben megadott bankszámláján jóváírásra kerültek.

[10.] A kölcsön / támogatott kölcsön folyósításának feltétele a kölcsön / támogatott kölcsön összegén felüli vételárrész maradéktalan megfizetése és annak folyósító hitelintézet részére történő igazolása.

Bak Zsuzsanna
Eladó

Budai László és Budainé Faragó Beáta
Vevők

Szerkesztettem (készítettem) és ellenjegyzem Budapesten, 2026. október 30. napján:

Dr. Rosta Márton egyéni ügyvéd
1054 Bp., Arany J. u. 134.
Adószám: 59421384-2-42
+36-20-980-6771
rostamarton@rostamarton.hu
rostamarton@gmail.com

2026.10.30.

[11.] Az Eladó kötelezettséget vállal arra nézve, hogy a teljes önerő Vevők általi megfizetését követő 2 munkanapon belül, ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott átvételi elismervény útján igazolja a folyósító hitelintézet/Vevők felé, hogy a Vevők a kölcsönön és/vagy támogatott kölcsönön / felüli fizetési kötelezettségének maradéktalanul eleget tettek.

[12.] Az OTP Bank Nyrt./OTP Jelzálogbank Zrt./OTP Lakástakarék Zrt. által nyújtott kölcsön folyósítási feltétele, hogy az ingatlan tulajdoni lapján bejegyzésként szerepeljen a 6 hónapos határozott időre szóló tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog.

[13.] Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy a Hitelező csak akkor folyósítja a kölcsönt, ha az ingatlan tulajdoni lapján nem szerepel olyan jog vagy tény, amely a Vevők tulajdonjogának és/vagy a Hitelező javára bejegyzendő jelzálogjognak, továbbá az elidegenítési és terhelési tilalomnak a bejegyzését akadályozná vagy veszélyeztetné.

[14.] Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy a kölcsön folyósításának feltétele továbbá, hogy a tulajdoni lapon a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésként, valamint a Hitelező javára bejegyzendő jelzálogjog és elidegenítési és terhelési tilalom legalább széljegyen szerepeljen, ebben a sorrendben.

[15.] Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a tulajdonjog bejegyzéséhez való hozzájárulását tartalmazó nyilatkozatát (bejegyzési engedély) a szerződéskötéssel egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezi. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár maradéktalan megfizetésének tényéről az utolsó vételárrészlet bankszámláján történő jóváírását követően haladéktalanul értesíti az eljáró ügyvédet. Felek megállapodása, hogy a teljes vételár kifizetését banki igazolással Vevők is jogosultak igazolni eljáró ügyvéd felé és eljáró ügyvéd a Vevők általi igazolás alapján is jogosult, valamint köteles a bejegyzési engedély benyújtására. A Vevők általi vételárkifizetési-igazolás akkor fogadható el ügyintéző ügyvéd által, ha Eladó a kifizetéstől számított 2 napon belül nem tájékoztatja ügyintéző ügyvédet.

[16.] Eljáró ügyvéd kijelenti, hogy a folyósítást követően a bejegyzési engedélyt az illetékes földhivatalhoz benyújtja. Vevők kötelezettséget vállalnak arra vonatkozóan, hogy a bejegyzési engedély földhivatalhoz történő benyújtásának tényét a kölcsön folyósítását követőn 5 munkanapon belül igazolják a hitelnyújtó felé, az illetékes földhivatal által érkeztetett bejegyzési engedéllyel, vagy annak elektronikus visszaigazolásának e-mailben történő megküldésével, papír alapú eljárás esetén a bejegyzéssel kapcsolatos igazgatási-szolgáltatási díj megfizetéséről szóló igazolás csatolásával.

[17.] Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 47. § (3) bekezdése szerint letét kezelésére irányuló szerződés tartalmi elemeit a letétkezelő ügyvéd által ellenjegyzett olyan szerződés is tartalmazhatja, amelyben a letevő és az a személy, akinek a letett dolgot ki kell adni, egyaránt szerződő fél. Ennek megfelelően jelen adásvételi szerződés egyben letéti szerződésnek is tekintendő. Eljáró ügyvéd jelen okirat aláírásával igazolja a bejegyzési engedélyek letétbe vételét, **azaz ezen okirat egyben letéti igazolás is.**

[18.] Szerződő Felek a kölcsön folyósítását követően csak a Hitelező írásbeli hozzájárulásával jogosultak a szerződést megszüntetni, felbontani, attól elállni. A Hitelező írásbeli hozzájárulása nélkül a szerződés felbontása, megszüntetése vagy az elállás érvényesen nem gyakorolható.

[19.] A HET-1043-6358 számú energetikai tanúsítvány szerződéskötés előtt bemutatásra és szerződéskötéskor Vevők részére átadásra került, ugyancsak átadásra került a 2026/04/0078 számú Villamos Biztonsági Felülvizsgálati Jegyzőkönyv.

[20.] A támogatott kölcsönt képező vételárrészletet a támogatott személy(ek) helyett a hitelintézet az Eladó által megjelölt – a pénzforgalmi szolgáltatás nyújtásáról szóló törvényben meghatározott és annak alkalmazási körébe tartozó – fizetési számlára vagy pénzügyi

2026.10.30.

