



Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat

Előterjesztés

a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének
2023. június 22-i rendes ülésére
a 1013 Budapest, Pauler utca 4. szám alatti társasház közös tulajdonban álló
padlásterének elidegenítéséről

A képviselő-testületi ülés formája: nyilvános ülésen tárgyalandó
Elfogadásához szükséges többség: egyszerű többség
Az előterjesztést előzetesen tárgyalja: Műemlékvédelmi és Tulajdonosi Bizottság

Az előterjesztés készítéséért
felelős:

Az előterjesztés
tárgyalásra alkalmas:

Az előterjesztést a Képviselő-
testület ülésére benyújtom:

dr. Láng Orsolya
aljegyző
Vagyonhasznosítási Iroda

Czukkerné dr. Pintér Erzsébet
jegyző

Váradiné Naszályi Márta
polgármester

1. ELŐTERJESZTÉS

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában áll a 1013 Budapest, Pauler utca 4. szám alatti, Budapest I. kerület, belterület 7171 helyrajzi számú, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű, 559 m² földterületű vegyes tulajdonú társasházban (a továbbiakban: Társasház) 3 db nem lakás céljára szolgáló helyiség (1 db pinceszinti trafóház és 2 db utcai, földszinti helyiség) – a Budapest I. kerület, belterület 7171/0/A/1, 7171/0/A/2 és 7171/0/A/3 helyrajzi számú albetétek –, valamint a közös tulajdonból az azokhoz tartozó mindösszesen 2.230/10.000 (22,30%) eszmei tulajdoni hányad.

A 1013 Budapest, Pauler utca 4. szám alatti épületet magában foglaló ingatlan városképi, építészeti, iparművészeti értékeit tekintve, az Építési és Közlekedési Minisztérium Műemlékvédelemért Felelős Helyettes Államtitkárság által vezetett nyilvántartás értelmében régészeti lelőhely.

A Társasház osztatlan közös tulajdonában áll az Alapító Okirat Közös tulajdon című fejezetében XV. sorszámmal az Alapító Okirat szerint 430 m² alapterületű, használaton kívüli padlástér (a továbbiakban: Padlástér).

A Padlástér tényleges alapterülete a Padlástérről Cserhalmi Andrea Ágnes földmérő által készített és a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya által záradékolt változási vázrajz (1. számú melléklet) alapján 328 m², a Padlástér tulajdonjoga ennek megfelelően kerül átruházásra.

A Társasház tulajdonostársai az osztatlan közös tulajdoni helyzetet meg kívánják szüntetni. A jelen jogügylet több, mint 10 éve tartó folyamat eredménye. Az ügylet tárgya az, hogy a Pauler Invest Kft. (cégjegyzékszám: 01-09-348920, székhelye: 1119 Budapest, Fehérvári út 85. C. ép. 4. em., képviselője: Dr. Jakab László, statisztikai számjele: 27091672-6810-113-01, adószáma: 27091672-2-43) (a továbbiakban: Vevő) a Padlástér meg kívánja vásárolni oly módon, hogy az általa fizetendő 45.000.000.- Ft összegű vételár (a továbbiakban: Vételár) ügyvédi letétbe helyezi, és ezen Vételár egyben a társasházi közös tulajdonú ingatlanrészek felújításáért járó ellenértéket is jelenti. Az előkészítési folyamat alatt tisztázódott az, hogy a felek nem kívánják megoldani ezt az ügyletet tulajdonjogfenntartásos eladással, hogy az okiratokat mindenki alá kívánja írni, az okiratoknak az Önkormányzat működésére figyelemmel speciális rendelkezéseknek kell megfelelni. A Társasház jogi képviselőt (a továbbiakban: Ügyvéd vagy Eljáró ügyvéd) kért fel, hogy szerkesszen okiratot a Padlástér értékesítésére oly módon, hogy az önálló ingatlanként az ingatlan-nyilvántartásba nyilvántartásba vételre kerül, és annak beépítésére és a közös tulajdoni részek felújítására kerüljön megszerkesztésre vállalkozási (elő)szerződés. Az Ügyvéd megbízása alapvetően a földhivatali eljárásra, a pénzügyi kezelésre terjed ki. Az ügyvédi megbízás költségeit a Vevő fizeti, aminek az elszámolására külön megállapodást köt az Ügyvéddel, ugyanakkor a jogügyleti képviseletre történő megbízásról szóló tájékoztatást valamennyi tulajdonostárs aláírta/aláírja.

A Padlástér vételára bruttó 46.753.247.- Ft (a vételár a forrásadót tartalmazza, amelynek az összege 1.753.247.- Ft, a nettó vételár az ingatlan forgalmi értéke: 45.000.000.- Ft, mely összeg az adásvételi szerződésben vételárként van hivatkozva). A Vevő a teljes (nettó) vételárat (45.000.000.- Ft-ot) az okírszerkesztő Ügyvéd ügyvédi letéti számlájára teljesíti, a forrásadót (1.753.247.- Ft) pedig az irányadó Szja. jogszabályokra figyelemmel teljesíti az arra illetékes szervhez. Eladók, tehát a társasházi tulajdonostársak a Padlástérrel kapcsolatban a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény (SZJA tv.) 75. § (3) bekezdése szerint adóznak, a Vételárat nem osztják fel egymás között, az teljes egészében a közös tulajdonban álló épületrészekre vonatkozó vállalkozási munkák ellenértékéeként kerül teljesítésre. Az SZJA tv. 75. § (3) bek-e szerint a közös tulajdon tárgyát képező ingatlanrész átruházása esetén a bevétel 25 százaléka minősül jövedelemnek, azzal, hogy a 62. § (4) és (6) bekezdés rendelkezései nem alkalmazhatók.

A Társasház 2023. május 17. napján közgyűlést tartott, amely közgyűlésen megkezdődött a Padlástér tényleges értékesítési folyamata, a közgyűlésen, illetve azt követően a kapcsolódó okiratok – az Önkormányzaton kívül – valamennyi tulajdonostárs által aláírásra kerültek. A Társasház által megbízott Ügyvéd 2023. június 12. napján benyújtotta az Önkormányzathoz az okiratok eredeti, aláírt példányát és kérte, hogy az Önkormányzat, mint tulajdonostárs – a többi tulajdonostárs egyetértésével összhangban - támogassa a Padlástér eladására és a közös tulajdonú épületrészek felújítására vonatkozó eljárást.

A tulajdonostársak mindegyike támogatja a Padlástér elidegenítését és ezzel egyetemben az abból befolyó pénzügyi összegnek a társasházi közös tulajdoni épületrészek felújítására fordítását, amely a Vevővel kötött vállalkozási szerződés (a továbbiakban: Vállalkozási szerződés) keretében valósul meg. Ennek részeként az összes tulajdonostárs (az Önkormányzat feltételeit előzetesen egyetemesen és azokat figyelembe véve) elfogadta azt, hogy a Vételár ügyvédi letéti számlára kerüljön elhelyezésre, és a

Vállalkozási szerződésben, illetve az annak a részét képező Műszaki tartalomban foglaltak megvalósulása esetén kerül a pénzösszeg kifizetésre a Vevő/Vállalkozó részére. Az ügymenet lényegét a Padlástér elidegenítéséről szóló adásvételi szerződés (a továbbiakban: Adásvételi szerződés) (2. számú melléklet) I. fejezete tartalmazza, a II. fejezet a jelenleg ismert az ügylettel kapcsolatos nem várt esetek/kockázatok bekövetkezése esetén a letétbe helyezett Vételár/vállalkozói díj sorsáról rendelkezik, messzemenőleg a tulajdonostársak érdekeit figyelembevéve.

Az elidegenítési jogügylet az alábbiak szerint valósul meg:

- A Vevő az Önkormányzat aláírását követő 15 napon belül letétbe helyezi a Padlástér vételárát, a megjelölt ügyvédi letéti számlámra. A teljesítést követően – a szerződésben foglaltak szerint - a szerződés a tulajdonjog-bejegyeztetés érdekében benyújtásra kerül az illetékes hivatalhoz.
- Amennyiben a Vevő tulajdonjogát az illetékes hivatal az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzi, a Vevő bejegyzett és végleges építési engedéllyel (vagy azzal egy tekintet alá eső okirattal) rendelkezik, az Önkormányzatra eső vételárrész összege (10.035.000,- Ft) átutalásra kerül az Önkormányzat részére (3 munkanapon belül), amely összeget az Önkormányzat annak önkormányzati bankszámlán történő jóváírását követő 180 napon belül utal át célbefizetésként felújítási hozzájárulás jogcímen a megjelölt ügyvédi letéti számlára, a Társasház részére. Az Önkormányzat részéről a jelen elidegenítéshez történő hozzájárulás esetén és a feltétel bekövetkeztével a célbefizetés teljesítéséhez költségvetési átcsoportosítás szükséges, amely átcsoportosítás tulajdonosi döntés alapján történik az Önkormányzatra eső vételárrész Önkormányzat részére történő kifizetését követő soron következő képviselő-testületi ülésen. A célbefizetés a Társasház részére ennek értelmében teljesíthető, az átcsoportosításról szóló döntés előfeltétele az önkormányzati vételárrész Önkormányzat részére az Önkormányzat Raiffeisen Bank Zrt.-nél vezetett 12010154-00379543-00100000 számú számlájára való átutalással történő tényleges kifizetése.
- A tulajdonjog bejegyzés és végleges építési engedély birtokában kerül sor továbbá a Vállalkozási szerződés Társasház, mint megrendelő és Vevő/Vállalkozó által történő aláírására. A hivatkozott két feltétel bekövetkezéséig a Társasház és a Vevő vállalkozási előszerződést kötnek egymással az Adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg a közös tulajdonú épületrészek felújítására. A Vállalkozási szerződés tartalmát minden tulajdonostárs ismeri elfogadja és támogatja, ennek jeléül aláírták azt a Vállalkozási előszerződést (3. számú melléklet), amely tartalommal a Társasház és a Vevő a feltételek bekövetkezése esetén a Vállalkozási szerződést aláírják. A tulajdonostársak a Vállalkozási előszerződés és az Adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg, az aláírásukkal felhatalmazzák a Társasházat arra, hogy ezzel a tartalommal kösse meg a Vállalkozási szerződést.
- A Társasház által megbízott vállalkozó a Vállalkozási szerződésben és annak a mellékletében foglalt munkákat a Vállalkozási szerződés aláírását követő 2 éven belül végzi el. A pénzkifizetés (vállalkozási díj) szigorú és kőgens feltétele a műszaki ellenőr aláírása és a társasházi közös képviselő pénzügyi igazolása.

A Társasház a Padlástér forgalmi értékének meghatározására ingatlanforgalmi szakértőt kért fel. Inhaizer Gyula ingatlan-vagyon értékelő a 2023. május 10. napján kelt szakvéleményben (4. számú melléklet) a Padlástér forgalmi értékét 45.000.000.- Ft összegben állapította meg.

Az Társasház tájékoztatása szerint, melyet az ingatlanforgalmi szakvélemény megállapításai is alátámasztanak a Társasház állapota felújításra szorul műszakilag és esztétikailag egyaránt.

A Társasház az osztatlan közös tulajdonban álló Padlástér értékesítéséből befolyt vételárat a Vállalkozási előszerződéshez (is) mellékelte költségbebecslés szerinti felújítási munkálatok elvégzésére.

A Főépítészeti Iroda tájékoztatása szerint a Pauler utca 4. szám alatt található társasház a jelenleg hatályban lévő Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ) értelmében – figyelemmel az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 60/H. §-ára – beépíthető.

Az Önkormányzat tulajdoni hányada a Padlástér értékesítése esetén 2.230/10.000 (22,30%) eszmei tulajdoni hányadról 1.794/10.000 (17,94%) tulajdoni hányadra változik. A Társasház tárgyi jogügylethez kapcsolódó és valamennyi tulajdonostárs által aláírt Alapító Okirat Módosítás a jelen előterjesztés (5. számú) mellékletét képezi.

A Társasház Padlásterének értékesítésére vonatkozó okiratokat (az összes szerződő fél - azaz valamennyi társasházi tulajdonostárs, mint eladók és a Vevő együttesen - letevő), a Padlástér értékesítését és az önálló ingatlanként történő kialakítását, a Vevő tulajdonjog bejegyzését biztosító okiratokat az Ügyvéd letétbe veszi, az erről szóló letéti szerződés alapján (6. számú melléklet).

Az okiratok száma: 4 példány Alapító Okirat Módosítás, 4 példány Adásvételi szerződés, 4 példány ügyvédi Letéti szerződés.

A tulajdonjog bejegyzéshez szükséges okiratok az illetékes hivatalhoz a Vételár megfizetését (ügyvédi letétbe helyezését) – melynek teljesítési határideje a kapcsolódó okiratok utolsó személy (azaz az Önkormányzat) általi aláírásától számított 15. nap - követően a vételár jóváírását követő 8 munkanapon belül kerülnek benyújtásra az illetékes hivatalhoz. Ezt követően az okiratok egy eredeti példányát az Ügyvéd átadja az Önkormányzatnak, a közös képviselőnek és a Vállalkozónak.

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

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

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

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

2. DÖNTÉSI JAVASLAT

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete

.../2023. (...) önkormányzati határozata

a 1013 Budapest, Pauler utca 4. szám alatti társasház közös tulajdonban álló padlásterének elidegenítéséről

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 16/1995. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 20. § (1) bekezdésének a) pontjában biztosított tulajdonosi jogkörében eljárva úgy határoz, hogy a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat 2.230/10.000 tulajdoni hányada arányában hozzájárul a

1013 Budapest, Pauler utca 4. szám alatti társasház (a továbbiakban: Társasház) osztatlan közös tulajdonát képező, a társasházi Alapító Okirat Közös tulajdon című fejezetében XV. sorszámmal jelölt, az Alapító Okirat szerint 430 m²-, ténylegesen - Padlástérről Cserhalmi Andrea Ágnes földmérő által készített és a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya által záradékolt változási vázrajz alapján - 328 m² alapterületű, használaton kívüli padlástérnek (a továbbiakban: Padlástér) a Pauler Invest Kft. (cégjegyzékszám: 01-09-348920, székhelye: 1119 Budapest, Fehérvári út 85. C. ép. 4. em., képviselője: Dr. Jakab László, statisztikai számjele: 27091672-6810-113-01, adószáma: 27091672-2-43) vevő (a továbbiakban: Vevő) részére bruttó 45.000.000,- Ft összegű vételár mellett történő értékesítéséhez, az értékesítés tárgyában kötendő Adásvételi szerződés, a kapcsolódó Alapító Okirat Módosítás, Letéti szerződés, Vállalkozási előszerződés, megkötéséhez és aláírásához azzal, hogy annak költségei a Társasházat terhelik és az Önkormányzat nem vállal szavatosságot a tulajdonváltozás és az Alapító Okirat módosítás ingatlan-nyilvántartási átvezetéséért.

A Képviselő-testület egyúttal felhatalmazza a Polgármestert arra, hogy az Önkormányzat képviseletében - az Önkormányzat 2.230/10.000 tulajdoni hányada arányában - az Adásvételi szerződést, a Letéti szerződést, a Vállalkozási előszerződést, az egységes szerkezetbe foglalt Alapító Okirat Módosítást, valamint a kapcsolódó azonosítási adatlapot (formanyomtatvány) és ügyvédi tényvázlatot az Önkormányzat képviseletében aláírja.

Határidő: 2023. augusztus 31.