Bak Zsuzsanna
Eladó

Budai László és Budainé Faragó Beáta
Vevők

Szerkesztettem (készítettem) és ellenjegyzem Budapesten, 2026. október 30. napján:

Dr. Rosta Márton egyéni ügyvéd
1154 Bp., Arany J. u. 134.
Adószám: 59421384-2-42
+36-20-980-0771
rostamarton@rostamarton.hu
rostamarton@gmail.com

intézmény által vezetett kölcsöntartozást nyilvántartó technikai számlára teljesíti.

[21.] A jogosult személy(ek), mint Vevők 100 %-os tulajdoni hányadot szereznek a hitellel érintett ingatlanban.

VI. A birtokbaadás feltételei

[22.] Eladó jelen szerződéssel kötelezettséget vállal arra, hogy – a teljes vételár kiegyenlítésével egyidejűleg - a Vevők részére a Vevők – **adásvétel jogcímén történő** – tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére, egyben saját tulajdonjoga törlésére alkalmas feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozatot ad ki a Vevők és az ügyintéző ügyvéd részére a jelen szerződési feltételek szerint Ingatlan vonatkozásában.

[23.] A birtokbaadáskor az Eladó a közüzemi szolgáltatóktól, a közös képviselettől beszerzett nemleges tartozás igazolásokkal, illetve számlakivonatokkal vagy bármilyen egyéb módon hitelt érdemlően bizonyítja, hogy az 1. pontban részletesen körülírt Ingatlan vonatkozásában semminemű tartozása nincs. A meglévő közüzemi mérőórákat Vevők az ingatlan birtokbaadását követő 15 napon belül átíratják valamelyikük nevére. (Okiratszerkesztő ügyvéd az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Üttv.) 45/A. §-a alapján tájékoztatja a Feleket, hogy a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a fővárosi és megyei kormányhivatalok kialakításával és a területi integrációval összefüggő törvénymódosításokról szóló 2010. évi CXXVI. törvény 20/P. §-a szerinti adatváltozás-kezelési szolgáltatás igénybevételével az előfizető-változással kapcsolatos ügyintézés már a https://e-bejelento.gov.hu honlapon elérhető szolgáltatás igénybevételével a honlapon felsorolt, csatlakozott szolgáltatóknál közművei átíratását és adatváltozásainak átvezetését egy helyen, ingyenesen kérheti.)

[24.] Eladó az Ingatlan birtokát a kölcsön folyósítását (azaz a teljes vételár megfizetését) követően nyomban, de legfeljebb 3 naptári napon belül, előre egyeztetett időpontban átruházza a Vevőkre, melynek során birtokbaadási jegyzőkönyv készül a mérőórák számával, fogyasztás rögzítésével. Az Eladó a birtokbaadásig viseli a kárveszélyt és a közüzemi díjakat, melyek viselési terhe a birtokbaadással a Vevőkre száll át.

[25.] Eladó kijelenti, hogy a tulajdonjog átruházását és a Vevők tulajdonjoga bejegyzésének engedélyezését, illetve saját tulajdonjoga törlését tartalmazó külön nyilatkozatát az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezte. A nyilatkozat kiadásának esetét jelen szerződés rögzítik.

[26.] Felek megállapodnak abban, hogy a vételár megfizetésének igazolására Letéteményes ügyvéd által kizárólag az alábbi iratok fogadhatóak el:

- Bármely vételárrészre nézve Eladó írásos teljesítést elismerő nyilatkozata melyet az elfi82@t-online.hu e-mail címről küld,
- az utalást teljesítő Bank eredeti, cégszerű igazolása az utalási megbízás, az Eladó jelen szerződésben teljesítési helyként megjelölt számlája javára való teljesítésének megtörténtéről, jelen szerződés szerinti 2 napos várakozási határidő mellett.

A teljes vételár megfizetéséről való értesülést követően ügyintéző ügyvéd 2 napon belül köteles a bejegyzési engedélyt az ingatlanügyi hatóság részére megküldeni.

[27.] Amennyiben a Vevők a vételárhátralék megfizetésével késedelembe esnek, úgy napi 20.000 Ft, azaz húszezer forint összegű késedelmi kötbért kötelesek megfizetni a Eladó részére.

[28.] Amennyiben az Eladó esik az Ingatlan birtokba adásával késedelembe, úgy napi 20.000 Ft, azaz húszezer forint összegű késedelmi kötbért köteles megfizetni a Vevők részére. A Szerződő Felek kijelentik, hogy a fenti szankciókat a szankcionált szerződésszegéssel arányosnak és

Bak Zsuzsanna
Eladó

Budai László és Budainé Faragó Beáta
Vevők

Szerkesztettem (készítettem) és ellenjegyzem Budapesten, 2026. október 30. napján:

Dr. Rosta Márton egyéni ügyvéd
1154 Bp., Arany J. u. 134.
Adószám: 59421384-2-42
+36-20-980-6771
rostamarton@rostamarton.hu
rostamarton@gmail.com

2026.10.30.

méltányosnak tartják.

VII. Ingatlan-nyilvántartási rendelkezés

[29.] Az Eladó a tulajdonjogát a teljes vételár megfizetéséig fenntartja, Vevők tulajdonjogának bejegyzése az Ingatlanra vonatkozóan a teljes vételár Eladó részére történt megfizetését követően lehetséges.