Felelős: polgármester

Végrehajtásért felelős: polgármester

Budapest, 2023. június „.....”+

3. AZ ELŐTERJESZTÉS MELLÉKLETEI:

1. melléklet: Változási vázrajz
2. melléklet: Adásvételi szerződés
3. melléklet: Vállalkozási (elő)szerződés
4. melléklet: Ingatlanforgalmi szakvélemény
5. melléklet: Alapító okirat módosítás
6. melléklet: Letéti szerződés

Adásvételi szerződés

amelynek tárgya a BUDAPEST I. kerület Pauler utca 4. szám alatti 7171 hrsz-on nyilvántartott Társasház közös tulajdonában álló Padlástér

Amely létrejött egyrészről:

- **Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat eladó, tulajdonos: 2230/10.000-ed tulajdoni hányadban**
székhely: adószám: KSH számjel:
törzsszám: képviseli:
- **Botka Erzsébet Zsuzsanna eladó, tulajdonos 241/10.000-ed tulajdoni hányadban**
szül.név: anyja neve: Szül.hely,idő:
lakcím: személyi azonosító jele: adóazonosító jele:
- **Karácsonyiné Ocskovszki Emese eladó, tulajdonos 515/10.000-ed tulajdoni hányadban**
szül.név: anyja neve: Szül.hely,idő:
lakcím: személyi azonosító jele: adóazonosító jele:
- **Kocsis Dóra eladó, tulajdonos 325/10.000-ed tulajdoni hányadban**
szül.név: anyja neve: Szül.hely,idő:
lakcím: személyi azonosító jele: adóazonosító jele:
- **Gáspár Péter István eladó, tulajdonos 326/10.000-ed tulajdoni hányadban**
szül.név: anyja neve: Szül.hely,idő:
lakcím: személyi azonosító jele: adóazonosító jele:
- **Ország Gábor eladó, tulajdonos 849/10.000-ed tulajdoni hányadban**
szül.név: anyja neve: Szül.hely,idő:
lakcím: személyi azonosító jele: adóazonosító jele:
Domnanovich Detre Gellért várományos tulajdonos, eladó, 849/10.000-ed tulajdoni hányadban (szélgjegy: 64773/2023.03.01.)
szül.név: anyja neve: Szül.hely,idő:
lakcím: személyi azonosító jele: adóazonosító jele:
- **NewRoof Korlátolt Felelősségű Társaság várományos tulajdonos, eladó, 849/10.000-ed tulajdoni hányadban (szélgjegy: 101930/2023.05.17.)**
székhely: adószám: KSH számjel:
cg.szám: képviseli:
- **Valkó Richárd Tamás eladó, tulajdonos: 220/10.000-ed tulajdoni hányadban**
szül.név: anyja neve: Szül.hely,idő:
lakcím: személyi azonosító jele: adóazonosító jele:
- **Valkó Richárd Tamásné eladó, tulajdonos: 219/10.000-ed tulajdoni hányadban**
szül.név: anyja neve: Szül.hely,idő:
lakcím: személyi azonosító jele: adóazonosító jele:
- **Szigeti Béla eladó, tulajdonos: 264/10.000-ed tulajdoni hányadban**
szül.név: anyja neve: Szül.hely,idő:
lakcím: személyi azonosító jele: adóazonosító jele:
- **Szigeti Béláné, eladó, tulajdonos: 265/10.000-ed tulajdoni hányadban**
szül.név: anyja neve: Szül.hely,idő:
lakcím: személyi azonosító jele: adóazonosító jele:
- **Várnai László eladó, tulajdonos: 668/10.000-ed tulajdoni hányadban**
szül.név: anyja neve: Szül.hely,idő:
lakcím: személyi azonosító jele: adóazonosító jele:
- **Szabóová Anikó eladó, tulajdonos 875/10.000-ed tulajdoni hányadban**
szül.név: anyja neve: Szül.hely,idő:
lakcím: személyi azonosító jele: adóazonosító jele:
- **Fekete László György eladó, tulajdonos: 230/10.000-ed tulajdoni hányadban**
szül.név: anyja neve: Szül.hely,idő:
lakcím: személyi azonosító jele: adóazonosító jele:
- **Vajda Mária eladó, tulajdonos: 229/10.000-ed tulajdoni hányadban**
szül.név: anyja neve: Szül.hely,idő:
lakcím: személyi azonosító jele: adóazonosító jele:
- **Laczkó Borbála eladó, tulajdonos 524/10.000-ed tulajdoni hányadban** *úszelt már: Cégjogi tanácsok 2023.06.01.*
szül.név: anyja neve: Szül.hely,idő:
lakcím: személyi azonosító jele: adóazonosító jele:
- **Gyenes Éva Borbála eladó, tulajdonos 563/10.000-ed tulajdoni hányadban**
szül.név: anyja neve: Szül.hely,idő:
lakcím: személyi azonosító jele: adóazonosító jele:
- **Dr. Bánki György Péter eladó, tulajdonos: 1113/10.000-ed tulajdoni hányadban**
szül.név: anyja neve: Szül.hely,idő:
lakcím: személyi azonosító jele: adóazonosító jele:
- **Peredi Réka eladó, tulajdonos: 344/10.000-ed tulajdoni hányadban**
szül.név: anyja neve: Szül.hely,idő:
lakcím: személyi azonosító jele: adóazonosító jele:

Dr. Bíró Anna Dorottya ügyvéd
 1077 Budapest, Mátyáshegyi köz 5.
 Adószám: 53196022-1-41
 KASZ: 36057649

Handwritten notes and signatures at the bottom of the page, including names like 'Cé', 'Laczkó Borbála', and various initials and dates.

mint **Eladók**: közös és összességében 1/1 arányú tulajdonát képezi a Budapest I. kerület Pauler utca 4. szám alatti 7171 hrsz-on nyilvántartott Pauler utca 4. szám alatti Társasház Alapító Okiratában XV. sorszám alatt felvett „Padlástér” megjelölésű ingatlan, (továbbiakban **Ingatlan**),
Másrészről:

Pauler Invest Korlátolt Felelősségű Társaság (Cg.sz: 01-09-348920, Székhely: 1119 Budapest, Fehérvári út 85. C. ép. 4. em., Képviselő: Dr. Jakab László ügyvezető, Statisztikai számjelle: 27091672-6810-113-01., Adószám: 27091672-2-43), mint **Vevő** között.

A jelen okiratot a Pauler utca 4. szám alatti Társasház (cím: Budapest, 1013 Pauler utca 4., adószáma: 28634968-1-41 képviseli: NOBILIS HÁZ Szolgáltató, Kereskedelmi és Marketing Korlátolt Felelősségű Társaság, székhely: 1023 Budapest, Frankel Leó út 74-76. fszt. 1., akinek a nevében eljár: Nagy Krisztián Zoltán közös képviselő), mint engedményező és vállalkozási előszereződést kötő fél (megrendelő), és a Pauler Invest kft., mint engedményes és előszereződést kötő fél is aláírja, amely megállapodásra vonatkozó rendelkezések az adásvételi szerződésben rögzítettek.

Preambulum: Szerződő felek rögzítik, hogy a Társasház közössége döntött arról, hogy a Társasház közös tulajdonában álló Padlástér megjelölésű helyiséget eladják a Vevő részére, aki e helyiséget lakás beépítési céllal vásárolja meg. Ennek érdekében az Eladók, mint a Budapest I. kerület Pauler utca 4. szám alatti Társasház tulajdonosai a Társasház Alapító Okiratát módosították és az Alapító Okirat XV. sorszámú alatt feltüntetett Padlástér megjelölésű a társasház közös tulajdonában álló helyiséget önálló ingatlanná alakították (**7171/0/A/17 hrsz-ú ingatlan**) és a közös tulajdonú helyiségek köréből törölték, és a jelen okirattal azt eladják a Vevő részére. Ennek eredményeképpen az Alapító Okirat módosításban ezen Ingatlan tulajdonosaként már a jelen szerződés Vevője került feltüntetésre.

A Társasház közösség arról is döntött, hogy a Társasház közös tulajdoni részeit felújítja. A felújítási összeg 45 000 000 Ft, amely összegből az okirat 1. számú mellékletét képező vállalkozási szerződés szerint a szerződéshez tartozó műszaki tartalmának megfelelő felújítás kerül megvalósításra, amelynek érdekében a Társasház vállalkozási szerződést köt a Vevővel. A vállalkozói díj teljesítése érdekében az Eladók az adásvétellel összefüggésben az egyes Eladókat megillető vételárrészeknek megfelelő mértékű összeg Társasház részére történő befizetésére kötelezik magukat rendkívüli felújítási hozzájárulás jogcímen (továbbiakban: „**felújítási hozzájárulás**”), amely hozzájárulás a vállalkozói díj fedezete, ezért az vállalkozói díjként a jelen, illetve a jelen szerződés 1. mellékletét képező vállalkozási szerződésben, illetve a 2. mellékletét képező ügyvédi letéti szerződésben foglaltak szerint kerül a vállalkozó részére kifizetésre.

I. Általános eljárási rend:

1. Eladók közös és összesen 10.000/10.000-ed (azaz 1/1) arányú tulajdonában áll a Budapest I. kerület 7171/0/A/17 hrsz-on kialakított 328 nm alapterületű Padlástér megjelölésű ingatlan.
Ehhez az ingatlanhoz 1956/10.000-ed közös tulajdoni hányad tartozik.
2. Eladók e szerződés aláírásával eladják az „1” pontban megjelölt Ingatlant, Vevő e szerződés aláírásával Eladóktól megvásárolja az „1” pontban megjelölt Ingatlant úgy, hogy azon a Vevő 1/1-ed tulajdoni hányad szerint tehermentesen szerez tulajdonjogot „adásvétel” jogcímen.
3. Eladók nyilatkoznak, hogy a jelen szerződés tárgyát képező az Eladók közös tulajdonában álló ingatlan per-, teher- és igénymentes. Eladók nyilatkoznak, hogy a közös tulajdonban álló ingatlanra elővásárlási jogot nem gyakorolnak.
Vevő és Eladók kijelentik, hogy a társasházi alapító okiratot és annak módosítását, a változási vázrajzot ismerik, azt áttanulmányozták.
4. Eladók az okirat aláírásával nyilatkoznak arról, hogy tudomásuk van arról, hogy a Vevő az 1. pont szerinti Ingatlant (Padlástér) lakás beépítési céllal vásárolja meg. Ennek megfelelően Eladók hozzájárulnak ahhoz, hogy a Vevő az Ingatlant a vonatkozó helyi építési szabályzat, valamint egyéb jogszabályok és az építésszügyi előírások figyelembevételével az engedélyezhető maximális mértékéig – a véglegessé vált építési engedély (vagy azzal egy tekintet alá eső okirat ld. 22.17.pont) alapján lakásokkal – beépítse (továbbiakban: **beépítés**). A beépítéssel párhuzamosan a Vevő – a vele való vállalkozási szerződés megkötésére és a jelen szerződésben foglaltakra figyelemmel – jogosult és köteles is arra, hogy a közös tulajdonban álló épület/épületszerkezeti részeket átépítse, ill. átalakítsa (továbbiakban: **felújítás**), amihez az Eladók az okirat aláírásával hozzájárulnak.
5. Az 1. pontban megjelölt Ingatlan vételára **bruttó 46.753.247.- Ft** (a vételár a **forrásadót tartalmazza**, amelynek az összege 1.753.247.- Ft, a **nettó vételár az az ingatlan forgalmi értéke: 45.000.000.- Ft ez a továbbiakban a szerződésben vételárként van hivatkozva**), amely összege a Vevő az alábbiak szerint teljesíti az Eladók részére:
 - a) Vevő a teljes vételárat (45 000 000 Ft-ot) az okiratszerkesztő ügyvéd Dr. Bíró Anna Dorottya (továbbiakban: „ügyvéd”, 1037 Budapest, Mátyáshegyi köz 5.) 11713012 21141975 00000000 számú (OTP BANK, számlatulajdonos: Dr. Bíró Anna Dorottya) ügyvédi letéti számlájára teljesíti, a forrásadót (1.753.247.- Ft) pedig az iránymű jogszabályokra figyelemmel teljesíti az arra illetékes szervnek.
 - b) A teljesítés feltétele az, hogy a Padlástér értékesítéséhez kapcsolódó adásvételi szerződést, alapító okirat módosítást, ügyvédi letéti szerződést (annak mellékleteit) az összes tulajdonos aláírja. Az okiratok – a földhivatalhoz történő benyújtásig – ügyvédi letéti kerületnek (ld. letéti szerződés 1) pont)
 - c) A vételár teljesítési határideje: a b) pontban foglalt okiratok utolsó személy általi aláírásától számított legkésőbb 15. napon (ha az a munkaszüneti nap az azt követő 1. munkanap, ha az banki szünnap az első banki munkanap).
6. Eladók kötelesek arra, hogy az 1. pontban foglalt Ingatlant a Vevő birtokába adják (birtokátruházás) a vételár Vevő által történő teljesítésevel egyidejűleg. A birtokátruházással összefüggő speciális rendelkezéseket a szerződés 14. pontja tartalmazza.
7. A Padlástér önálló Ingatlanként történő nyilvántartásba vételéhez és az Ingatlan tulajdonjogának az átruházásához szükséges okiratok az illetékes földhivatalhoz a vételár jóváírását követő 8 munkanapon belül kerülnek benyújtásra.
8. A Vevő vállalja, hogy:
 - 8.1. a tulajdonjog bejegyzését követő 60 napon belül a Padlástér beépítéséhez szükséges és a közös tulajdoni részek (lift) építési engedély köteles munkáinak az elvégzéséhez szükséges építési engedélyeztetési eljárást megindítja és ezt a tényét az eljárást kezdeményező irattal a közös képviselő részére igazolja.
 - 8.2. a végleges építési engedélyről az okiratszerkesztő ügyvédet és - a közös képviselő útján - az Eladókat tájékoztatja.
9. Ügyvéd vállalja, hogy a 8.2. pontban foglalt értesítést követő 3 munkanapon belül az Önkormányzat Raiffeisen Bank Zrt.-nél vezetett 12010154-00379543-00100000 számú számlájára átutal 10 035 000 Ft-ot vételár jogcímen.

Dr. Bíró Anna Dorottya ügyvéd
1037 Budapest, Mátyáshegyi köz 5.
Adószám: 53196022-1-41
KASZ: 36057649

Handwritten signatures and notes at the bottom of the page, including the word "SZEMÉ" and various initials.

10. Az Önkormányzaton kívüli Eladók nyilatkoznak arról és a felek megállapodnak abban, hogy az 5. pontban foglalt összegből a rájuk eső vételár résznek megfelelő mértékű összeget az építési engedély véglegessé válásától rendkívüli felújítási hozzájárulásnak tekintik (az összeg jogcíme ez), amit a Társasház vállalkozói díjként a vállalkozási (és ügyvédi letéti) szerződésben foglaltak alapján teljesít.
11. Az Önkormányzat nyilatkozik arról, és a felek megállapodnak abban, hogy az 5. pontban foglalt összegből a rá eső vételár résznek megfelelő mértékű összeget a 9. pontban foglalt összeg jóváírását követő 180 napon belül felújítási hozzájárulás jogcímen a Társasház részére az alábbi számlaszámra célfizetesként teljesíti: Dr. Bíró Anna Dorottya (1037 Budapest, Mátyáshegyi köz 5.) ügyvéd letéti számlaszáma: 11713012 21141975 00000000 számú (OTP BANK, számlatulajdonos: Dr. Bíró Anna Dorottya). A felújítási hozzájárulás a Társasház által vállalkozói díjként a vállalkozási (és ügyvédi letéti) szerződésben foglaltak alapján teljesíthető.
12. A Társasház és a Vevő vállalja, hogy a jelen szerződés 1. számú mellékletét képező vállalkozási szerződést a 8. pontban foglaltak (végleges építési engedély) eladók részére történő tájékoztatását követő 3 napon belül aláírja.
13. Vevő vállalja, hogy a vállalkozási szerződés aláírásától számított 2 éven belül a Társasház felújítási munkálatait befejezi (átadás átvételi eljárást lefolytat erre) és a felújítási munkálatokra vonatkozóan a használatba vételi engedély iránti kérelmet az illetékes építésügyi hatósághoz ezen határidőn belül benyújtja, és ezt a Társasház és az ügyvéd részére igazolja.
Vevő vállalja, hogy a vállalkozási szerződés aláírásától számított 2 éven belül a lakásokra vonatkozó beépítési munkálatokat befejezi, és a lakások kialakítására vonatkozó használatba vételi engedély iránti kérelmet az illetékes építésügyi hatósághoz ezen határidőn belül benyújtja, és ezt a Társasház részére igazolja.

II. Speciális szabályok, kötelezettségvállalások

14. A birtokkal kapcsolatban a felek rögzítik, hogy:
 - 14.1. a Vevőt a birtokátruházást megelőzően már megilleti az Ingatlanba és a Társasházba a bejárás joga, az építési engedély beszerzéséhez és a vállalkozási munka elvégzéséhez szükséges vizsgáldások és felmérések elkészítése végett.
 - 14.2. A felek megállapodnak abban, hogy a Vevő az Ingatlan hasznait és terheit a birtokátruházás időpontjától köteles viselni, a közös költséggel kapcsolatban rögzítik a Felek, hogy a Vevő a Társasházi közös költséget a kialakításra kerülő lakások után a véglegessé vált használatba vételi engedély birtokában köteles teljesíteni. Amennyiben a Vevő a jelen szerződésben vállalt a beépítési munkák teljesítésére vonatkozó határidőt túllépi (13. pont): ebben az esetben köteles arra, hogy ezen időpontot követően az Ingatlan után az Ingatlan alapterületével arányos közös költséget fizessen. Amennyiben befejezi, de a használatbavételi engedély iránt indított eljárásban hozott határozattal szemben valamely érdekelt jogorvoslattal él, vagy egyéb rajta kívül álló ok miatt marad el a használatbavételi engedély kiadása vagy véglegessé válása, akkor ezen eljárás kezdetétől, annak végleges lezárásáig a közös költség fizetési kötelezettség nem terheli a Vevőt.
15. **Vételár fizetési kötelezettség nem, vagy hiányos teljesítése:**
 - 15.1. fizetési késedelem esetén a Vevő késedelmi kamat fizetésére köteles, amelynek a mértéke: a mindenkori jegybanki alapkamat 8 % ponttal növelt összege. 30 napos késedelem esetén az Eladók jogosultak arra, hogy a szerződéstől érdekmúlás bizonyítása nélkül elálljanak.
 - 15.2. Ebben az esetben az Eladók 6.750.000.- Ft összegre jogosultak meghiúsulási kötbér címen.
 - 15.3. a 15. pont bekövetkezése esetén a pénz visszafizetésére az ügyvédi letéti szerződés 2) pontja irányadó.
16. **Tulajdonjog bejegyzés meghiúsulása az eladók érdekkörében felmerülő okból:**
 - 16.1. ha a Vevő tulajdonjogának a bejegyzése bármely Eladó érdekkörébe felmerülő okból hiúsul meg: Vevő jogosult arra, hogy a szerződéstől érdekmúlás bizonyítása nélkül elálljon.
 - 16.2. a 16. pont bekövetkezése esetén a pénz visszafizetésére az ügyvédi letéti szerződés 3) pontja irányadó.
17. **Építési engedélyeztetési eljárás határidőben történő megindítása:**
 - 17.1. a 8.1. pontban foglalt kötelezettség késedelmes teljesítése esetén a Vevő 50 000 Ft/nap késedelmi kötbér fizetést vállal. A kötbér maximum 120 napra érvényesíthető. 90 napos késedelem esetén az Eladók jogosultak arra, hogy a szerződéstől érdekmúlás-bizonyítása nélkül elálljanak. Amennyiben az Eladók elállnak a szerződéstől: ebben az esetben meghiúsulási kötbérre jogosultak, ennek a mértéke 6.750.000.- Ft. A meghiúsulási kötbér érvényesítése a késedelmi kötbér érvényesítését kizárja (csak egy jogcímen lehet kötbér igény érvényesíteni a Vevővel szemben).
 - 17.2. a 17. pont bekövetkezése esetén a pénz visszafizetésére az ügyvédi letéti szerződés 4) pontja irányadó.
18. **Építési engedély elutasítása**
 - 18.1. Amennyiben az építési engedély megadása bármely Eladó érdekkörében felmerülő okból hiúsul meg (így különösen, ha Eladók a jogszabály által meghatározott tartalmú nyilatkozatok megadása során nem működnek együtt), a Vevő érdekmúlás bizonyítása nélkül elállhat a szerződéstől.
 - 18.2. Amennyiben az építési engedély megadása a Vevő érdekkörében felmerülő okból hiúsul meg: ebben az esetben Eladók érdekmúlás bizonyítása nélkül elállhatnak a szerződéstől. Amennyiben az Eladók elállnak a szerződéstől: ebben az esetben meghiúsulási kötbérre jogosultak, ennek a mértéke 6.750.000.- Ft.
 - 18.3. Amennyiben az építési engedély megadása a Vevőn vagy az Eladókon kívül álló (azaz a Vevő vagy Eladók önhibáján kívüli okból) hiúsul meg (pl. jogszabályváltozás), ilyen ok a jelen szerződést bontó ok, amely esetben az eredeti állapotot kell helyreállítani.
 - 18.4. az elállási jog gyakorlója a jog gyakorlása előtt meggyőződni köteles arról, hogy az elutasító döntéssel szemben jogorvoslat benyújtására sor került e. Amennyiben igen ebben az esetben az elállás a bírósági eljárás végleges lezárása esetén gyakorolható.
 - 18.5. a 19. pont bekövetkezése esetén a pénz visszafizetésére az ügyvédi letéti szerződés 5) pontja irányadó.

Dr. Bíró Anna Dorottya ügyvéd
 1037 Budapest, Mátyáshegyi köz 5.
 Adószám: 153196022-1-41
 Helyi adószám: 36057649

M
 Gm
 Székesfehérvár, 2018. október 12.
 Vevő: [Handwritten signature]
 Eladó: [Handwritten signature]
 C.001

19. Az építési engedély véglegessé válása:

19.1. az építési engedély véglegessé válását követően a jelen szerződés elállással nem szüntethető meg (kivéve: 21. pontban foglalt eset). Vevő tájékoztatja arról az Eladókat, hogy az engedélyezési eljárás megkezdéséhez szükséges munkákat már megkezdte, a beépítésre vonatkozó tervek már rendelkezésre állnak, és a főépítéssel annak tartalma egyeztetés alatt van. A befektetett munka és összeg okán állapodnak meg a felek abban, hogy végleges engedély birtokában a szerződést egyoldalúan elállási joggal – a 21. pontban nevesített kivétel esettel - megszüntetni nem lehet.

19.2. előszerződés: a Társasház és a Vevő az okirat aláírásával kötelezettséget vállalnak arra, hogy a szerződés I. fejezetében foglaltak szerint a szerződés 1. számú mellékletében foglalt vállalkozási szerződést megkötik.

Eladók nyilatkoznak arról, hogy a vállalkozási szerződést és annak mellékletét ismerik, és annak a Társasház által történő aláírásához hozzájárulnak.

19.3. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az Önkormányzat a célbefizetési kötelezettségnek nem tesz eleget: ebben az esetben is a vállalkozó vállalja azt, hogy a vállalkozási szerződést teljesíti. Amennyiben a vállalkozási szerződés megszűnik és az Önkormányzat a célbefizetési kötelezettségének nem tett eleget: ebben az esetben a vállalkozó és a Társasház megállapodnak abban, hogy a Társasház az Önkormányzattal szemben felújítási hozzájárulás jogcímen fennálló követelését (illetve annak igazoltan járó részét) a Vállalkozóra engedményezi, aki ezen engedményezés alapján az igazolt teljesítést követően az önkormányzat által visszatartott felújítási hozzájárulásból, az öt vállalkozói díj jogcímen megillető részt közvetlenül követelheti (az ezen túli összeg a Társasházat illeti). Rögzítendő itt az, hogy amennyiben a vállalkozási szerződés az önkormányzat számára a teljesítésre nyitva-álló 180 napon belül szűnik meg: az önkormányzat ebben az esetben is terheli a fizetési kötelezettség, a 180 nap ebben az esetben annyit jelent, hogy az önkormányzat által teljesítendő összeg tekintetében az igényérvényesítés esedékességét ezen időtartam határozza meg. Az engedményezés tényét az Önkormányzat az okirat aláírásával tudomásul veszi (értesít).
19.4. Az engedményezés szabályait a Ptk. 6:193. §-a tartalmazza, kijelentik az aláírók, hogy ezt a szabályt ismerik, értik. Az előszerződés szabályait a Ptk. 6:73. §-a tartalmazza. Kijelentik az aláírók, hogy e szabályokat ismerik, értik.

20. Felújítási és beépítési munkák késedelme:

20.1. a 13. pontban foglalt felújítási munkák elvégzésére nyitva-álló határidő túllépése esetén a Társasház napi 50.000.- Ft késedelmi kötbérre jogosult. A késedelmi kötbér maximum 120 napra számítható. Amennyiben ez a határidő 120 napot meghaladó késéssel jár: ebben az esetben a Társasház a jelen szerződést érdekmúlás bizonyítása nélkül felmondhatja és meghíusulási kötbér címen 6 750 000 Ft-ra jogosult, illetve a (hátralékos) vállalkozói díj a házat illeti meg. A meghíusulási kötbér érvényesítése a késedelmi kötbér érvényesítését kizárja (csak egy jogcímen lehet kötbér igényt érvényesíteni a Vevővel szemben).
Ebben az esetben a letéti szerződés 6) pontjában foglaltak irányadók.

20.2. a 13. pontban foglalt beépítési munkák elvégzésére nyitva álló határidő túllépése esetén nincs helye a szerződés egyoldalú megszüntetésének (felmondásának), és kötbér fizetés követelésének sem, mert a lakások kialakítása és a használatbavételi engedély megszerzése már a Vevő érdekköre és kockázata. Ebben az esetben a Vevő közös költség fizetésre köteles (14.2.).

21. Végleges építési engedély a tulajdonjog bejegyzést, vagy egyéb lényeges kötelezettség teljesítését megelőzően:

Amennyiben az építési engedély:

21.1. a tulajdonjogbejegyzést megelőzően válik véglegessé: ebben az esetben az I. pontban foglaltak irányadók azzal, hogy a végleges építési engedélyhez kapcsolódó következményeket a tulajdonjogbejegyzéstől kell alkalmazni (önkormányzati kiutalás, felújítási hozzájárulás, vállalkozási szerződés megkötése). Amennyiben a tulajdonjogot bármely okból nem jegyzik be: ebben az esetben a felek vállalják, hogy a szerződést újra tárgyalják, és azt a közös érdekek mentén módosítják, vagy szüntetik meg.

21.2. a vevő fizetési kötelezettségének a teljesítését megelőzően válik véglegessé: késedelem esetén ebben az esetben a 15. pontban foglaltak alkalmazhatók, azzal, hogy a végleges építési engedély az elállási jog gyakorlásának nem akadályozza.

22. Egyéb:

22.1. Eladók tudomással bírnak arról, hogy a lakások beépítését követően további Alapító Okirat módosításra lesz szükség ahhoz, hogy a beépített ingatlanok önálló helyrajzi számot kapjanak, ezzel kapcsolatban kijelentik, hogy együttműködnek a Vevővel, és vállalják, hogy a lakások aláírják.

22.2. A vállalt határidők azzal az időtartammal, amely időtartam alatt a kötelezettség teljesítését az Eladó(k) érdekkörébe tartozó okból, a Vevőn kívül álló a Vevő által elháríthatatlan ok korlátozza vagy akadályozza: meghosszabbodik.

22.3. Amennyiben az Eladó(k) jogorvoslattal élnek az építési engedéllyel vagy egyéb döntéssel szemben, ebben az esetben a Vevő jogorvoslatot kap arra, hogy a jogorvoslati eljárásra figyelemmel a szerződés(ek) teljesítését az eljárás(ok) véglegessé (jogerőssé) válásáig felfüggeszti. A felfüggesztés időtartama a határidőbe nem számít bele.

22.4. A vállalkozó nem köteles a munkavégzésre amennyiben a napi hőmérséklet: 5 C fok vagy az alatti és 32 C fok vagy a fölötti, illetve hogyha olyan időjárási viszony áll elő, amely időjárási viszony a munkavégzésben résztvevő személyek életét vagy testi épségét veszélyezteti.

22.5. Nem számít bele a határidőbe az az időtartam, amely időtartamra a jogorvoslati hatóság/bíróság a jogorvoslattal érintett határozat végrehajtását felfüggeszti.

22.6. Elállás jogkövetkezményei:

a) Az elállás a szerződést felbontja, a felek – a szerződésben rögzített esetek figyelembevételével mellett - az eredeti állapot helyreállítására kötelesek.

b) Felek rögzítik, hogy a jelen szerződéstől az építési engedély véglegessé válását követően elállással megszüntetni nem lehet (kivéve 21. pontban foglalt eset).

c) A jelen szerződés tartalmazza azokat az eseteket, amely esetekben az Eladó elállásra és a szerződés felmondására, Vevő ennek okán meghíusulási kötbér, illetve késedelmi kötbér fizetésre köteles. Amennyiben a szerződés a Vevő olyan kötelezettségének a nem teljesítésével összefüggésben szűnik meg, amely kötelezettség teljesítésére a Vevő a jelen szerződésben nem vállalt kötbérfizetési kötelezettséget: a Vevővel szemben kártérítés igény érvényesítésének van helye (a kötbér vállalás konkrét kötelezettség teljesítésének a megerősítésére vállalt).

Bíró Anna Györfi ügyvéd
103 Budapest, Mátyáshegyi köz 5.
Adószám: 53196022-1-41
ASZ: 36057649

Handwritten signatures and notes in blue ink at the bottom of the page, including the word 'SZKE' and various initials.

- d) A jelen szerződés tartalmazza azokat az eseteket, amely esetekben a Vevő elállásra jogosult. Amennyiben a jelen szerződéstől a Vevő az Eladó(k) érdekkörében felmerülő bármely okból eláll (vagy azt felmondja): ebben az esetben a Vevő ezzel a konkrét Eladóval szemben a polgári jog általános szabályai szerint teljes kártérítésre jogosult.
- e) A kötbéren felül az azt meghaladó kár érvényesítésének is helye van.
- f) A vevő/vállalkozó által tett nyilatkozat a Társasház közös képviselője útján hatályosul, ehhez az okiratot aláírók hozzájárulnak.
- g) Az Eladók nevében nyilatkozattételre a közös képviselő jogosult, amihez Eladók az okirat aláírásával hozzájárulnak. A jogserű nyilatkozattétel a közös képviselő felelőssége.
- h) Az ügyvédi letétbe helyezett összeg kezelése külön okiratba foglalt.
- i) Az eredeti állapot helyreállításával kapcsolatban az alábbiak kerülnek rögzítésre, amely pontban foglaltakra eljáró ügyvéd külön felhívja az aláírók figyelmét: Az Inytv. rendelkezései az alábbiakat tartalmazzák: Inytv. 30. § (2) Tulajdonjog bejegyzésének törléséhez és az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot visszaállításához végleges hatósági határozat szükséges. Nem vonatkozik ez a rendelkezés arra az esetre, ha a felek utóbb a bejegyzés alapjául szolgáló szerződéstől elállnak, azt felbontják vagy megszüntetik, illetve érvénytelennek ismerik el. A felek ilyen megállapodása esetén a tulajdonjog törlésére a változások bejegyzésére vonatkozó szabályok az irányadók. (2a) A bejegyzés Ptk. szerinti törlésére c) a bejegyzés alapjául szolgáló okiratot megsemmisítő szerződő felek által a megállapodásuk megszüntetése, és a bejegyzés törlése iránti együttes kérelme alapján kerülhet sor.

22.7. a szerződésben rögzített Kötbér fogalom a 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:186. § [Kötbér] tartalmazza. Az aláírók kijelentik, hogy ezt a szabályt ismerik.

22.8. A határidőbe a kezdőnap nem számít bele. Kezdőnap az a nap, amelyre a határidő megkezdésére okot adó cselekmény vagy egyéb körülmény esik, azzal, hogyha ilyen nincs, akkor a határidő számítására okot adó cselekményről való igazolt tudomásszerzéstől számít a határidő.

- **22.9.** Jogutódlási nyilatkozat: a jelen adásvételi szerződés és az ehhez kapcsolódó Alapító Okirat módosítás, letéti szerződés, vállalkozási szerződés a jogutódokra is kiterjedő hatályúak. Az aláírók vállalják, hogy a Padlástér értékesítéséhez kapcsolódó ügylet teljesedésbe menetele végett az okiratokról a jogutódjait és az érdekkörükbe tartozó egyéb személyeket tájékoztatják, és velük az okiratokat részletesen ismertetik, tájékoztatják őket arról, hogy az ügylettel összefüggő okiratokat, nyilatkozatokat szükség szerint meg kell tenniük, alá kell írniuk. Az okiratot aláírók kijelentik, hogy a Padlástér önálló ingatlanként történő kialakítása és eladása (és ennek megfelelően a közös tulajdoni illetőség, vételár számítása során) a tulajdoni lapra bejegyzett adatokat elfogadják, ennek későbbi módosítására/kiigazítására hivatkozva semmilyen jogcímen igényt senkivel szemben nem támasztanak, nem támaszthatnak, erről lemondanak.

22.10. Értesítés, közlés

A jelen pontban foglalt rendelkezéseket a Padlástér értékesítésével összefüggő okiratok tekintetében megfelelően alkalmazni kell.

A szerződéssel összefüggésben nyilatkozattételre az Eladók nevében a közös képviselő jogosult, és a szerződéssel összefüggésben az Eladókat vagy azok bármelyikét érintő nyilatkozat a közös képviselő útján hatályosul.

Értesítés: az okirattal összefüggő nyilatkozatok/felhívások. Az értesítéseket a felek írásban küldik meg egymás részére. Az Eladók részére küldött értesítések esetében rögzítésre kerül az, hogy az Eladók részére küldött értesítések a közös képviselet útján hatályosulnak. A Vevő vállalja, hogy amennyiben olyan tartalmú értesítés kiküldése válik szükségessé, amelynek a teljesítése konkrét Eladó személyes közreműködését igényli: a Vevő vállalja, hogy a részére a jelen okiratban szereplő címre is megküldi az értesítést, azonban a hatályosulás a közös képviselőn keresztül beáll, és a felhívás célszemély részére történő megküldésének esetleges elmaradása jogvesztést nem eredményez.

A felek megállapodnak abban, hogy – a jelen okiratok megszüntetésével és módosításával kapcsolatos nyilatkozatokat kivéve – e-mail útján is hatályosulnak az értesítések.

Közös képviselő értesítési email címe: hazcoop.nk@gmail.com

A vevő értesítési email címe: huiszticsaba11@gmail.com (másolatban: jakab@cobaltssystem.hu a nyilatkozatok a fő email címen hatályosak)

A postai kézbesítési cím a jelen okiratban rögzített cím, amelynek a változásáról a felek egymást haladéktalanul tájékoztatni kötelesek. Ennek elmulasztása a mulasztó felróható magatartása, amelyre jogot nem alapíthat.

22.11. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen adásvétellel és a kapcsolódó szerződésekkel összefüggő igények elévülési idejét a Ptk-ban rögzítettekén túl a felszólítás megszakítja, amelynek a joghatásai a jelen szerződésben foglalt kézbesítési szabályok alapján a vélelem esetében is beállnak.

22.12. Felek a gördülőleány kapcsolattartás érdekében az alábbi kézbesítési szabályt ismerik el:

Feladási mód: ajánlott tértivevényes levél.