[30.] Eladó a teljes vételár megfizetésének feltételével járul hozzá ahhoz, hogy az ingatlan-nyilvántartásban adásvétel jogcímén (a) a Vevők javára a tulajdonjog egymás közt ½ - ½ -ed tulajdoni arányban az Ingatlan tekintetében bejegyzésre és (b) az Eladó Ingatlanon fennálló tulajdonjoga törlésre kerüljön. A Vevők feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a tulajdonjog bejegyzési és törlési engedély ingatlanügyi hatóság részére történő benyújtása esetén az abban foglalt jogok bejegyzésre, illetve törlésre kerüljenek.

[31.] **Szerződő Felek** jelen adásvételi szerződés aláírásával **kérik** az illetékes ingatlanügyi hatóságot, **hogy az egész Lakásingatlanra a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot** Vevők javára (fejenként ½ eszmei hányadban), a kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított hat hónapos időszakra szíveskedjék bejegyezni, melyhez **Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását** adják jelen szerződés aláírásával.

VIII. Vegyes rendelkezések

[32.] A Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy a Vevőkre vonatkozó fizetési, valamint az Eladóra vonatkozó teljesítési határidő bármelyik fél részéről felróható módon történő elmulasztása esetén a sérelmet szenvedett fél az adásvételi szerződéstől a másik félnek címzett ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott nyilatkozattal elállhat, de kizárólag a jelen szerződésben rögzített korlátozások között. Elállás esetén a felek az elállástól számított 8 napon belül kötelesek egymással elszámolni a foglaló jogkövetkezményeinek alkalmazásával. A Vevők az előbbiek szerinti összegek Eladó általi visszafizetését követő 3 (három) napon belül átadnak az Eladó részére minden olyan írásbeli nyilatkozatot és igazolást, amely a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jognak az Ingatlan tulajdoni lapjáról történő törléséhez és az eredeti állapot helyreállításához szükséges lehet. Ügyintéző ügyvéd a tulajdonjog bejegyző nyilatkozatokat az Eladónak köteles visszaszolgáltatni az elállástól számított 8 napon belül. Az elállást meg kell, hogy előzze a másik fél írásos – ennek tekintik a felek az elektronikus levelet is – felszólítása a teljesítésre 8 napos határidő megjelölésével. Szerződő Felek rögzítik, hogy amennyiben elővásárlási jogosult él az elővásárlási jogával, úgy a szerződéskötést megelőző állapotot állítják a Szerződő Felek helyre, és az elővásárlási jog gyakorlásától számított 8 napon belül a Vevők részére a foglaló egyszeres összege visszajár.

[33.] A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos mindennemű költség, díj és illeték (pl: az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés díja) a Vevőket terheli. Eladót az ügylettel összefüggő szja szabályokról ügyintéző ügyvéd tájékoztatta.

[34.] **A Szerződő Felek együttesen ezennel meghatalmazzák** Dr. Rosta Márton egyéni ügyvédet (1154 Budapest, Arany J. u. 134.), hogy a jelen okirat szerkesztése, ellenjegyzése, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárás körében az illetékes kormányhivatali eljárás során képviseletüket lássa el, az „Ingatlan-nyilvántartási kérelem jogok és tények változásának bejegyzéséhez" nyomtatványt helyettük és nevükben kitöltse. A meghatalmazás kiterjed a NAV adatlap elektronikus aláírására egyben adóhatósághoz történő elektronikus benyújtására is. Ezen felül

2026.10.30.

Bak Zsuzsanna
Eladó

Budai László és Budainé Faragó Beáta
Vevők

Szerkesztettem (készítettem) és ellenjegyzem Budapesten, 2026. október 30. napján:

Dr. Rosta Márton egyéni ü
1154 Bp., Arany J. u. 134.
Adószám: 59421384-2-42
+36-20-980-6771
rostamarton@rostamarton.h
rostamarton@gmail.com

Eladó meghatalmazza ügyintéző ügyvédet, hogy szükség esetén az elővásárlási jog gyakorlására történő felhívás körében járjon el. Dr. Rosta Márton a meghatalmazást elfogadja.

[35.] Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény - a továbbiakban Pmt.- alapján azonosítási kötelezettség terheli Eladó és Vevők adatai vonatkozásában. A Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján, jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okiratok alapján. Felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy valamennyien saját nevükben járnak el. A Felek jelen szerződés aláírásával egyidejűleg hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányokról fénymásolatot készítsen és adataikat kezelje. A Felek adatait eljáró ügyvéd a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti. Felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, cselekvőképességük korlátozva nincsen.

[36.] Ellenjegyző ügyvéd az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 44. § (1) bekezdése alapján tanúsítja, hogy az okirat a jogszabályoknak megfelel, a felek nyilatkoztak arról, hogy az okiratban foglaltak megfelelnek az akaratuknak, az okiratban megjelölt felek, illetve az eljáró képviselőik azonosítását elvégezte, és az okiratot a felek előtte írták alá vagy az okiraton szereplő aláírást előtte sajátjukként ismerték el. Jelen okirat 7 (hét) számozott oldalból áll, kétoldalas nyomtatási móddal készült. Jelen okirat egyben ügyvédi megbízási szerződésnek is tekintendő, az ügyvédi munkadíjat a Vevők viselik.