Az írásbeli értesítés közöltnek tekintendő:

- személyes kézbesítés esetén (ideértve a futárszolgálat útján történő kézbesítést is) akkor, amikor a címzett (képviseelője) az átvételt megerősíti vagy megtagadja;
- ajánlott-tértivevényes levél esetén akkor, amikor a címzett (képviseelője) az átvételt megerősíti (a tértivevényen, kézbesítési igazolásban feltüntetett időpontban); illetve a postára adás napját követő 5. munkanapon akkor is, ha a küldemény „cím nem azonosítható”, „címzett ismeretlen”, „elköltözött”, „kézbesítés akadályozott”, „átvételt megtagadta” vagy „nem kereste” megjegyzéssel érkezik vissza;
- email esetében: minden fél kötelezi magát arra, hogy az itt rögzített címek fenntartását biztosítja, és a postafiókot rendszeresen (minden nap legalább egyszer) ellenőrzi. Az adott címre megküldött értesítést kézbesítettnek tekintik a felek a megküldéstől számított 3. munkanapon. Amennyiben a címzett arra hivatkozik, hogy ő az értesítést az itt rögzített címen nem kapta meg: ebben az esetben a feladónak azt kell igazolnia, hogy a címzett részére a fenti email címre az értesítést megküldte. Amennyiben a feladó ezt igazolja, ebben az esetben a címzett nem hivatkozhat arra, hogy azt a részére nem kézbesítették, kivéve, ha a címzett a tárhely-szolgáltató vagy egyéb hiteles szolgáltató által kiadott igazolás útján igazolja azt, hogy részére a küldemény nem érkezett meg.

22.13. Felek rögzítik, hogy a vételárba, illetve a vállalkozói díjba beszámításnak helye nincs (a kötbér és egyéb igény nem számítható be). A kötbér és késedelmi kamat jogosultja (Eladók vagy Társasház) mindig az, akivel szemben az adott kötelezettségesség megvalósul. A járulékos és mellékkötelezettségek alapján fizetendő összegek az Eladókat tulajdoni hányad arányában illeti.

22.14. A vevő által az ügyvédi letéti számlára teljesített vételár a vevő tulajdonjogának a bejegyzéséig és az építési engedély véglegessé válásáig az Eladók tulajdona. Ezt követően az ügyvédi számlán elhelyezett pénzeszeg (a célbefizetésre előírt az Önkormányzat által

Dr. Bíró Anna Dorottya ügyvéd
1037 Budapest, Mátyáshegyi köz 8
Adószám: 53196022-1-41
KASZ: 36057640

Handwritten signatures and notes:
 - Top left: "M"
 - Middle left: "Gm"
 - Middle: "Uel", "Börje Vallás", "5", "SZE SZB", "A", "J", "D", "K", "L", "C-01"
 - Right side: "K", "L", "C-01"

teljesítendő összeget is ideértve) a Társasház tulajdonába van, az összeg jogcíme: rendkívüli felújítási hozzájárulás. Amennyiben a vállalkozói díj bármely okból részben vagy teljes egészében nem kerül a vállalkozó részére teljesítésre: a Társasház kötelezettséget vállal arra, hogy a nála maradt vállalkozói díjra vonatkozóan rendkívüli Közgyűlést hív össze, amely Közgyűlésen döntenek a tulajdonosok arról, hogy ez az összeg a továbbiakban milyen módon kerül felhasználásra. Érvényes döntés hiányában azt a tulajdoni rész arányában kell az azt rendelkezésre bocsájtók részére visszaadni. Tulajdonos változás esetén – a jelen szerződésben rögzített jogutódlási tájékoztatói kötelezettségre figyelemre is – az új tulajdonost illeti meg a szavazati jog, azzal, hogyha a volt tulajdonos eltérő tájékoztatót nem ad, vagy hitelt érdemlően nem igazolja az új tulajdonos közös képviselő részére azt, hogy a rendelkezésre bocsájtott összeg vele számolandó el: a volt tulajdonossal áll a Társasház elszámolási viszonyban.

22.15. Amennyiben a végleges vállalkozási szerződés megkötésére a Ptk. 6:73. § (3) bekezdése alapján nem kerül sor ebben az esetben az Eladók hozzájárulnak ahhoz, hogy a Vevő a Padlásteret az építési engedély alapján beépítse. Ebben az esetben az ügyvédi számlára teljesített, vagy teljesítendő (értve az alatt az önkormányzatot) összeg (felújítási hozzájárulás) a Társasházat illeti, arra a letéti szerződés 8) pontja irányadó. A Társasház vállalja, hogy ebben az esetben a 22.14. pontban foglaltak szerint jár el.

22.16. A felek rögzítik, hogy a Ptk. 6:13. § (3) bekezdése alapján a megtámadási jog kizárt. Amennyiben a felek a szerződéshez és a szerződésszegés alapján a jelen szerződésben rögzített jogkövetkezmények nem kerülnek alkalmazásra a szerződést szegővel szemben: és a szerződésszegést utóbb a fél orvosolja: a másik Fél utóbb erre a tényre, mint szerződésszegésre nem hivatkozhat a szerződést szegő féllel szemben.

22.17. Felek rögzítik, hogy a szerződésben rögzített építési, használatbavételi eljárás, illetve az ennek a megindítására vonatkozó kérelem és az ebben az eljárásban hozott döntés (engedély) alatt, amennyiben a szerződésben vállalt építési munka ettől eltérő építéshatósági eljárás hatálya alá tartozik (továbbiakban: **eltérő építés hatósági eljárás**): az eltérő építés hatósági eljárás a jelen szerződésben rögzített építési, használatbavételi eljárással egytekintet alá esik, és a jelen szerződésben rögzítetteket az eltérő építés hatósági eljárásra (és az abban keletkező dokumentumokra) megfelelően alkalmazni kell.

22.18. A jelen okiratban nem szabályozott kérdésekben a Ptk. szabályai az irányadók. A Ptk. alapján történő egyoldalú szerződés megszüntetés esetén a szerződés 14.2. pontjában foglaltak azzal irányadók, hogy a szerződésben nem szabályozott esetekben az elállás és felmondás során a Ptk. szabályai szerint a szerződésszegésre vonatkozó eljárási rendnek megfelelően szüntethető a szerződés meg.

22.19. A jelen okiratban és az ahhoz tartozó okiratokban a közös képviselő alatt a közös képviselőt mindenkor ellátó személyt kell érteni, jelen esetben ez a NOBILIS HÁZ Szolgáltató, Kereskedelmi és Marketing Korlátolt Felelősségű Társaság, akinek a nevében Nagy Krisztián Zoltán jár el (a közös képviselő feladatait személyesen látja el).

23. Ingatlannyilvántartási rendelkezések: Az Eladók a jelen okirat aláírásával **feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozatukkal hozzájárulnak** ahhoz, hogy az „1.” pontban körülírt Ingatlanra a jelen adásvételi szerződésre figyelemmel a **Vevő 1/1 arányú tulajdonjoga** az illetékes földhivatal által „**adásvétel jogcímen**” bejegyzésre kerüljön. Eladók nyilatkoznak arról ismételtel, hogy az „1.” pontban foglalt Ingatlan önálló ingatlan alakítása (és értékesítése) eredményeképpen a külön tulajdonukba tartozó ingatlanokhoz tartozó eszmei tulajdoni hányaduk csökken, amely csökkenésnek az ingatlannyilvántartási feltüntetéshez való feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozatukat az Alapító Okirat módosításban megadták. Ezt a nyilatkozatot a jelen okiratban megerősítik, és feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozatukkal hozzájárulnak ahhoz, hogy a külön tulajdonukban álló Ingatlanok esetében a közös tulajdoni hányaduk mértéke az alapító okirat módosításban foglaltak szerint csökkenjen, és azt az illetékes földhivatal a nyilvántartásba bejegyezze.

24. A természetes személy Eladók nyilatkoznak arról, hogy magyar állampolgárok, az Önkormányzat nyilatkozik arról, hogy a MÁK által nyilvántartásba vett szervezet, és a jogi személy jogállása illeti meg. A Pauler Invest Korlátolt Felelősségű Társaság és a NewRoof Korlátolt Felelősségű Társaság nyilatkozik arról, hogy a magyarországi cégjegyzékbe bejegyzett gazdasági társaság (jogi személy). Az Eladók nyilatkoznak arról, hogy a tulajdoni hányadok elidegenítésére vonatkozó képességük nincsen korlátozva, az Önkormányzat arra tekintettel nyilatkozik arról, hogy a jelen okirat aláírásakor a tulajdoni hányad elidegenítéséhez szükséges felhatalmazással (már) rendelkezik. A Felek elidegenítési és szerzési képessége korlátozás alá nem esik.

25. Szerződő felek a szerződés aláírásával **meghatalmazást adnak Dr. Bíró Anna Dorottya ügyvédnek** (1037 Budapest, Mátyáshegyi köz, 5.) az adásvételi szerződés és az ahhoz tartozó okiratok ügyvédi ellenjegyzésére, az illetékes Földhivatal részére történő benyújtásra, illetve a Felek képviselőjére az illetékes Földhivatal előtt. Az okiratokkal egyetemben kerül sor a B400 adatlap földhivatal útján történő benyújtására. A meghatalmazott a meghatalmazást elfogadja.

26. Felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos valamennyi költség (alapító okirat készítésének költsége stb.) megfizetése a Vevő kötelezettsége. Eladók már most rögzítik és kérik a T. NAV-ot, mint adóhatóságot, hogy a jelen adásvétellel eladott Padlásteri ingatlan kapcsolatban a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. Törvény 75. § (3) bekezdése szerint adóhassanak, a vételárát Eladók nem osztják fel egymásközt, az teljes egészében a közös tulajdonban álló épületrészekre vonatkozó vállalkozási munkák ellenértékeként kerül teljesítésre. Az SZJA tv. 75. § (3) bek-e szerint „A közös tulajdon tárgyát képező ingatlanrész átruházása esetén a bevétel 25 százaléka minősül jövedelemnek, azzal, hogy a 62. § (4) és (6) bekezdés rendelkezései nem alkalmazhatók.”

27. Szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy amennyiben a szerződésben foglalt adatok javítása, pontosítása, kiegészítése szükséges (továbbiakban: kijavítás) ebben az esetben hozzájárulnak ahhoz, hogy az ügyvéd azt – külön aláírásuk nélkül - kijavítsa.

28. A felek a jelen és a Padláster értékesítésével kapcsolatos okiratokat elolvasták, megismerték, értelmezték. Az aláírók nyilatkoznak arról, hogy az okiratokat a Társasház által megbízott ügyvéd áttekintette, az okirat tartalmának a kialakítása erre figyelemmel és az önkormányzati egyeztetésre figyelemmel készült el. Aláírók kijelentik, hogy a szerződéssel összefüggő kérdéseik megtételére, az okirat aláírását megelőzően lehetőséget kaptak, és az azzal összefüggő kérdéseikre az ellenjegyző ügyvédtől választ kaptak. Az okiratot a felek erre figyelemmel, mint akaratukkal mindenben azt értve és azzal egyetértve írják alá az alábbiak szerint:

* ki ne felelővő Anit, aki a Lovászai alkau poyar
Fajihva aláírása Dp. 2023. 05. 14.

Handwritten signatures and notes in blue ink, including names like "SENE" and "Vallás" and various scribbles.

Dr. Bíró Anna Dorottya ügyvéd
1037 Budapest, Mátyáshegyi köz, 5.
Tel: 06 37 45 00 00
E-mail: info@biroanna.hu
Adószám: 53196022-1-41
ASZ: 36057649

Budapest I. kerület Budavári
Önkormányzat eladó, tulajdonos
képviselei:

Borfenivel Zsuzsanna

Botka Erzsébet Zsuzsanna tulajdonos,
eladó
Budapest, 2023. 05. 17.

Karácsonyiné Ocskovszki Emese
tulajdonos, eladó

Budapest, 2023. 05. 29.
Ellenjegyzem Budapest, 2023. 05. 29.

Dr. Bíró Anna Dorottya ügyvéd
1037 Budapest, Mátyáshegyi köz 5.
Adószám: 53196022-1-41
KASZ: 36057649

Kocsis Dóra

Kocsis Dóra tulajdonos, eladó

Budapest, 2023. 05. 17.

Opim

Gapár Péter István tulajdonos, eladó

Budapest, 2023. 05. 17.

Valkó Richárd

Valkó Richárd Tamás tulajdonos, eladó

Budapest, 2023. 05. 17.

Valkó Richárd

Valkó Richárd Tamásné
tulajdonos, eladó

Budapest
2023. 05. 17.

Szigeti Béla

Szigeti Béla tulajdonos, eladó
Budapest, 2023. 05. 24.

Szigeti Béla

Szigeti Béla tulajdonos, eladó
Budapest, 2023. 05. 24.

Szigeti Béla
Szigeti Béla
aláírását
Ellenjegyzem
Budapest, 2023. 05. 24.

Várnai László

Várnai László tulajdonos, eladó
Budapest, 2023. 05. 17.

ff

Szabóvá Anikó tulajdonos, eladó
Budapest, 2023. 05. 17.

Fekete László György

Fekete László György tulajdonos, eladó
Budapest, 2023. 05. 17.

Dr. Bíró Anna Dorottya ügyvéd
1037 Budapest, Mátyáshegyi köz 5.
Adószám: 53196022-1-41
KASZ: 36057649

Vajda Mária

Vajda Mária tulajdonos, eladó
Budapest, 2023. 05. 17.

Laczkó Borbála tulajdonos, eladó

Laczkó Borbála tulajdonos, eladó
Budapest, 2023. 05. 08.

Gyenes Éva Borbála tulajdonos, eladó
Budapest, 2023. 05. 17.

Dr. Bánki György Péter

Dr. Bánki György Péter tulajdonos,
eladó
Budapest, 2023. 05. 17.

Peredi Réka

Peredi Réka tulajdonos, eladó

Budapest, 2023. 05. 26.

Országh Gábor tulajdonos, eladó

Budapest, 2023. 05. 24.

Dr. Bíró Anna Dorottya ügyvéd
1037 Budapest, Mátyáshegyi köz 5.
Adószám: 53196022-1-41
KASZ: 36057649

Dr. Bíró Anna Dorottya ügyvéd
1037 Budapest, Mátyáshegyi köz 5.
Adószám: 53196022-1-41
KASZ: 36057649

Domnanovich Detre Gellért várományos
tulajdonos, eladó

NewRoof Korlátolt Felelősségű Társaság
képviselei: Szabó Péter ügyvezető
várományos tulajdonos, eladó
Budapest, 2023. 06. 02.

Pauler Invest Korlátolt Felelősségű
Társaság
vevő

képviselei: Dr. Jakab László ügyvezető
ügy is, mint engedményes,
előszerződést kötő vállalkozó
Budapest, 2023. 06. 02.

Pauler utca 4. szám alatti Társasház,
képviselei: NOBILIS HÁZ Szolgáltató,
Kereskedelmi és Marketing Korlátolt
Felelősségű Társaság, amely cég a közös
képviselést látja el, a cég
képviselésében eljár
Nagy Krisztián Zoltán
közös képviselő

engedményező, előszerződést kötő
megrendelő, a közös képviselő az
okirat aláírásával nyilatkozik arról, hogy
az általa vállalt kötelezettségeknek
eleget tesz, az adásvételi szerződésben
nem szerződő fél.
Budapest, 2023. 06. 02.

Pauler Invest kft. vevő
Pauler utca 4. Társasház
New Roof kft. aláírását
Ellenjegyzem Budapest, 2023. 06. 02.
KASZ: 36057649

Botka Erzsébet Zsuzsanna
Valkó Richárd Tamás
Valkó Richárd Tamásné
Várnai László
Szabóvá Anikó
Fekete László György
Vajda Mária
Gyenes Éva Borbála

Dr. Bíró Anna Dorottya ügyvéd
1037 Budapest, Mátyáshegyi köz 5.
Adószám: 53196022-1-41
KASZ: 36057649

Dr. Bánki György Péter
aláírását Ellenjegyzem
Budapest, 2023. 05. 17.
KASZ: 36057649

Vállalkozási szerződés

amelynek tárgya a BUDAPEST I. kerület Pauler utca 4. szám alatti 7171 hrsz-on nyilvántartott Társasház közös tulajdonába tartozó részek felújítására

Amely létrejött egyrészről:

Pauler utca 4. szám alatti az ingatlan-nyilvántartásban 7171 hrsz-on nyilvántartott Társasház

(cím: Budapest, 1013 Pauler utca 4., adószáma: 28634968-1-41 képviseli: NOBILIS HÁZ Szolgáltató, Kereskedelmi és Marketing Korlátolt Felelősségű Társaság közös képviselet, képviseli: Nagy Krisztián Zoltán közös képviselő, akin keresztül a Társasház elérhető), mint **Megrendelő**

Másrészről:

Pauler Invest Korlátolt Felelősségű Társaság (Cg.sz: 01-09-348920, Székhely: 1119 Budapest, Fehérvári út 85. C. ép. 4. em., Képviselő: Dr. Jakab László ügyvezető, Statisztikai számjele: 27091672-6810-113-01., Adószám: 27091672-2-43), mint **Vállalkozó** között alulírott helyen és napon az alábbiak szerint:

1. Szerződő felek rögzítik, hogy a Vállalkozó elvállalja, a Megrendelő megrendeli a vállalkozótól a jelen szerződés **1. számú mellékletét** képező dokumentumban foglalt **műszaki tartalom és költségvetés szerint** a Társasház közös tulajdonában álló helyiségek felújítását (**felújítási munka**).

2. A vállalkozói díj **bruttó 45 000 000 Ft** (bruttó negyvenötmillió forint), ami a jelen okirat 4. pontjában foglaltak szerint kerül teljesítésre a vállalkozó részére.

Jelen vállalkozási szerződés elválaszthatatlan részét képezi a Padlástér önálló Ingatlanként történő kialakítása érdekében aláírt Alapító Okirat módosítás és ezen Ingatlannak a vállalkozó, mint vevő részére történő értékesítéséről szóló adásvételi szerződés és az ahhoz tartozó mellékletek, és az ügyvédi letéti szerződés.

3. A vállalkozót megillető vállalkozói díj ügyvédi letétbe helyezett, amely letétből a kifizetés az alábbiak szerint lehetséges:

A vállalkozói munka műszaki tartalmát a jelen okirat 1. számú mellékletét képező dokumentum tartalmazza.

A díj kifizetés az alábbiak szerint történik: a pénzeszeg vállalkozó részére történő kifizetésének a feltétele a **munka átadás átvétele**, amely során a Megrendelő igazolja azt, hogy a vállalkozó a munkát a műszaki mellékletben rögzítettek szerint elvégezte (**teljesítés igazolás**), és igazolt az, hogy a közös tulajdoni részek esetében a használatbavételi eljárás megindítására vonatkozó kérelmet az illetékes hatósághoz a vállalkozó benyújtotta (az építési hatósági eljárás tekintetében az adásvételi szerződés 22.17. pontja megfelelően alkalmazandó).

A jegyzőkönyv tartalmát a jelen szerződés 4.1. pontja tartalmazza.

4. **4.1.** A vállalkozó vállalja, hogy a műszaki dokumentációban szereplő munkanemek elvégzését követően a munkát a Megrendelő részére készre jelenti. A készre jelentéssel kapcsolatban az alábbiak rögzítik a felek:

- a vállalkozó a készre-jelentésről email útján értesíti a közös képviselőt. Az értesítés során az adásvételi szerződés 22. pontjában foglalt az email útján megküldött írásos nyilatkozatokra vonatkozó szabályokat azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy amennyiben a közös képviselő a készre-jelentést követően 3 munkanapon belül nem válaszol, ebben az esetben a készre-jelentés ismételt megküldésre kerül a részére. A nyilatkozatot az ismételt megküldéstől számított 3. munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni.

- a készre-jelentést követően a felek a bejárásra időpontot egyeztetnek

- a Megrendelő köteles gondoskodni arról, hogy a bejárás a műszaki ellenőr jelen legyen.

- az átadás átvételi eljárásról jegyzőkönyvet kell készíteni, amelyben igazolni kell a vállalkozó teljesítését.

Ezt a jegyzőkönyvet az alábbi személyeknek kell aláírnia:

- vállalkozó (vagy annak a képviseletében eljáró, de az adott jegyzőkönyv aláírására meghatalmazással rendelkező személynek)

- megrendelő érdekeit képviselő műszaki ellenőr

- a jegyzőkönyvben a vállalkozói díj összegét is szerepeltetni kell, azzal, hogy meg kell jelölni a jegyzőkönyvben a garanciális visszatartás összegét (15. pont), ezt aláírással a közös képviselő látja el.

- a jegyzőkönyv elkészítése során ellenőrizni kell, hogy a vállalt munkára vonatkozó dokumentáció rendelkezésre áll, illetve, hogy a munkával összefüggő adminisztratív kötelezettségeknek (pl. e építési napló vezetés, lezárás) a felek eleget tettek. A teljesítési jegyzőkönyv aláírásával a felek ezt igazolják.

A jegyzőkönyv kiállítását követően a vállalkozó jogosult a vállalkozói díjra, azzal, hogy a jelen pont szerint kiállított jegyzőkönyvet át kell adnia a pénzügyi kezelő ügyvédnek, aki a letétbe helyezett összeget ezt követően, illetve a közös tulajdonú részek esetében a használatbavételi engedélyezési eljárás megindításának az igazolását követően jogosult a vállalkozónak átadni a letéti szerződés 7) pontjában foglaltak szerint. A használatbavételi engedély kiadása iránt indított eljárást az eljárást megindító dokumentum igazolja.

4.2. A teljesítés igazolására jogosultak és azok szerepe:

1. a Megrendelő (Társasház) képviselője ebben a körben a műszaki ellenőr

A jelen okiratban rögzítésre kerül az, hogy a műszaki ellenőr a Megrendelő képviselőjeként jár el, aki szakmailag objektív, aki a teljesítést ennek megfelelően és a jelen okiratban foglaltak szerint igazolja le. A Társasház rögzíti, hogy e személyt alkalmasnak tartja arra, hogy szakmai tudása alapján a Megrendelő érdekeit a vállalkozási szerződés teljesítése során képviselje. A teljesítésnek megfelelő összeg meghatározása során a műszaki ellenőr készültései igazolása/megállapítása(i) az irányadó(k).

ll

M

322

CMI
Uel.
R

Bkre 1
Vall.
fogy
ESZRE
G

2. A Vállalkozó képviselője, aki helyett eseti jelleggel két tanú által hitelesített meghatalmazás alapján a meghatalmazásban kijelölt személy is eljárhat.

3. közös képviselő: aki a díjra vonatkozó megállapítást igazolja le.

4.3. A felek megállapodnak abban, hogy amennyiben vitás helyzet alakul ki a teljesítést illetően: ebben az esetben a kérdésben a felek közös döntése alapján igazságügyi szakértő jelölhető ki. Amennyiben a szakértő személyében nem tudnak megegyezésre jutni, ebben az esetben mindegyik fél 1-1 szakértőt nevez meg, és sorsolással kerül kiválasztásra az eljáró szakértő. A szakértő és a felek által aláírt jegyzőkönyv a vállalkozói díj kifizetése során irányadó. A szakértő költségeit az viseli, aki annak az eljárását kezdeményezi.

5. A vállalkozó kötelezettsége az, hogy a jelen szerződés aláírását követő 2 éven belül a Társasház felújítási munkálatait befejezi és a felújítási munkálatok vonatkozásában a használatbavételi engedély iránti kérelmet az illetékes építésügyi hatósághoz ezen határidőn belül benyújtja. Ezt a dokumentumot a közös képviselő felhívására köteles a vállalkozó a megrendelőnek átadni.

A vállalkozó kötelezettsége továbbá az, hogy a jelen szerződés aláírását követő 2 éven belül a lakásokra vonatkozó beépítési munkálatokat befejezi és a lakások kialakítására vonatkozó használatba vételi engedély iránti kérelmet az illetékes építésügyi hatósághoz ezen határidőn belül benyújtja. Ezt a dokumentumot a közös képviselő felhívására köteles a vállalkozó a megrendelőnek átadni.

Késedelem esetén az adásvételi szerződés 20. pontjában foglaltak irányadók.

6. A Vállalkozó kijelenti, hogy a jelen okirat aláírását megelőzően saját maga mérte fel az elvégzendő munkákat. Ezért teljes felelősséget vállal a jelen szerződés 1. számú mellékletében foglalt műszakitartalomért és annak a megvalósításáért. Felek a vállalkozói díjat egyösszegű átalánydíj formájában határozzák meg.

7. Többletmunka: a szerződés alapját képező a jelen okirat mellékletét képező dokumentációban (műszaki tartalom) nem szereplő, előre nem látható műszaki szükségességből adódó tétel, amely munkát a vállalkozó a műszaki szükségesség, vagy a rendeltetészerű és biztonságos használat miatt köteles elvégezni. Ilyen munka felmerülése esetén, amennyiben a munka elvégzéséhez a Megrendelő hozzájárulása, vagy közreműködése szükséges: a vállalkozó értesíti a Megrendelőt. A vállalkozó e munka elvégzésére a saját költségén köteles. Amennyiben a jelen szerződés teljesítésével összefüggésben többletmunka végzési kötelezettség teljesítése merül fel: ebben az esetben a teljesítési határidő ennek a munkáknak az elvégzéséhez szükséges időtartammal meghosszabbodik.

8. Vállalkozó köteles a munkaterületet tisztán tartani, vállalja azt, hogy a munkanapok befejezésekor azt olyan mértékben letisztítja, hogy az a lakókat, illetve a használókat a rendeltetészerű használatban ne akadályozza (külön figyel arra, hogy a Társasházi lakók a lakásokat életvitel-szerűen használják). A Vállalkozó vállalja, hogy a munkák elvégzéséhez külön villany és víz közmű órákat telepít saját költségén az ingatlanra, ezeknek az óráknak a fogyasztását és teljes költségét a vállalkozó fizeti, ehhez a társasház hozzájárul. Vállalkozó a házirendet és a kerületi (helyi) és egyéb építési szabályokat ismeri és betartja, és parkolási szabályokat ismeri és betartja, a jelen építkezésre tett ajánlatot ennek tudatában és ehhez mérten adta meg.

9. **Vállalkozó vállalja, hogy a jelen szerződés 1. számú mellékletében foglalt műszaki tartalom megvalósítása során a szolgáltatást első osztályú minőségben, a legmagasabb szakmai színvonalon a hatályos jogszabályoknak és szabványoknak megfelelően végzi el, amelyekért szavatol.**

10. Felek megállapodnak, hogy az építkezés időtartamára vállalkozó az építkezés biztosítására teljes körű felelősségbiztosítási szerződést köt. A felelősségbiztosítás kapcsán az alábbiakról tájékoztatja a Vállalkozó az Eladókat: a vállalkozó vállalja azt, hogy a vállalkozási szerződés időtartamára teljes körű építési szerelési biztosítást köt (CAR biztosítás) nettó 100 000 000 Ft (százmillió forint) összegben, amely biztosítási szerződés kedvezményezettjeként a Társasház kerül megjelölésre.

11. A Társasház vállalja, hogy az építkezés ideje alatt, a vállalkozó által kifüggesztett utasításokat és kéréseket maradéktalanul betartja és a Társasházba érkezőkkel is betartatja, gondoskodik arról, hogy a tulajdonostársak (és az ő érdekkörébe tartozó személyek) az építkezés ideje alatt vagyontárgyaikat fokozott óvatossággal tartsák a közös tulajdoni részekben.

12. Vállalkozót az általa végzett munkálatokért a jogszabályokban foglaltak szerint jótállási kötelezettség terheli. Felek megegyeznek, **hogy a munkavégzés során** (azaz a teljesítés folyamata során) felmerülő hibabejelentés esetén, annak kézhezvételétől számított 48 órán belül – sürgős szükség esetén 24 órán belül – vállalkozó köteles helyszíni hibavizsgálatot tartani, és azt követő 48 órán belül állásfoglalását dokumentáltan közölni. Ebben a nyilatkozatban vállalkozó ismerteti azokat az intézkedéseket, amelyeket a hiba kiküszöbölése érdekében tett, illetve, ha azt nem szüntette meg, akkor azokat az intézkedéseket, amiket megtenni szükséges, beleértve a hiba megszüntetésének időpontját, határidejét.

Felek megegyeznek, hogy amennyiben vállalkozó a bejelentett hibát kötelezettsége ellenére nem szünteti meg: megrendelő jogosult azt más kivitelezővel elvégeztetni, amely munka ellenértéke a garanciális visszatartás összegéből – a letéti szerződésben előírtak szerint (7. pont) – kiutalható. A vállalkozót nem terheli jótállási, illetve szavatossági kötelezettség olyan hiba miatt, amelyek a jelen szerződésben rögzített kivitelezési munkával nincsenek összefüggésben.

13. Szerződő felek a jelen okiratban az alábbiakat rögzítik: a jelen szerződés egy speciális vállalkozási szerződés, amely szerződés teljesítése során az adásvétel az alapító okirat módosítás és a letéti szerződés rendelkezéseit a jelen szerződés teljesítése során figyelembe kell venni. Az ügylet speciális jellegére figyelemmel a Ptk. 6:249. § -ban foglaltak alkalmazását kizárják a felek.¹

¹ 6:249. § [Elállás, felmondás]

(1) A megrendelő a szerződéstől a szerződés teljesítésének megkezdése előtt bármikor elállhat, ezt követően a teljesítésig a szerződést felmondhatja.

6. Víz-csatorna vezetékek cseréje:

- víz-csatorna strangok kibontása
- víznyomócső cseréje 1" KPE csőre ágvezetékek rákötése a meglévő lakásvezetésekre, mérőóra beiktatásával. A mérőórákat a tulajdonosok szerzik be, az engedélyeztetés a tulajdonos feladata.
- csatorna strangok cseréje 125-ös KPE csőre, a lakások vezetékeihez csatlakoztatva
- a strang elfalazások elkészítése, vakolással, festés javítással. A csempeburkolat javítását a vállalkozó elvégzi a tulajdonos által vásárolt csempével.
- pincei alapvezetékek cseréje (víz-csatorna), az utcai bekötő vezetékekhez csatlakoztatva (A vízellátást az építés alatt biztosítani kell.)

7. Udvar:

- meglévő burkolat felszedése, elszállítása
- virágágyások kialakítása a telekhatár mentén, a többi felület burkolása viacolor térkővel, beleértve a falmenti kiemelt járdát is
- vízvételi hely létesítése, víztelenítési lehetőséggel, lefolyóval

8. Lift:

- Új lift építése. Statikai vizsgálat alapján, ha lehetséges a meglévő akna szerkezetét felhasználva. Üveg borítással.

9. Lépcsőház:

- falfelület lekaparása, málló vakolat leverése
- vakolatjavítás
- felület glettelése
- festés színminta alapján
- udvari nyílászárók lekaparása, mázolása
- belső párkány készítése a nyílászárók mentén (horganyzott lemezből vagy alu lemezből)
- korlát fa fogódzkodóinak leszerelése, festése, majd visszaszerelése
- korlát festésének lekaparása, fémtisztítása, rozsdaeleni és 2x-i mázolás
- lépcső szükség szerinti javítása a hiányok pótlásával
- pihenők burkolatának javítása
- lábzetek javítása (társasház által választott burkolatból 12 000.-Ft/m² árig)
- világítási testek cseréje

10. Kapualj:

- málló vakolat eltávolítása, a festék teljes lekaparása
- vakolathiányok pótlása és vakolatdíszek javítása, pótlása
- teljes felület glettelése
- díszfestés több színben, színminta alapján
- burkolat és lábzetek szükség szerinti javítása
- világító testek cseréje
- bejárati ajtó műhelyben történő restaurálása, festése. A sérült fadíszek pótlása. A hiányzó két külső ablak pótlása. Festés az Önkormányzat által meghatározott színre.
- postaládák cseréje

Budapest, 2023. április 5. Pauler Invest Kft.

Munkanem összesítő

**BUDAPEST I. kerület Pauler utca 4. szám alatti, 7171 hrsz-on nyilvántartott
Társasház felújítási munkáinak költségvetése**

<u>Munkanem megnevezése</u>	<u>Anyag összege</u>	<u>Díj összege</u>
Zsaluzás és állványozás	826 834	2 500 727
Helyszíni beton és vasbeton munka	1 120 271	128 689
Falazás és egyéb kőművesmunka	110 795	42 231
Ácsmunka	0	0
Vakolás és rabilolás	4 144 333	4 874 177
Szárazépítés	0	96 774
Hideg- és melegburkolatok készítése, aljzat előkészítés	2 511 876	1 511 693
Bádogozás	661 302	313 964
Fa- és műanyag szerkezet elhelyezése	196 850	181 507
Fém nyílászáró és épületlakatos-szerkezet elhelyezése	391 757	142 566
Üvegezés	12 276	10 946
Felületképzés	7 371 215	8 022 793
Szigetelés	152 042	41 462
Közműcsővezetékek és -szerelvények szerelése	1 434 985	653 131
Kőburkolat készítése	436 055	560 853
Elektromosenergia-ellátás, villanszerelés	730 250	92 566
Épületgépészeti csővezetékek szerelése	3 105 588	2 104 573
Beépített szállító- és emelőberendezések	0	0
Takarítási munka	15 262	445 818
Kert- és parképítési munka	41 275	12 564
Összesen:	23 262 966	21 737 034

Mindösszesen: 45 000 000
azaz negyvenötmillió forint

Dr. Jakab László ügyvezető
Pauler Invest Kft.

Budapest, 2023. április 5.

lh

Handwritten notes and signatures in blue ink:

Ch' Uel Vall' czirje.
Kés. fegy Ft H
szb.
SE
Cél

Handwritten signature: *[Signature]*

Zsaluzás és állványozás

Sz.	Tételszám	Tétel szövege	Menny. Egység	Anyag egységár	Díj egységre	Anyag Díj összesen	Díj összesen
1	15-012-6.3	Homlokzati csőállvány állítása állványcsőből mint munkaállvány, szintenkénti pallóterítéssel, korláttal, lábdeszkával, kétlábás, 0,60-0,90 m padlószélességgel, munkapadló távolság 2,00 m, 2,00 kN/m ² terhelhetőséggel, állványépités MSZ és alkalmazástechnikai kézikönyv szerint, 12,01-24,00 m munkapadló magasság között Utcai homlokzat	880 m2	311	1 481	273 812	1 303 122
2	15-012-6.3-0000001	Homlokzati csőállvány állítása állványcsőből mint munkaállvány, szintenkénti pallóterítéssel, korláttal, lábdeszkával, kétlábás, 0,60-0,90 m padlószélességgel, munkapadló távolság 2,00 m, 2,00 kN/m ² terhelhetőséggel, állványépités MSZ és alkalmazástechnikai kézikönyv szerint, 12,01-24,00 m munkapadló magasság között Udvari homlokzat	486 m2	311	1 481	151 219	719 679
3	15-012-25.1	Védőfüggöny szerelése állványszerkezetre, műanyag hálóból Utcai homlokzat	880 m2	389	354	341 986	311 810
4	15-012-39	Világító udvari és liftakna állvány, szintenkénti pallóterítéssel, korláttal, lábdeszkával, állványcsőből, 24,00 m magasságig Lézugvarok	60 lm3	997	2 769	59 817	166 116
Munkanem összesen:						826 834	2 500 727

ll

Handwritten notes and signatures in blue ink, including various initials and scribbles.