A fenti okiratot elolvastuk, megértettük, és mint akaratunkkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírtuk.

Budapest, 2026. október 30.

Bak Zsuzsanna Eladó	Budai László és Budainé Faragó Beáta Vevők

Szerkesztettem (készítettem) és **ellenjegyzem** Budapesten, 2026. október 30. napján:

Dr. Rosta Márton
Iroda székhelye: 1154 Budapest, Arany J. u. 134. KASZ: 36067869

Dr. Rosta Márton egyéni ügyvéd
1154 Bp., Arany J. u. 134.
Adószám: 59421384-2-42
+36-20-986-6771
rostamarton@rostamarton.hu
rostamarton@gmail.com

2026.10.30.

2. melléklet

Bécsi u. 149

Magán tul 49,02 %
Állami tul 50,98 %

A Budapest, III. ker. Bécsi út 149. sz.

ingatlanon lévő lakóház

társasházi

A L A P Í T Ó O K I R A T A

Az ingatlan fekvése: III. kerület
Az ingatlan helyrajzi száma: 17.389
Az ingatlan tulajdoni lapszám: 1940

Az ingatlan kezelőjének a neve: Főv. III. ker. Ingatlankezelő V.
címe: Főv. III. ker. Korvin O. tér 7.
Törzskönyvi száma: 1-011040

I.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A Bp. III.ker. 1940 tulajdoni lapon felvett 17.389 hrsz-ú 841 m2 területű a természetben a Bp., II. Bécsi út 149. sz. alatt fekvő

M A G Y A R Á L L A M

t u l a j d o n á t képező belterületi ingatlanon álló házingatlant a tulajdonostársak a 32/1969.IX.30./ Korm.sz. rendelet értelmében a jelen okiratnak és a mellékelt alaprajznak megfelelően

t á r s a s h á z z á

alakítják.

A Magyar Állam a társasházban lévő és tulajdonát képező lakásokat, valamint egyéb helyiségeket a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően természetben megosztva a felek és a közös tulajdonban maradó épületrészek közös használati jogával - a vevők személyi tulajdonába kívánja adni.
Ezért az egész épületet felmérték és a mellékelt alaprajzok szerinti állapotot kérik az ingatlannyilvántartásba átvezetni.

II.

A.

KÖZÖS TULAJDON

Szerződő felek megállapítják, hogy osztatlan közös tulajdonukba kerülnek az ingatlannak a mellékelt alaprajzban római számokkal jelölt következő részletei:

Az egész ingatlan közös tulajdona:

I. Telek: 841 m2
II. Az épület alapja, fő-, határoló-, és válaszfalak, födémek, kiváltások, szigetelések, valamint az egyéb közös rendeltetésű szerkezeti részek és gépészeti berendezések.
III. Valamennyi, az épületben lévő közmű (elektromos, gáz, víz, csatorna) hálózata a rákötéstől a fogyasztóig.

IV.	Kapubejáró	18,61 m2
V.	Felüljárólépcső	7,30 m2
VI.	Függőfolyosó	33,41 m2
VII.	Közös WC.	1,31 m2
VIII.	Pince előtér	8,50 m2
IX.	Közlekedő	16,56 m2
X.	Tárolók	48,71 m2
XI.	Padlástér	265,98 m2

A közös tulajdon 306/306 eszmei tulajdoni hányadból áll.

II.
8.

KÜLÖN TULAJDON

A külön tulajdonba kerülnek a II/A pontban felsorolt közös tulajdonban maradó vagyonrészek, közös használati jogával együtt a természetben megosztva az egyes építményrészek, tartozékaikkal felszereléseikkel és berendezéseikkel együtt a következők szerint:

1., A Magyar Állam tulajdonában és a Főv. III.ker IKV kezelésében lévő a terven 1.számmal jelölt fsz. 1.sz.alatti előszo-

bából, szobából, konyhából, fürdőszobából, WCből álló öröklakás 41 m2 alapterülettel a közös tulajdonból 41/306 hányad.

2., A Magyar Állam tulajdonában és a Főv. III.ker. IKV kezelésében lévő,a terven 2. számmal jelölt fszt. 2.sz.alatti szobából, hallból, konyhából, fürdőszobából álló öröklakás 56 m2 alapterülettel a közös tulajdonból 56/306 hányad.

3., A Magyar Állam tulajdonában és a Főv. III.ker. IKV kezelésében lévő, a terven 3.sz. jelzett földszint 3. szám alatti szobából, konyhából, fürdőszobából álló öröklakás 25 m2 alapterülettel a közös tulajdonból 25/306 hányad.

4., A Magyar Állam tulajdonában és a Főv. III.ker. IKV kezelésében lévő, a terven 4. sz. jelzett földszint 4.sz. alatti szobából, konyhából, zuhanyzóból és WC-ből álló öröklakás 28 m2 alapterülettel a közös tulajdonból 28/306 hányad.

5., A Magyar Állam tulajdonában és a Főv. III.ker. IKV kezelésében lévő, a terven 5. sz. jelzett földszint 5.sz. alatti szobából, konyhából álló öröklakás 25 m2 alapterülettel a közös tulajdonból 25/306 hányad.

6., A Magyar Állam tulajdonában és a Főv. III.ker. IKV kezelésében lévő, a terven 6.sz. jelzett alagsor 6.sz. alatti műhely 18 m2 alapterülettel a közös tulajdonból 18/306 hányad.

7., A Magyar Állam tulajdonában és a Főv. III.ker. IKV kezelésében lévő, a terven 7. sz. jelzett alagsor 7.sz. alatti szobából, konyhából álló öröklakás 23 m2 alapterülettel a közös tulajdonból 23/306 hányad.

8., A Magyar Állam tulajdonában és a Főv. III.ker.IKV kezelésében lévő, az terven 8. sz. jelzett alagsor 8. sz. alatti

szobából, konyhából, fürdőszobából álló öröklakás 27 m2 alapterülettel a közös tulajdonból 27/306 hányad.

9., A Magyar Állam tulajdonában és a Főv. III.ker. IKV kezelésében lévő, a terven 9. sz. jelzett alagsor 9. sz. alatti szobából, konyhából álló öröklakás 23 m2 alapterülettel a közös tulajdonból 23/306 hányad.

10. A Magyar Állam tulajdonábanés a Főv. III. ker. IKV kezelésében lévő, a terven 10. sz. jelzett alagsor 10. sz. alatti előszobából, szobából, félszobából, konyhából, fürdőszobából álló öröklakás 40 m2 alapterülettel a közös tulajdonból 40/306 hányad.

Tulajdonhányad összesítése:

41 + 56 + 25 + 28 + 25 + 18 + 23 + 27 + 23 + 40 = 306/306

III.

INGATLANNYILVÁNTARTÁSI RENDELKEZÉSEK

Szerződő felek megegyeznek abban, hogy kérik és feltétlen beleegyezésüket adják ahhoz, hogy a társasház tulajdon alapitását az i ingatlannyilvántartásba bejegyezzék. Ennek során:

a./ a II/A. ponban megfelelően a társasház közösség tulajdonában maradó épitményrészeket berendezéseket és felszereléseket a közös tulekkel együtt a társasházi törzslapon,

b./ a II/B. pontban felsorolt lakásokat és egyéb helyiségeket, valamint a törzslapon nyilvántartott az egyes külön tulajdoni illetőségek mindenkori tulajdonosait megillető hányadrész a tulajdoni külön lapokon nyilvántartásba vegye és a

c./ II/B. pontban megjelölt külön tulajdoni illetőségeket, illetve az egész ingatlant terhelő terheket változatlan tartalommal és rangsorban bejegyezzék.

IV.

A tulajdonostársak egymás közötti

jogviszonya

1./ A külön tulajdonu ingatlanrészekkel kapcsolatban:

a./ A külön tulajdonu ingatlanrészeket annak tulajdonosa rendeltetésének megfelelően szabadon használhatja és annak használatát akár bérlet utján, akár más módon másnak is átengedheti. A rendeltetésszerü használattól, csak valamennyi tulajdonostárs előzetes hozzájárulásával szabad eltérni.

b./ A Külön tulajdonu ingatlanrészek jó karbantartása a tulajdonos kötelezettségét képezi. Ennek köréből azon meghibásodások megszüntetéséről, amelyek a közös tulajdonu ingatlanrészekben, vagy más külön tulajdonu ingatlanrészekben károsodást vonhatnak maguk után a tulajdonos köteles haladéktalanul gondoskodni.

./.

Ilyen meghibásodások esetén - azzal összefüggésben, a másut keletkezett károk megszüntetése, illetőleg a azokkal kapcsolatos költségek viselése is e tulajdonost terheli. Ha ilyen jellegü meghibásodások megszünteséről a tulajdonos nem gondoskodik, - felszólitást követően - a jogosult a közös képviselő, vagy az érdekelt tulajdonostárs azt a tulajdonos költségére elvégezni.

Ha valamely közös tulajdonu ingatlanrészek kizárólagos használata valamennyi tulajdonostárs részére tulajdoni részaránynak megfelelő mértékben biztositható, akkor azzal összefüggésben használati dij fizetési kötelezettség nem köthető ki.

c./ A külön tulajdonu ingatlanrészeken olyan változatást elvégezni tilos, amely a közös tulajdonu ingatlanrészek, vagy más külön tulajdonu ingatlan álagát sértené.

d./ A külön tulajdonu ingatlanrészekben a Tvr. 8.§. /1/ rendelkezése szerint a tulajdonostársak hozzájárulása nélkül elvégezhető épitési munkák esetében is a tulajdonostársak kölcsönösen kötelezettséget vállalnak arra, hogy az értesités átvételét követő 8 napon belül a közös képviselő a tulajdonosnál kifogást adna elő, akkor a tulajdonos kötelezettséget vállal arra, hogy a tervezett változtatást a közgyülés hozzájárulást megadó határozatáig nem foganatosithatja.