Helyszíni beton és vasbeton munka




Sz.	Tételszám	Tétel szövege	Menny. Egység	Anyag egységár	Díj egységre	Anyag Díj összesen	Díj összesen
1	31-021- 10.11.1.3- 0230110	Lépcső készítése vasbetonból, zsámozással, vasalva, a meglévő fa lépcső elbontásával, X0v(H), XC1, XC2, XC3 környezeti osztályú, kissé képlékeny vagy képlékeny konzisztenciájú betonból, betonszivattyús technológiával, vibrátoros tömörítéssel C20/25 - X0v(H) - 16 - F2 - CEM 52,5, m = 6,3 finomsági modulussal Pince	3 m3	36 958	4 458	110 875	13 373
2	31-031- 2.2.1	Úszatott vagy fűtési esztrich készítése, helyszínen kevert, cementbázisú esztrichből, C16 szilárdsági osztálynak megfelelően, 6 cm vastagságban Pince	400 m2	2 523	288	1 009 396	115 316
Munkanem összesen:						1 120 271	128 689


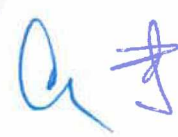



The bottom section of the page contains several handwritten signatures and notes in blue ink. On the left, there are two distinct signatures. In the center, there are more scribbles and what appears to be the word 'Vuel' written vertically. On the right side, there is a signature that looks like 'C. Székely' followed by another signature. Below these, there are more scribbles and a large, bold checkmark on the far right.


Ácsmunka

Sz.	Tételszám	Tétel szövege	Menny.	Egység	Anyag egységre	Díj egységre	Anyag Díj összesen	Díj összesen
1	15-001-1	Tetőcsere komplettén, héjalással, hidogazással Tető	1	tétel	0	0	0	0
Munkanem összesen:							0	0


 BKcs.   

 SZK     



Szárazépités

Sz.	Tételszám	Tétel szövege	Menny.	Egység	Anyag egységár	Díj egységre	Anyag Díj összesen
1	39-000- 1.1.1	Válaszfal szerkezetek bontása, fa vázszerkezetről, egyszeres tartóvázról. Rekesz elválasztó szerkezetek. Pince	300	m ²	0	323	0 96 774
Munkanem összesen:							0 96 774


 Sz. 39-000-1.1.1
 Válaszfal szerkezetek bontása, fa
 vázszerkezetről, egyszeres tartóvázról.
 Rekesz elválasztó szerkezetek. Pince

Vél BkG, Vállaló fgye
 HWA
 Cserjei.

llh

Hideg- és melegburkolatok készítése, aljzat előkészítés

Ssz.	Tételszám	Tétel szövege	Menny. Egység	Anyag egységár	Díj egységre	Anyag Díj összesen	Díj összesen
1	42-000-2.1	Lapburkolatok bontása, padlóburkolat bármely méretű kőagyag, mozaik vagy tört mozaik (NOVA) lapból Légakna burkolat bontása Légaknák	8 m2	0	1 416	0	11 328
2	42-000-5.2.1	Kőlap burkolatok bontása, lábázatburkolatok, 1-3 cm vastagságig, 0,25 m ² lapméretig Udvari homlokzat	80 m	0	2 737	0	218 948
3	42-000-5.2.1-0000001	Kőlap burkolatok bontása, lábázatburkolatok, 1-3 cm vastagságig, 0,25 m ² lapméretig Lépcsőház lábázat Lépcsőház	51 m	0	3 058	0	155 966
4	42-023-1.1.3.2.1.2-0100253	Padlóburkolat készítése, kültérben, kenhető szigetelésre, gres kerámiával, kötésben vagy hálósan, 3-5 mm vtg. ragasztóba rakva, 1-10 mm fugaszélességgel, 20x20 - 33x33 cm közötti lapmérettel Légaknák aljának burkolása Légaknák	8 m2	9 470	5 441	75 763	43 525
5	42-023-2.2.2.1	Lábázatburkolat készítése, kültérben, hőterhelt felületen, gres, kőporcelán lappal, egyenes, egysoros kivitelben, 3-5 mm ragasztóba rakva, 1-10 mm fugaszélességgel, 15 cm magasságig, társasház által választott burkolatból 12 000.- Ft/m ² nettó áron, segédanyag a díjban szerepel. Udvari homlokzat	80 m	15 240	6 374	1 219 200	509 930
5	42-023-2.2.2.1-0000001	Lábázatburkolat készítése, kültérben, hőterhelt felületen, gres, kőporcelán lappal, egyenes, egysoros kivitelben, 3-5 mm ragasztóba rakva, 1-10 mm fugaszélességgel, 15 cm magasságig, társasház által választott burkolatból 12 000.- Ft/m ² nettó áron, segédanyag a díjban szerepel. Lépcsőház lábázat Lépcsőház	51 m	15 240	6 374	777 240	325 081
	42-031-1.3.1.2.1-0470016	Műköburkolatok; lépcső javítása, szükség szerinti pótlása	5 m2	15 498	4 442	77 489	22 212
	42-090-3.1.1.1	Lapburkolat javítása; Padlóburkolat javítása, egy-egy lap kivésésével, pótlásával, 20x20 cm-es mozaiklap Lépcsőpihenők burkolatának javítása Lépcsőház	37 db	396	579	14 661	21 427
	42-090-3.1.1.1-0000001	Lapburkolat javítása; Padlóburkolat javítása, Társasház által választott burkolatból 12 000.-Ft/m ² nettó áron, segédanyag a díjban szerepel. Kapualj	18 m2	15 240	6 374	274 320	114 734

Handwritten notes and signatures in blue ink at the bottom of the page, including names like 'Kovács', 'Varga', and 'Kovács', along with various initials and a large signature on the right.

Hideg- és melegburkolatok készítése, aljzat előkészítés

10	42-090- 3.2.2.4- 0210005	Lapburkolat javítása; Fal- és pillérburkolat javítása 0,10-2,00 m ² -ig terjedő felületen, pótlással, csempelap Strang elfalazások hidegburkolat javítása, a tulajdonos által vásárolt csempével. Vízcsatorna vezeték cseréje tétel	11 m2	6 655	8 049	73 203	88 542
----	--------------------------------	--	-------	-------	-------	--------	--------

Munkanem összesen:

2 511 876 1 511 693

Bókai G. Urdel fgyd Jk Kőrös H Gy
 SZ - SZ N Kőrös A J Sz GAL
 Cserjés.
 f
 ll


Fém nyílászáró és épülettakatos-szerkezet elhelyezése

Ssz.	Tételszám	Tétel szövege	Menny. Egység	Anyag egységár	Díj egységre	Anyag Díj Összesen	Díj Összesen
1	45-002-7.1.1.3-0132351	Nyílászáró bontása és új nyílászáró elhelyezése, erős, könnyen karbantartható, zárszelvény kerettel, üvegezve, fémszerkezet alapozva és mázolja, 2,00 m kerületig, Pincei nyílászárók az udvari oldalon. Pince	7 db	17 844	5 795	124 905	40 565
2	45-002-7.1.1.3-0132352	Nyílászáró üvegezése vagy bontása és új nyílászáró elhelyezése, erős, könnyen karbantartható, zárszelvény kerettel, üvegezve, fémszerkezet alapozva és mázolja, az eredeti mintájára, 2,00 m kerületig, Pincei nyílászárók az utcai oldalon. Pince	6 db	17 844	5 795	107 061	34 770
3	45-090-7-0990L12	Postaláda felszerelése Kapualj	18 db	8 877	3 735	159 791	67 231
Munkanem összesen:						391 757	142 566

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the name 'M. Sz. N.' and various illegible signatures.

Üvegrés

Noz.	Tételszám	Tétel azövege	Menny. Egység	Anyag		Díj	
				egységár	egység	összesen	összesen
1	46-001- 3.1.1.1- 0112001	Faszervezetek üvegezése üvegszornóléc rögzítéssel, szilikonos tömítéssel, egyrétegű üvegszerkezettel, hagyományos üvegszerkezettel, 0,50 m ² táblaméretig Bejárati kapu Kapuval	1 tétel	12 276	10 946	12 276	10 946
Munkanem összesen:						12 276	10 946


 29 Cm² Üvegl. Borka S. Valtos fejtes TR Vár
 H SZD H/M A F R Gy a a L
 SZ = B
 (szíj)

llh

Felületképzés

Sz.	Tételszám	Tétel szövege	Menny. Egység	Anyag egységár	Dij egységre	Anyag összesen	Dij összesen
1	47-000- 1.2.2.2	Belső festéseknél felület előkészítése, rész munkák; töbrétegu enyves festék lekaparása és lemosása, lépcsőházban, toldott létráról vagy bútorozott helyiségben, tagolt felületen Lépcsőház	333 m2	127	1 288	42 291	428 831
2	47-000- 1.3.2.2	Belső festéseknél felület előkészítése, rész munkák; vizes diszperziós falfesték lekaparása, lépcsőházban, toldott létráról vagy bútorozott helyiségben, tagolt felületen Kapualj	74 m2	127	1 288	9 398	95 296
3	47-000- 1.21.2.1.2.2- 0415527	Belső festéseknél felület előkészítése, rész munkák; glettelés, műanyag kötőanyagú glettel (simítótappasszal), lépcsőházban, toldott létráról vagy bútorozott helyiségben, tagolt felületen Baumit Fino FinishExpert - felhasználásra kész, szórható, kézi és gépi glettanyag, beltéri felhasználásra, Cikkszám: 255420 Lépcsőház	333 m2	655	869	218 222	289 270
4	47-000- 1.21.2.1.2.2- 0415528	Belső festéseknél felület előkészítése, rész munkák; glettelés, műanyag kötőanyagú glettel (simítótappasszal), lépcsőházban, toldott létráról vagy bútorozott helyiségben, tagolt felületen Baumit Fino FinishExpert - felhasználásra kész, szórható, kézi és gépi glettanyag, beltéri felhasználásra, Cikkszám: 255420 Kapualj	74 m2	655	869	48 494	64 282
5	47-000- 1.99.2.2.2.2- 0415512	Belső festéseknél felület előkészítése, rész munkák; felület glettelése zsákos kiszerezésű anyagból (alapozóval, sarokvédelemmel), lépcsőházban, toldott létráról vagy bútorozott helyiségben, vakolt felületen, 4 mm vastagságban tagolt felületen Baumit FinoBello, gipszes glett, 0-10 mm-es vastagságban, Cikkszám: 951720 Lépcsőház	333 m2	1 994	1 900	663 969	632 673
6	47-000- 1.99.2.2.2.2- 0415513	Belső festéseknél felület előkészítése, rész munkák; felület glettelése zsákos kiszerezésű anyagból (alapozóval, sarokvédelemmel), lépcsőházban, toldott létráról vagy bútorozott helyiségben, vakolt felületen, 4 mm vastagságban tagolt felületen Baumit FinoBello, gipszes glett, 0-10 mm-es vastagságban, Cikkszám: 951720 Kapualj	74 m2	1 994	1 900	147 549	140 594
7	47-000- 4.1.4	Acélfelületek mázolásának előkészítő és rész munkái; régi olajfesték eltávolítása kaparással (raskettázás), rácsról, korlátról vagy kerítésről, egyszerű tagozatú Udvari homlokzat	60 m2	57	1 932	3 429	115 900

Handwritten notes and signatures in blue ink are present at the bottom of the page. The notes include:

- szob
- Ch. Uel
- BKAG.
- Wall paper
- szob
- SE N
- Handwritten signatures and initials.

Felületképzés

8	47-000-4.4.4.2-0136101	Acélfelületek mázolásának előkészítő és részmunkái; kézi rozsdamentesítés, rácson, korlátan, kerítésen, sodronyhálón, könnyű rozsdásodás esetén Szinterikus higító 1002, EAN: 5995061571925 Udvari homlokzat	60 m2	79	933	4 724	56 007
9	47-000-4.4.4.2-0136106	Acélfelületek mázolásának előkészítő és részmunkái; kézi rozsdamentesítés, függőfolyosók acél sínei, erős rozsdásodás esetén Szinterikus higító 1002, EAN: 5995061571925 Udvari homlokzat	60 m2	79	933	4 724	56 007
10	47-000-4.4.4.2-0136108	Acélfelületek mázolásának előkészítő és részmunkái; kézi rozsdamentesítés, függőfolyosók acél sínei, erős rozsdásodás esetén Szinterikus higító 1002, EAN: 5995061571925 Lépcsőházi korlátok Lépcsőház	56 m2	79	933	4 409	52 273
11	47-000-7.1.1.2-0214001	Fafelületek mázolásának előkészítő és részmunkái; régi olajmázolás eltávolítása fa nyílászáró szerkezetéről, leégetéssel, lemaratással vagy festékeltávolító pasztával, tagolt felületről Lépcsőházi korlátok kanaszkodói Lépcsőház	42 m	2 416	1 932	101 453	81 130
12	47-000-7.1.2.2	Fafelületek mázolásának előkészítő és részmunkái; régi olajmázolás eltávolítása fa nyílászáró szerkezetéről, lekaparással (raskettázás), tagolt felületről Utcai homlokzat	164 m2	51	1 610	8 352	264 743
13	47-000-7.1.2.2-0000001	Fafelületek mázolásának előkészítő és részmunkái; régi olajmázolás eltávolítása fa nyílászáró szerkezetéről, lekaparással (raskettázás), tagolt felületről Udvari homlokzat (beleértve a bejárati ajtókat is)	108 m2	51	1 610	5 486	173 919
14	47-000-7.1.2.2-0000002	Fafelületek mázolásának előkészítő és részmunkái; régi olajmázolás eltávolítása fa nyílászáró szerkezetéről, lekaparással (raskettázás), tagolt felületről Légudvarok	12 m2	51	1 610	610	19 324
15	47-000-7.1.2.2-0000003	Fafelületek mázolásának előkészítő és részmunkái; régi olajmázolás eltávolítása fa nyílászáró szerkezetéről, lekaparással (raskettázás), tagolt felületről Lépcsőház	12 m2	51	1 610	610	19 324
16	47-000-7.2.3.2-0160781	Fafelületek mázolásának előkészítő és részmunkái; fafelület beeresztő alapozása egy rétegben, lenolajos alapozóval, tagolt felületen Lépcsőházi korlátok kapaszkodói Lépcsőház	42 m	917	419	38 511	17 602

Handwritten notes and signatures in blue ink at the bottom of the page, including names like 'Ch', 'Uuel', 'Bokas', 'Vallu', 'Kor', 'R', 'Czig', and various initials and scribbles.

Felületképzés

17	47-000-7.2.3.2-0160782	Fafelületek mázolásának előkészítő és részmunkái; fafelület beeresztő alapozása egy rétegben, lenolajos alapozóval, tagolt felületen Udvari homlokzat (beleértve a bejárati ajtókat is)	108 m2	917	419	99 030	45 263
18	47-000-7.2.3.2-0160783	Fafelületek mázolásának előkészítő és részmunkái; fafelület beeresztő alapozása egy rétegben, lenolajos alapozóval, tagolt felületen Légudvarok	12 m2	917	419	11 003	5 029
19	47-000-7.2.3.2-0160784	Fafelületek mázolásának előkészítő és részmunkái; fafelület beeresztő alapozása egy rétegben, lenolajos alapozóval, tagolt felületen Lépcsőház	12 m2	917	419	11 003	5 029
20	47-000-7.3.2-0150112	Fafelületek mázolásának előkészítő és részmunkái; simító tapaszolás fafelületen, egyszeri és minden további, tagolt felületen Trinát Mestertapasz, EAN: 595061609376 Utcai homlokzat	164 m2	1 400	902	230 084	148 239
21	47-000-7.3.2-0150113	Fafelületek mázolásának előkészítő és részmunkái; simító tapaszolás fafelületen, egyszeri és minden további, tagolt felületen Trinát Mestertapasz, EAN: 595061609376 Udvari homlokzat (beleértve a bejárati ajtókat is)	108 m2	1 400	902	151 150	97 384
22	47-000-7.3.2-0150114	Fafelületek mázolásának előkészítő és részmunkái; simító tapaszolás fafelületen, egyszeri és minden további, tagolt felületen Trinát Mestertapasz, EAN: 595061609376 Légudvarok	12 m2	1 400	902	16 794	10 820
23	47-000-7.3.2-0150115	Fafelületek mázolásának előkészítő és részmunkái; simító tapaszolás fafelületen, egyszeri és minden további, tagolt felületen Trinát Mestertapasz, EAN: 595061609376 Lépcsőház	12 m2	1 400	902	16 794	10 820
24	47-010-1.1.2-0446391	Normál nem egyenletes nedvszívóképességű ásványi falfelületek alapozása, felületmegerősítése, vizes-diszperziós akril bázisú alapozóval, tagolt felületen KINGSTONE GROUND COLOR kültéri és beltéri alapozó festék 1 rétegben, acryl bázisú, vizes hígítású, magas fedőképeségű, impregnáló hatású, fehér, Cikkszám: 3163 Lépcsőház	333 m2	100	483	33 410	160 706
25	47-010-6.1.2-0159884	Repedt vakolatfelületek vagy régi hordképes homlokzatbevonatok alapozása, szálerősített repedésáthidaló alapozófestékekkel, tagolt felületen Caparol Fibrosil felületegalizáló, repedésáthidaló, szálerősített alapozó festék, fehér Utcai homlokzat	880 m2	2 252	612	1 981 505	538 683

Handwritten notes and signatures in blue ink:

Handwritten numbers: 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25

Handwritten text: "All used", "Változtatás", "faj", "Célt", "L", "Készítve"

Handwritten signatures: Multiple illegible signatures in blue ink.