Ilyen esetben a közös képviselő köteles a közgyülést 15 napon belül összehivni. A tulajdonos a foganatositott változtatásból eredő minden kárért felelős.

e./ A külön tulajdonu ingatlan elidegenitése esetén a tulajdonostársakat elővásárlási jog illeti meg. Ha két vagy több tulajdonostárs kiván élni elővásárlási jogával, akkor a közgyülés általmeghatározott sorrendben élhetnek a tulajdonostársak elővásárlási jogukkal. Ilyen esetben a tulajdonos eladási ajánlatát a közös képviselőnek köteles megküldeni az elővásárlási jog érvényesitése céljából. Ez esetben a sorrendiséget a kedvezőbb ajánlat alapján kell eldönteni.

Az elővásárlás sorána a tulajdonostársnak vállalnia kell ugyanazon feltételeket, amelyet az eladást kezdeményező tulajdonostárs 3. személy esetében elérhetne.

. / .

2./ A közös tulajdonu ingatlanrészekkel kapcsolatban:

a./ Valamennyi tulajdonostárs rendeltetésszerüen használhatja használati jog sérelme nélkül - a közös tulajdonu ingatlanrészeket. Egyik tulajdonostársnak a használati jogát sem lehet hozzájárulása nélkül elvonni, vagy korlátrozni. A használat során azonban egyik tulajdonostárs sem lépheti tul az okszerü szükségesség mértékét.

b./ A közös tulajdonu ingatlanrészekből a külön tulajdonu ingatlanrészek rendeltetésszerü használatának sérelme nélkül kizárólag használatba adható ingatlanrészek a közgyülés többségi határozata alapján bérbeadás utján vagy más módon hasznosithatók. Ilyen esetben a tulajdonostársakat előbérleti jog illeti meg.

Ha valamely közös tulajdonu ingatlanrészek kizárólagos használata valamennyi tulajdonostárs részére tulajdoni részarányának megfelelő mérték ben biztositható, akkor azzal összefüggésben használati dij fizetési kötelezettség nem köthető ki.

c./A közös tulajdonu ingatlanrészek fenntartása, jó karbantartása, illető leg használható állapotban tartása a tulajdonközösség kötelezettségét képezi. Ennek köréből azon - meghibásodások megszüntetéséről, amelyek a külön tulajdonu ingatlanrészek, más közös tulajdonu ingatlanrészek más közös tulajdonu ingatlanrészek rendeltetésszerü használatát, vagy használhatóságát akadályozzák, vagy károk keletkezését vonhatják maguk után haladéktalanul gondoskodni kell. Ha ilyen jellegü meghibásodások megszüntetéséről a közösképviselő nem gondoskodik- felszólitást követő en - bármelyik tulajdonostárs jogosult a tulajdonközösség költségére elvégezni.

d./A közös tulajdonu ingatlanrészeken olyan változtatást elvégezni tilos amely a külön tulajdonu ingatlan, vagy más közös tulajdonu ingatlanrész álagát sértené.

e./ A közös tulajdonu ingatlanrészek elidegenitése teljes felujitása, vagy azok tekintetében jelentősebb bontási és beruházási munkák végzése, csak valamennyi tulajdonostárs hozzájárulásával valósitható meg.

f./ A közös tulajdonu ingatlanrészek elidegenitése esetén a tulajdonostársakat - elsősorban az érintett közös tulajdonu ingatlanrésszel közvetlenül határos tulajdonostársakat -e lővásárlási jog illeti meg.

g./ A közös tulajdonu ingatlanrészek fenntartásával kapcsolatos költségek és bevételek a tulajdonostársakat tulajdoni részarányuk mértékének meg felelően terhelik. A felvonó fenntartási javitási felujitási költségei hez csak az I. emelettől felfelé lakó tulajdonosok járulnak hozzá.

h./ A közös tulajdonu ingatlanrészek kezelésével kapcsolatos ügyeket - a kötelezettségek teljesitését és a jogok gyakorlását, valamint az egyéb feladatok elvégzését - a közös képviselő intézi.

i./ A közös költségek fedezetére - a közgyülés haározatának megfelelően - a tulajdonostársak kötelesek a közös képviselőhöz előlegfizetési kötelezettséget teljesiteni. E költségekről és a befizetett előlegről a közös képviselő legalább évente köteles elszámolást készitení.

j./ A rendkivüli költségek fedezetére - a hatályos jogszabályi előirások keretei között a közgyülés határozatánakmegfelelően- a tulajdonostársakat felujitási alapképzési kötelezettség terheli.

k./ A közös tulajdoni ingatlanrész kizárólag valamennyi tulajdonostárs hozzájárulásával szerezhető meg.

3./ A társasházközösség ügyeit intéző szervek, azok hatásköre és müködésének rendje.

Intéző szervek: közgyülés közösképviselő, intézőbizottság, számvizsgáló bizottság.

a./Közgyülés

a közgyülés határoz: egyhanguan

- a társasház alapitó okirat módositásában
- a társasház tulajdonközösség megszüntetésében
- a társasházi közös ingatlanhányad megterhelésében
- a közös tulajdonu rész jelentősebb beruházásában bontásában és a teljes felujitás tekintetében

többségben

- a társasház kezelésének fenntartásának és hasznositásának módja tekintetében /felvonóügyelet, gondnoki, házfelügyelői lakás, óvóhely használat, közös helyiségek kiadása, telehold antenna csatlakozás, távfütő müvek használata stb./ ezekben a kérdésekben a mindenkori hatályos jogszabályok szerint kell dönteni.
- a közös tulajdonu részek hasznoitása és bérbeadása tekintetében,
- a közös tulajdonban álló épületrészek felujitása tekintetében
- a társasházzal kapcsolatos karbantartások és egyéb kötlezettségek vállalásáról

- a költségvetés és az elszámolás elfogadásáról,
- a közösképviselő, illetőleg intézőbizottság elnöke és tagjai, a számvizsgálóbizottság elnöke és tagjai megválasztásáról, díjazásáról, visszahivásáról és lemondásuk elfogadásáról,
- a közösképviselő az intézőbizottság és a számvizsgáló bizottság hatáskörének és működésének megállapításáról,
- a közös képviselő ellen benyujtott panaszok felülvizsgálatáról,
- a házfelügyelő, gondnok és egyéb alkalmazott foglalkoztatásáról,
- minden más kérdésben amit az 1977.évi 11.tvr. a társasházakról a hatáskörébe utal

a közgyülés működésének rendje:

- a közgyülést a szükséghez képest évente, legalább egyszer a közösképviselő, vagy az intézőbizottság hivja össze.
- a közgyülésre a meghivót a közösképviselő küldi ki a közgyülés időpontját 8 n appal megelőzően. A meghivóban a közgyülés napirendjét fel kell tüntetni, és a költségvetés és elszámolás kimutatását irásban mellékelni kell.
- a közgyülés határozatképtelensége esetén 8 napon belül a közgyülés ismételten össze kell hivni, s az esetben a jelenlévő tulajdonostársak arányára tekintet nélkül a közgyülés határozatképes.
A közgyülés határozatképességéhez egyébként a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk arányában számitott kétharmados jelenléte szükséges.
- A közgyülést a tulajdonostársak közül választott elnök, vagy a közös képvlselő vezeti le. A közgyülésről jegyzőkönyvet kell felvenni, amelyet a közgyülés által választott két tulajdonostársnak és a jegyzőkönyv vezetőnek hitelesiteni kell.
- A közgyülés a határozatait - többségi határozat esetén szavazattöbbséggel hozza meg. Szavazategyenlőség esetén a közgyülés elnökének szavazata dönt.
A közgyülés összehivását fontos okból bármelyik tulajdonostárs kezdeményezheti, a tulajdonostársak egyharmadának irásos kérésére a közgyülést össze kell hivni a napirendi pont megjelölésével.
- A kisebbség jogi megvédése érdekében a sérelmes határozat hatálytalanitása iránt 60 napon belül az illetékes bírósághoz fordulhat.

./.

b./ Közösképviselő

A tulajdonostársak a közösségből a folyóügyek intézésére közgyülésükön közösképviselőt választanak. Megválasztása két évre szól, de a tulajdonostársaknak jogukban áll e megbizást fontos okból közgyülésükön két év eltelte előtt visszavonni.
A közösképviselő dijazásáról annak összegéről a közgyülés dönt.

Hatásköre:

- képviseli a társasház közösséget harmadik személlyel szemben, valamint biróságok, hatóságok más szervek előtt.
- a társasház ügyeiben eljárva a tulajdonostársak nevében jogokat szerezhet és kötelezettséget vállalhat.
- képviseli a társasház közösséget az alapitó okiratban
- valamint a közgyülés határozatában meghatározott kötelezettséget nem teljesitő tulajdonostárs ellen inditott birósági eljárásban
- a fenntartási alapot évenkénti számadási kötelezettséggel kezeli és ebből a közös kiadásokat a közgyülés általmegállapiktott feltételek mellett teljesiti.
- a közgyülés a kifizetések teljesitését összeghatárhoz kötheti
- elkésziti az éves költségvetés tervezetét, valamint a mérleget, s azt a közgyülés elé terjeszti.
- a közös képviselő tevékenysége során köteles a tulajdonostársak érdekeit szemelőtt tartani, betartani és betartatni, a közgyülési hat-ározatokat.
- a közös képviselő felel tevékenységéből a tulajdonostársaknak okozott károkért,
- a közös képviselő a tevékenységét a közgyülés által meghatározott dijazás mellett, vagy társadalmi munkában látja el.

c./ Intéző bizottság:

A közgyülés tulajdonostársak közül a közösség ügyeinek intézésére 3 tagból álló intézőbizottságot választ. Az intézőbizottság elnöke egyben a társasház közös képviselője is. Az intézőbizottság elnökét akadályoztatása esetén az általa megbizott intézőbizottsági tag helyettesitve látja el a közös képviselői feladatokat.

./.

Az intézőbizottságot a közös képviselő hatásköre illeti meg. Az intézőbizottság szükség szerint, de legalább havonta 1 alkalommal ülésezik.

Az intézőbizottság a határozatát, amelyet a közgyülés határozatának végrehajtása tárgyában hoz - többségi határozattal hozza meg.

- Az intézőbizottság a tevékenységéről a közgyülésnek köteles beszámolni Halaszthatatlan késedelmet nem türő intézkedés esetén az intézőbizottság helyett annak elnöke határoz, a döntéséről azonban az intézőbizottságot a következő ülésen tájékoztatni kell.
- Az intézőbizottság üléseiről jegyzőkönyvet kell készíteni, amiben a hozott intézkedéseket szerepltetni kell.

d./ Számvizygáló bizottság:

A közgyülés a tulajdonostársak közül 3 főből álló számvizsgáló bizottságot kell, hogy válasszon, mely a közgyülés által adott felhatalmazás alapján folyamtosan ellenőrzi a társasház közösség gazdálkodását az intéző bizottság a közös képviselő munkáját.