Felületképzés

26	47-010-6.1.2-0159885	Repedt vakolatfelületek vagy régi hordképes homlokzatbevonatok alapozása, szálerősített repedésáthidaló alapozófestékekkel, tagolt felületen Caparol Fibrosil felületegalizáló, repedésáthidaló, szálerősített alapozó festék, fehér Udvari homlokzat	486 m2	2 252	612	1 094 331	297 500
27	47-010-6.1.2-0159886	Repedt vakolatfelületek vagy régi hordképes homlokzatbevonatok alapozása, szálerősített repedésáthidaló alapozófestékekkel, tagolt felületen Caparol Fibrosil felületegalizáló, repedésáthidaló, szálerősített alapozó festék, fehér Légudvarok	288 m2	2 252	612	648 492	176 296
28	47-011-1.5.1.4	Mészfestések, korszerű gyári készrekevert fehér vagy színes mézsfestékekkel, egy színben, tagolt durva téglafelületen, 3 rétegben. Pince	1 685 m2	159	644	267 494	1 084 955
29	47-011-15.1.1.4-0151171	Diszperziós festés műanyag bázisú vizes-diszperziós fehér vagy gyárilag színezett festékekkel, új vagy régi lekapart, előkészített alapfelületen, vakolaton, két rétegben, bútorozott helyiségben, tagolt sima felületen HÉRA beltéri falfesték matt fehér, EAN: 5995061999118 Strang elfalazások festés javítása Víz-csatorna vezetékek cseréje tétel	11 m2	97	805	1 042	8 696
30	47-011-41.1.7-0153423	Díszítő festések, beltéri dekorációs műgyanta bázisú, oldószermentes bevonatrendszer, erősen igénybevett glettel felületekre, díszítő dekorációs réteggel, sima glettel felületre, adalékkal, tetszés szerinti színösszeállítással Színminta alapján. Kanuali	78 m2	4 374	3 316	341 163	258 646
31	47-013-15.1.1.1.2-0151105	Diszperziós festések, akril kötőanyagú vizes-diszperziós, fehér vagy színes homlokzatfestés, megfelelően előkészített ásványi alapfelületen vagy meglévő jól tapadó festékrétegen, két rétegben, kiválasztott színben, tagolt sima felületen Héra külső homlokzatfesték, Lépcsőház	333 m2	552	1 320	183 966	439 403
32	47-013-15.1.1.1.4-0151101	Diszperziós festések, akril kötőanyagú vizes-diszperziós, fehér vagy színes homlokzatfestés, megfelelően előkészített ásványi alapfelületen vagy meglévő jól tapadó festékrétegen, vakolaton, két rétegben, egy vagy több színben, tagolt durva felületen Héra külső homlokzatfesték, fehér 100, Udvari homlokzat	486 m2	718	1 707	348 729	829 544

Handwritten notes and signatures at the bottom of the page, including various initials and a signature.

Felületképzés

42	47-021-31.3.1-0160017	Acélfelületek átvonó festése rácson, korlátan, kerítésen, sodronyhálón műgyanta kötőanyagú, oldószeres festékekkel POLI-FARBE Cellkolor oldószeres selyemfényű zománc fekete Lépcsőházi korlátok Lépcsőház	56 m ²	226	902	12 659	50 495
43	47-031-1.1.7.3.2-0141894	Belső fafelületek alapmázolása, természetes alapú bio lenolaj kencés hígítású alapozóval, tagolt felületen Lépcsőházi korlátok kapaszkodói Lépcsőház	42 m	654	483	27 470	20 269
44	47-031-1.9.1.2-0214140	Belső fafelületek lakkozása, vízbázisú poliuretán-akrilát anyagú, 1 vagy 2 komponensű transzparens lakkal, 2 rétegben, tagolt felületen Remmers Treppen- & Parkettlakk vízbázisú, színtelen ecsetelhető beltéri lakk, járófelületre, bútorra, 2390 Lépcsőházi korlátok kapaszkodói Lépcsőház	42 m	1 160	1 610	48 699	67 635
45	47-031-3.1.1.2-0130701	Külső fafelületek alapmázolása, műgyantabázisú (alkid) oldószertartalmú alapozóval, tagolt felületen Trinát alapozófesték, fehér 100, Utcai homlokzat	164 m ²	357	547	58 669	89 988
46	47-031-3.1.1.2-0130702	Külső fafelületek alapmázolása, műgyantabázisú (alkid) oldószertartalmú alapozóval, tagolt felületen Trinát alapozófesték, fehér 100, Udvari homlokzat (beleértve a bejárati ajtókat is)	108 m ²	357	547	38 542	59 116
47	47-031-3.1.1.2-0130703	Külső fafelületek alapmázolása, műgyantabázisú (alkid) oldószertartalmú alapozóval, tagolt felületen Trinát alapozófesték, fehér 100, Légudvarok	12 m ²	357	547	4 282	6 568
48	47-031-3.1.1.2-0130704	Külső fafelületek alapmázolása, műgyantabázisú (alkid) oldószertartalmú alapozóval, tagolt felületen Trinát alapozófesték, fehér 100, Lépcsőház	12 m ²	357	547	4 282	6 568
49	47-031-3.3.7.2	Külső fafelületek alapozása, javítása, fedőmázolása, fa nyílászáró szerkezeten, tixotróp tulajdonságú ablakfestékekkel, két rétegben, tagolt felületen, Önkormányzat által meghatározott színre. Bejárati kapu Kapualj	1 db	16 802	11 074	16 802	11 074
50	47-031-3.5.1.2-0130361	Külső fafelületek zománclakkozása, műgyantabázisú (alkid) oldószertartalmú zománccal, tagolt felületen Trinát magasfényű zománccfesték, fehér 100, Utcai homlokzat	164 m ²	320	676	52 615	111 075

12

Handwritten notes and signatures in blue ink at the bottom of the page, including names like 'Szab. Sz. N', 'M', and various illegible signatures.

Szigetelés

Sz.	Tételszám	Tétel szövege	Menny.	Egység	Anyag egységár	Díj egységre	Anyag összesen	Díj összesen
1	48-004- 1.23.2	Üzemi-használati víz elleni szigetelés; Csőátvezetés szigetelése, csőátvezetés gallérozása Ø50,Ø1-Ø150 mm átmérő között, Légudvarok	2	db	3 651	644	7 303	1 288
2	48-014-9.2- 0313001	Üzemi-használati víz elleni, víznyomásnak kitett helyzetű,kerámia vagy GRES lapburkolat alatti padlószigetelés bevonatszigeteléssel, két rétegben minimum 2,5 mm száraz rétegvastagságú kétkomponensű szigetelőhabarccsal, glettással vagy simítóval felhordva MAPEI Mapelastíc kétkomponensű, cementkötésű, kenhető vízszigetelő habarcs, Csz: 167124+168108AU Légaknák aljának vízszigetelése Légudvarok	8	m2	7 656	1 867	61 244	14 935
3	48-014- 10.4- 0313001	Üzemi-használati víz elleni, víznyomásnak nem kitett helyzetű, kerámia vagy GRES lapburkolat alatti lábazatszigetelés bevonatszigeteléssel, két rétegben minimum 2,0 mm száraz rétegvastagságú kétkomponensű szigetelőhabarccsal, glettással vagy simítóval felhordva MAPEI Mapelastíc kétkomponensű, cementkötésű, kenhető vízszigetelő habarcs, Csz: 167124+168108AU Légaknák aljának vízszigetelése, felhajtás oldalfalra Légudvarok	8	m2	6 090	1 900	48 717	15 199
4	48-014-J2- 0312628	Üzemi-használati víz elleni szigetelés hajlaterősítése szigetelőhabarcs vagy műanyagbázisú bevonatszigetelésnél, egy rétegben, szigetelés rétegei közé beágyazva, minimum 8,0 cm széles rendszerkomponens hajlaterősítő-résáthidaló szalaggal MAPEI Mapeband Easy rendkívül könnyen beépíthető, mindkét oldalán nem szőtt szövettel bevont hajlaterősítő szalag, vízszigetelő rendszerekhez, Csz: 7972030 Légudvarok	16	m	1 618	386	25 888	6 177
5	48-014- 16.1	Üzemi-használati víz elleni szigetelés szorítóperemes vagy (és) szigetelőgalléros búzelzárós padlóösszefolyó beépítése, rugalmas szigetelőhabarcs vagy ún. "folyékony fólia" (rugalmas műanyagdiszperzió) szigetelés esetén Légudvarok	2	db	4 445	1 932	8 890	3 863

Munkanem összesen:

152 042

41 462

Handwritten notes and signatures in blue ink, including names like 'Sz. K.', 'M.', and 'GAL', along with various scribbles and a large signature on the right.

Elektromosenergia-ellátás, villanszerelés

Ssz.	Tételszám	Tétel szövege	Menny. Egység	Anyag egységár	Díj egységre	Anyag összesen	Díj összesen
1	71-000- 1.13	Vezetékek, kábelek és szerelvények bontása; mindennemű fényforrás és lámpatest leszerelése Udvari homlokzat	12 db	0	805	0	9 662
2	71-000- 1.13- 0000001	Vezetékek, kábelek és szerelvények bontása; mindennemű fényforrás és lámpatest leszerelése Lépcsőház	8 db	0	805	0	6 441
3	71-000- 1.13- 0000002	Vezetékek, kábelek és szerelvények bontása; mindennemű fényforrás és lámpatest leszerelése Kapualj	3 db	0	805	0	2 416
4	71-101- 1.51.4	Kültéri világítás; Falikar elhelyezése műanyag Udvari homlokzat	12 db	31 750	3 219	381 000	38 633
5	71-101- 1.51.4- 0000001	Kültéri világítás; Falikar elhelyezése műanyag Lépcsőház	8 db	31 750	3 219	254 000	25 756
6	71-101- 1.51.4- 0000002	Kültéri világítás; Falikar elhelyezése műanyag Kapualj	3 db	31 750	3 219	95 250	9 658
Munkanem összesen:						730 250	92 566

Handwritten notes and signatures in blue ink:

By Ah
 425-
 M SE N
 Uel ...
 MWA
 J ...
 ill /
 (sziget)

Beépített szállító- és emelőberendezések

Sz.	Tételszám	Tétel szövege	Menny.	Egység	Anyag egységár	Díj egységre	Anyag Díj összesen	Díj összesen
1	87-031- 1.1.2.1	Személyfelvonó gépház nélküli, 13,65 m emelőmagasság feletti, 1000 kg terhelhetőségig, 5db szint megállóval. Acélszerkezetű, övegezett felvonóházzal. Statikai vizsgálat alapján ha lehetséges a meglévő akna szerkezetét felhasználva. L10	1	db	0	0	0	0
Munkanem összesen:							0	0

Handwritten notes in blue ink:
 Sz. Cm' Uel Breg. Valfaf faja
 szb. Hw a f...
 szv...
 lh f...

Kert- és parképitési munka

Sz.	Tételszám	Tétel szövege	Menny. Egység	Anyag egységár	Díj egységre	Anyag Díj összesen	Díj összesen
1	91-001-1	Virágágyások kialakítása telekhatár mentén. Udvar	13 m	3 175	966	41 275	12 564
Munkanem összesen:						41 275	12 564

Handwritten notes in blue ink, including signatures and illegible text.

SE N

24.11.11.



1013 Budapest, Pauler utca 4. tetőtér leendő helyrajzi szám: 7171/0/A/17

Forgalmi érték meghatározása a várhatólag 7171/0/A/17 helyrajzi számot kapó, a 1013 Budapest, Pauler utca 4. (Roham utca 6.) szám alatti társasház padlásteréről



Készítette:

Inhaizer Gyula
Ingatlanvagyon-értékelő

A dokumentum 19 számozott oldalt tartalmaz

Budapest, 2023. május 10.



1013 Budapest, Pauler utca 4. tetőtér leendő helyrajzi szám: 7171/0/A/17

	Tartalomjegyzék	oldal
1.	Értéktanúsítvány	3
2.	Előzmények	4
2.1.	Az értékelés céljának meghatározása	4
2.2.	Az értékelés módjának meghatározása	4
3.	Az értékbecslés módszere	4
3.1.	A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékbecslési módszer bemutatása	5
4.	Kiindulási adatok és információk	6
4.1.	A Tulajdoni Lap adatai	6
4.1.1	Változási Vázrajz	6
4.2.	Az ingatlan tágabb és közvetlen környezetének leírása	7
4.3.	Az ingatlan helyszíni adatai	9
4.4.	Az épület műszaki jellemzői	9
5.	Értékmegállapítás	10
5.1.	Forgalmi érték megállapítása piaci összehasonlító adatok elemzésével	10
6.	Mellékletek	11
6.1.	Számítási táblázatok	11
6.2.	Helyiségleltár, terület kimutatás, alaprajz	12
6.3.	Helyszínen készült fényképek	14
6.4.	Térképek	16
6.5.	Tulajdoni lap	18



1013 Budapest, Pauler utca 4. tetőtér leendő helyrajzi szám: 7171/0/A/17

1.	Értéktanúsítvány
----	------------------

Az ingatlan megnevezése:	tetőtér
Az ingatlan címe:	1013 Budapest, I. kerület Pauler utca 4.
Az ingatlan helyrajzi száma:	7171/0/A/17
Értékelés célja:	Forgalmi érték meghatározása
Értékelési módszer:	Piaci összehasonlító elemzés
Az értékelés fordulónapja:	2023. május 10.

A vizsgált ingatlan becsült, egész összegre kerekített értéke az értékelés fordulónapján:

45.000.000 Forint,
azaz negyvenöt millió Forint

Korlátozások és megjegyzések:

Az ingatlan per igény és tehermentes az értékelés fordulónapján. A megállapított érték ÁFÁ-t nem tartalmaz.

Jelen érték az alábbi szempontok figyelembevételével érvényes:

Az értékbecslés részletei, korrekciós tényezői, célja, módszere és a felhasznált módszerek leírása az értékelés többi fejezetei tartalmazzák.

Az értékbecslési szakvélemény felhasználása, nyilvánosságra hozása a megrendelő és az értékelés készítőjének az engedélye nélkül nem megengedett.

A helyszíni szemle időpontja: 2023.04.19.

Kelt: Budapest, 2023.05.10.

Inhaizer Gyula

Ingatlanvagyon-értékelő

OKJ Bizonyítvány száma: 53-341-01

Nyilvántartási szám: 900128 / 2021



2.	Előzmények
----	------------

Az értékbecslés elvégzésére a Pauler Invest Kft. (1119 Budapest, Fehérvári út 85C.) adott megbízást.

A helyszíni szemlére 2023.04.19-én került sor. A szemlén jelen voltak:

Jakab László – Pauler Invest Kft., megbízó

Inhaizer Gyula – ingatlanvagyon-értékelő

2.1.	Az értékelés céljának és módjának pontos meghatározása
------	--

2.2.	Az értékelés módjának meghatározása
------	-------------------------------------

Az értékelés módja: piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

3.	Az értékbecslés módszere
----	--------------------------

Az értékbecslést az érvényben lévő rendeletekben megfogalmazott módszer figyelembevételével, a kapott adatszolgáltatások (tulajdoni lapok, bérleti szerződések, műszaki tervek és leírások, stb.), valamint a helyszíni szemlék alapján végzem az óvatosság elvét követve az alábbiak szerint:

A Tulajdoni Lap alapján tisztázom a tulajdonosi és kezelői viszonyokat és a Tulajdoni Lap III. részében lévő bejegyzéseket.

- A helyszíni szemle alkalmával beazonosítom a rendelkezésre álló alaprajzot és egyéb adatokat. A hiányzó adatokat pótolom, az eltéréseket regisztrálom. Szemrevételezéssel - a Megbízó képviselőjének közreműködésével - megvizsgálom az épületek és építmények műszaki állapotát.
- A Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezéssel és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján végzi. A rendelkezésemre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.
- Az ingatlan értékének meghatározására 3 általánosan elfogadott módszer alkalmazható:
 - piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer;
 - hozamszámításon alapuló értékelési módszer;
 - költség alapú értékelés módszere

A lakóingatlanok, építés alatt álló ingatlanok és lakótelkek esetében meghatározott értékhatár alatt megengedett egy értékelési módszer alkalmazása is.

Az ingatlan érték meghatározása során az értékelési eljárásoknál szokásosan elemzett kockázatok közül különös figyelmet kell fordítani a következőkre:

- az ingatlan hosszú távú értékállandóságának kockázata;
- a piaci adatok megbízhatatlansága miatt kockázat;
- a követelés érvényesítéséhez kapcsolódó költségek nagyságának kockázata;
- a szemrevételezéssel nem megállapítható műszaki kivitelezéssel összefüggő kockázat.

Az értékelési szakvéleményben megállapított érték az értékbecslés fordulónapjától számított legfeljebb 90 napig érvényes.



3.1. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékbecslési módszer bemutatása

A **piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés** a már realizált adásvételek és/vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árainak a konkrét vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. A módszer fő lépései:

- az összehasonlításra alkalmas alaphalmaz, ebből a megfelelő ingatlanok kiválasztása és elemzése;
- fajlagos értékek meghatározása, valamint az értékmodosító tényezők elemzése;
- a fajlagos alapérték módosítása az értékmodosító tényezők alapján;
- a forgalmi érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként.

Az első lépésben az értékelés során a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árait elemzem és összehasonlítom az értékelés tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlítás során elsősorban a következő, a piacot meghatározó tényezőket veszem figyelembe:

- az ingatlanpiacon kialakult kereslet és kínálat elemzése során vizsgálom az adott ingatlan esetleges értékesítése során a potenciális vevők körét, azok vásárlóerejét, illetve vizsgálom azokat az ingatlanpiaci szegmenseket (pl. kereskedelmi ingatlanok, a település adott részén található üresen álló eladatlan hasonló jellegű, funkciójú ingatlanok), amelyek leginkább meghatározzák az ingatlanpiacot, valamint a tervezési vagy beruházási fázisban lévő építkezéseket;
- a telek és az adott telken épült épület egyensúlyát, valamint környezetéhez való illeszkedésének összhangját;
- az adott településrész gazdasági fellendüléséhez vagy gazdasági depressziójához kapcsolódó kilátásokat, önkormányzati szabályozásokat.

A piaci összehasonlító adatok elemzését egy olyan alaphalmazban kell elvégezni, amelynek a földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos az értékelt ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket a vizsgálat során figyelmen kívül kell hagyni. Közvetlen összehasonlításra alkalmas adatok hiányában vizsgálhatjuk az ország hasonló területeinek ingatlanpiacát is, de ezt természetesen megfelelő körültekintéssel tehetjük meg.

A kiválasztott összehasonlító adatokból a fajlagos alapértékek meghatározása során az ingatlan adásvétele során realizált vételárának vagy ajánlati árának az alapérték vetített értékét kell vizsgálni. Ez az alapérték általában a terület, de kivételes esetekben más kapacitás mérőszámok (pl. tanterem, ágyszám, férőhely, stb.) is alkalmazhatók. Piaci ajánlati árak alkalmazása esetében szükséges az ajánlati árak és a realizált forgalmi értékek közötti viszonyszám elemzése is, valamint a fajlagos érték ezen viszonyszámmal való módosítása.

Az értékcsökkentő és értéknövelő tényezők alkalmazása az értékelt ingatlan pontosabb fajlagos értékének meghatározása céljából történik. Értékmodosító tényezőként csak olyan befolyásoló tényező vehető figyelembe, amely az összehasonlításra kiválasztott alapadatokra nem jellemző. Az értékmodosító tényezők elemzése során minden esetben vizsgálni kell a következő szempontokat:

- műszaki és építészeti szempontok;
- használati szempontok;
- telekadottságok;
- infrastruktúra;
- környezeti szempontok;
- alternatív hasznosítás lehetősége;
- jogi, hatósági szabályozás.



1013 Budapest, Pauler utca 4. tetőtér leendő helyrajzi szám: 7171/0/A/17

Az ingatlan forgalmi értékét az értékmódosító tényezőkkel módosított fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzata határozza meg.

A földterület és beépített ingatlanok értékelésénél az értékelési módszerek közül a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés adja a legpontosabb értéket.

4.	Kiindulási adatok és információk
----	----------------------------------

4.1.	A Tulajdoni Lap adatai
------	------------------------

A Tulajdoni lapot kibocsátó hivatal	Budapest Főváros Kormányhivatala, XI. kerületi Hivatala, Budapest Budafoki út 54. 1519 Budapest, Pf. 415.
Az ingatlan címe	1013 Budapest, I. kerület Pauler utca 4. „felülvizsgálat alatt”
Az ingatlan fekvése	belterület
Helyrajzi szám	7171
Az ingatlan tulajdonosa	Társasház
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti hasznos alapterülete	559 m ²
Az ingatlan jellege	kivett lakóház, udvar
Az ingatlant terhelő jogok, kötelezettségek:	A földrészlethez tartoznak az alapító okirat szerint közös tulajdonban álló épületrészek, berendezések és helyiségek.
Egyéb bejegyzések	Bejegyző határozat: túlépítés a 7089 hrsz-on 2 m ² , 7090 hrsz-on 2 m ² Vezetékjog: ELMŰ Hálózati Kft.
Széljegy	Nincs

Változási Vázrajz

A Változási Vázrajz szerinti hasznos alapterület: 328 m². A Változási Vázrajz az értékbecslés a 13. oldalán található. Az értékbecslés során a Változási Vázrajz szerinti hasznos alapterületet vettem figyelembe.



4.2.	Az ingatlan tágabb és közvetlen környezetének leírása
------	---

A település elhelyezkedése – Budapest I. kerület, Krisztinaváros, belvárosi lakóövezet
Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése – szilárd burkolatú út, közösségi közlekedés

Gazdasági környezet – kereskedelmi és szolgáltató egységek a közelben

Infrastrukturális ellátottság – kiváló, kereskedelmi, oktatási sport és kulturális intézmények a közelben. Fejlett közösségi közlekedés és úthálózat.

Az ingatlan alakja, domborzati viszonyai – sík terület, rendezett vízelvezetés

Övezeti besorolása - lakóövezet

Közműellátottság – víz, csatorna, elektromos áram, gáz, Internet, telefon

Környezetvédelmi helyzet - Az értékbecslő szemrevételezése alapján környezetvédelmi szennyezés nincs.

Krisztinaváros

A Pasaréttól a Tabánig és a Budai-hegyek keleti nyúlványaitól a Várig húzódó városrész tudatos városbővítés és betelepítés útján jött létre. Öt kisebb területre osztható: Belső-Krisztinaváros, Nyugati-várlejtő, Naphegy, Vérmező, és a napjainkban már nem az I. kerülethez tartozó Városmajor. A XVIII. században Belső-Krisztinavárosnak nevezték a mai krisztinavárosi római katolikus templom körüli területet. A Nyugati-várlejtőn, a vár Logodi- vagy Zsidó-kapujának közelében a középkorban Logod falu húzódott. A török uralom alatt a falu nyomtalanul elpusztult, emléke az utca elnevezésében él tovább.

A 154 m magas Naphegy neve a középkorban Nyárshegy volt, az elnevezés az itteni kivégzőhelyre utal. A hegy lankáin még a XIX. század közepén is szőlőművelés folyt. A Vérmező a XVIII. században a Vár védelmi övezetéhez tartozó, szigorú építési tilalom alatt álló és a Vár katonai kormányzója által kezelt terület volt. A Vár katonai szerepének csökkenésével a mai Vérmezőt határoló részekben megkezdődött a parcellázás és a beépülés. 1795. március 20-án itt végezték ki Martinovics Ignácot és az általa szervezett felkelés vezetőit. A városrész neve máig emlékeztet erre. A területet a XIX. században katonai gyakorlótérnek használták. A II. világháború után a Vár épületeinek törmelékével feltöltötték, és parkosították, mára a budaiak kedvenc parkjává vált. A Krisztinaváros létrejöttét a Várparancsnokság akadályozta a terület katonai szerepe miatt.

A városrész jelentősebb nevezetességei:

Krisztinavárosi templom:

Az épület copf stílusban épült az 1700-as évek végén, homlokzatát 100 évvel később eklektikus stílusúvá alakították át. A templom arról is nevezetes, hogy itt tartotta esküvőjét gróf Széchenyi István, majd később Semmelweis Ignác is.



1013 Budapest, Pauler utca 4. tetőtér leendő helyrajzi szám: 7171/0/A/17

Alagút:

A 350 méter hosszú alagút Krisztinavárost köti össze a Lánchíd budai hídfőjével, a Várhegy alatt. Clark Ádám irányításával épült 1853 és 1857 között. A Duna felőli bejárata klasszicista stílusú.

Vérmező:

Itt végezték ki 1795. május 20-án a Martinovics-féle összeesküvés vezetőit. Emléküket a „Magyar jakobinusok emlékköve” őrzi. A közel két és fél méter hosszú, koporsó formájú kőtomb Matzon Frigyes munkája. Az emlékkövet a 160. évfordulón, 1955-ben avatták fel.

Az emlékmű felirata a következő:

„Itt fejezték le 1795. május 20-án Martinovics Ignácot, Szentmarjai Ferencet, Hajnóczy Józsefet, Lackovics Jánost és Sigray Jakobot, 1975. június 3-án Őz Pált és Szolartsik Sándort, az első magyar köztársasági mozgalom vezetőit.”

Horváth-kert:

A ma népszerű park 1862-ben alakult közkertté. Az egykori budai színhátság helyszínévé vált ismertté.

Déli pályaudvar:

Budapest három pályaudvarának legújabbika az 1970-es években épült Kővári György tervei alapján.



1013 Budapest, Pauler utca 4. tetőtér leendő helyrajzi szám: 7171/0/A/17

4.3.	Az ingatlan helyszíni adatai
------	------------------------------

A Társasház állapota felújításra szorul, műszakilag és esztétikailag egyaránt.

4.4.	Az ingatlan műszaki jellemzői
------	-------------------------------

Építészeti jellemzők	
Alapfunkció	Társasház - tetőtér
Szintszám	3
Építési mód	hagyományos építés, tömör hosszfalas szerkezet
Szerkezet	
Alapozás	sáv alap (tégla), bitumenes lemez
Függőleges teherhordó szerkezet	tégla falazat
Vízszintes teherhordó szerkezet	téglaboltozat, illetve acélgerendák közötti tégla
Tető	fa fedélszék, cserép
Homlokzat:	vakolt, színezett
Válaszfalak	nincs
Nyílászárók	fém ajtók
Padló- és falburkolatok	nincs
Belső felületek	nincs
Gépészet	
Fűtés	nincs
Melegvízellátás	nincs
Ivóvíz	nincs
Szennyvíz	nincs
Gáz	nincs
Szellőzés, légtechnika	ajtók-ablakok, gravitációs kémény
Klíma	nincs
Szemétszállítás	a társasházzal közösen, szelektív
Elektromos hálózat	
Kommunikációs hálózat	nincs
Elektromos hálózat	nincs
Érintésvédelem	nincs
Villámvédelem	felfogóvezeték, hálózatos
Gyengeáramú berendezések	nincs
Állapot jellemzők	
Eredeti építés	ismeretlen
Műszaki állapot	felújítandó
Megfelelőség, összbnyomás:	rendeltetés szerű hasznosításra alkalmas
Legutóbbi felújítás éve:	ismeretlen
Fizikai állapot:	megfelelő fizikai állapot



1013 Budapest, Pauler utca 4. tetőtér leendő helyrajzi szám: 7171/0/A/17

5.	Értékmegállapítás
----	-------------------

A forgalmi érték meghatározása során az óvatos becslés elvének alkalmazásával különböző kockázati tényezőket figyelembe véve állapítom meg az értéket. A forgalmi érték meghatározása során az ingatlan csak olyan adottságai vehetők figyelembe, amelyek az értékelés időpontjában megvannak, várhatóan hosszabb távon fennállnak, és az ingatlannal való szabályszerű gazdálkodás és használat mellett bármely tulajdonost megilletnek. Ez a megközelítés az óvatos becslés elvének alkalmazását feltételezi.

5.1.	Forgalmi érték megállapítása piaci összehasonlító adatok elemzésével
------	--

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásánál hasonló funkciót betöltő, értékesítés alatt álló ingatlanok ajánlati áraival vettem össze. A részletes értékelést és annak eredményét a mellékletben csatolt számítási táblázat tartalmazza. Ennek eredményeképpen az ingatlan forgalmi értékét piaci összehasonlító adatok elemzésének értékelési módszerével **45.000.000 Forint, azaz negyvenöt millió Forint**-ban határoztam meg.

Figyelembe vett értékesítési időtaram: 180 nap

Az ingatlan forgalomképessége: forgalomképes.



1013 Budapest, Pauler utca 4. tetőtér leendő helyrajzi szám: 7171/0/A/17

6. Mellékletek

6.1. Számítási táblázatok

Piaci összehasonlító elemzés

2023.04.19	vizsgált ingatlan	1	2	3	4	5
Cím	Pauler utca 4.	I. kerület Döbrentei tér	XII. kerület Alkotás u	XIV. kerület Szabács u	XI. kerület Bartók Béla út	XIV. kerület Zugló
Érték	44 903 433	66 000 000	40 000 000	16 800 000	214 800 000	10 950 000
Alapterület (m2)	328	424	420	150	716	190
Fajl. Érték (m2 ár)		155 660	95 238	112 000	300 000	57 632
Kínálat miatt korrekció		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Fajl. alapérték	136 901	147 877	90 476	106 400	285 000	54 750
A KORREKCIÓS TÉNYEZŐK HATÁSA A VIZSGÁLT INGATLAN ÉRTÉKÉHEZ VISZONYITVA						
lokáció		-10%	5%	15%	3%	15%
		jobb	rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb
környezet		0%	0%	3%	0%	3%
		hasonló	hasonló	rosszabb	hasonló	rosszabb
alaprajz		0%	0%	0%	0%	0%
		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
ház állapota		0%	0%	-5%	0%	0%
		hasonló	hasonló	jobb	hasonló	hasonló
fűtés		0%	0%	0%	0%	0%
		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
napfény		0%	0%	0%	0%	0%
		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
kilátás		-10%	-5%	0%	-5%	5%
		jobb	jobb	hasonló	jobb	jobb
zajhatás		0%	3%	-3%	0%	-3%
		hasonló	rosszabb	jobb	hasonló	jobb
emelet		0%	0%	0%	0%	0%
		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
lift		0%	5%	5%	0%	5%
		jobb	rosszabb	rosszabb	hasonló	rosszabb
Korr. összesen (%)		-20%	8%	15%	-2%	25%
Korr. utáni m2 ár	137 223	118 302	97 714	122 360	279 300	68 438
Valós piaci érték összesen		45009057				



1013 Budapest, Pauler utca 4. tetőtér leendő helyrajzi szám: 7171/0/A/17

Az összehasonlító ingatlanok adatai

Sorszám	1.
Lokáció	Budapest, I. kerület, Döbrentei tér
Nettó alapterület	424 m ²
Emeletek száma	3
Lift	van
Kínálati ár	66.000.000 Ft

Sorszám	2.
Lokáció	Budapest, XII. kerület, Alkotás út mellékutcája
Nettó alapterület	420
Emeletek száma	nem ismert
Lift	nem ismert
Kínálati ár	40.000.000 Ft

Sorszám	3.
Lokáció	Budapest, XIV. kerület, Szabács utca
Nettó alapterület	150 m ²
Emeletek száma	nem ismert
Lift	nem ismert
Kínálati ár	16.800.000 Ft

Sorszám	4.
Lokáció	Budapest, XI. kerület, Bartók Béla út
Nettó alapterület	716 m ²
Emeletek száma	3
Lift	van
Kínálati ár	214.800.000 Ft

Sorszám	5.
Lokáció	Budapest, XIV. kerület, Zugló
Nettó alapterület	140 m ²
Emeletek száma	nem ismert
Lift	nem ismert
Kínálati ár	10.950.000 Ft

6.2.	Helyiségleltár, terület kimutatás
------	-----------------------------------

A Változtatási Vázrajz szerinti hasznos alapterület 328 m²



Cserhalmi Andrea Ágnes EV.
2528 Úny, Benczúr Miklós u. 28.

A munkavégző neve
Munkaszám: 72/2020.

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 7171 helyrajzi számú földrészleten létesített épület
társasházi alapító okiratának módosításához
Budapest, I. kerület, Pauler utca 4.
Padlástéri alaprajz
Méretarány: 1:100

Budapest I. ker.
belterület

Adatszolgáltatás iktatószáma: 7206-2345/2020.



BFKH Földhivatali Főosztály
Budapest XI. Budafoki út 59.
Dátum: 2020. július 08.



1044106910002020
Ikt.szám: 6.02.2.1.2.1
Mellékletek (db):
Aláírás:

Készítette: Úny, 2020. július 7.

Cserhalmi Andrea Ágnes
készítő
Földm. ig. száma: 4256

Cserhalmi Andrea Ágnes a.v.
2528 Úny, Benczúr Miklós u. 28.
Adószám: 6020008-1-01
Nyilv. sz.: 2510036

Farkas Zoltán
minőségügyi tanúsító
Ing. rend. min. száma: 1245/1991

Farkas Zoltán
okl. építőmérnök
Ing. rend. min. száma: 1245/1991
Ter. eng. száma: GD-T 094-0053

Az alaprajz méretek levételére nem alkalmas.

Hatályon kívül helyezi az 7262/1/2018. iktató számú vázrajzot.