Vizsgálatait elsősorban az intézőbizottság és a közös képviselő számviteli és pénzkezelési tevékenységével, valamint a közgyülés határozatainak végrehajtásaival kapcsolatosan folytatja.

A számvizsgáló bizottságot betekintési jog illeti meg a társasház ügyeinek irataiban, s a közösképviselő és az intézőbizottság köteles a számvizsgáló bizottsággal együttmüködni és a megfelelő felvilágositást megadni. A számvizsgáló bizottság az intézőbizottságnak és a közös képviselőnek utasitást nem adhat és az intézőbizottság munkáját nem irányithatja.

A számvizsgáló bizottság a munkájáról . a közgyülésnek köteles beszámolni.

A közösképviselő illetve intézőbizottság a költségvetést, illetve.a zárszámadást köteles a számvizsgáló bizottságnak olyan időpontban megküldeni, hogy a számvizsgáló bizottság arra az érszrevételeit a közgyülés előtt még tudja tenni.

A számvizsgáló bizottság szükség szerint de évente legalább kétszer tart ülést, müködéséről a számvizsgáló bizottság elnöke gondoskodik.

4./ Egyéb rendelkezések

a./ Vegyes tulajdonu társasház esetén a következő rendelkezések érvényesek:

Az ingatlan fenntartása és felujitása tervezésénél és végrehajtásánál a társasház közösség köteles az állami tulajdon kezelésére vonatkozó jogszabályi rendelkezéseket és hatósági előirásokat figyelembe venni, ahhoz alkalmazkodni.

A társasház tulajdoni közösség intézőbizottságának és a számvizsgáló bizottságnak az állami tulajdoni hányad kezelését ellátó szervezet hivatalból tagja.

A társasháztulajdon megszüntetéséhez minden tulajdonostárs hozzájárulása szükséges és ezt be kell jelenteni az ingatlannyilvántartást vezető szervhez.

Az alapitó okiratban nem szabályozott kérdésekben a társasházról szóló 1977.évi II.sz. tvr.szabályai és a PTK rendelkezései az irányadóak.

Az alapitó okirat hatálya kiterjed a társasház mindenkori tulajdonosaira és jogutódaira.

A társasház tulajdonostársai a jelen okiratban rögzitett jogviszonyból származó perek eldöntésére kikötik a Budai Központi Ker.Bíróság kizárólagos illetékességét.

A jelen ALAPITÓ OKIRAT és az ezt esetleg megváltoztató későbbi okiratok rendelkezései a tulajdonostársak jogutódait is kötelezik.

A tulajdonostársak kötelezik magukat arra is,hogy jelen okiratban foglaltakat nemcsak maguk tartják meg,hanem hozzátartozóikkal,alkalmazottaikkal és ingatlanrészeik bérlőivel/használóival/ és minden más lakóval is megtartatják, amire nézve egymással szemben teljes szavatosságot vállalanak.

Az ALAPITÓ OKIRATOT A SZERZŐDŐ FELEK FELOLVASÁS ÉS MEGMAGYARÁZÁS UTÁN mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag aláirták.

Budapest, 1990 APR 2 3

Ellenjegyezte:

Magyar Állam képviseletében

Fővárosi Ingatlankezelő Vállalat Munkaközösség Ingatlankezelési Igazgatóság Budapest III., Dereglye u. 1. Tel.: 388-405

Főv.III.ker.IKV

Főv. III. ker. Ingatlankezelő Vállalat

3. melléklet

Elektronikusan hitelesítve: 2026.10.30. 09:55:30
ELEKTRONIKUS INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
1149 Budapest, Bosnyák tér 5.

Tulajdonilap-másolat (szemle)
Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20261030/7150
2026.10.30

Budapest III ker.
Belterület, 17389/0/A/1 helyrajzi szám

1034 BUDAPEST III KER., BÉCSI ÚT 149. FSZ. 1. AJTÓ
Budapest III ker., Belterület, 17389/0/A/1

társasház különlap

I. RÉSZ

1. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
999989/1999/

AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:

Rendeltetési mód	Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Eszmei hányad
lakás	41	1	0	41/306

2. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
64232/2/1990/1990.04.28

Jogi jelleg: Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

14. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
INYER/2026/570242/5 2026.04.30. 00:00:00

Tulajdonjog

Tulajdoni hányad: 1 / 1
Jogállás: Tulajdonos
Jogváltozás jogcíme: öröklés

Utalás a törölt bejegyzésre: II / 13.

A felhívást kiadó hatóság adatai: Dr. Gyimóthy Eszter Közjegyzői Irodája
Határozat száma: 11019/N/26/2026/23.
Név: BAK ZSUZSANNA, Születési név: BAK ZSUZSANNA, Születési év: 1954, Anyja neve: HORVÁTH JOLÁN
Jogosult címe: Magyarország 2000 Szentendre, Rezeda utca 8

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE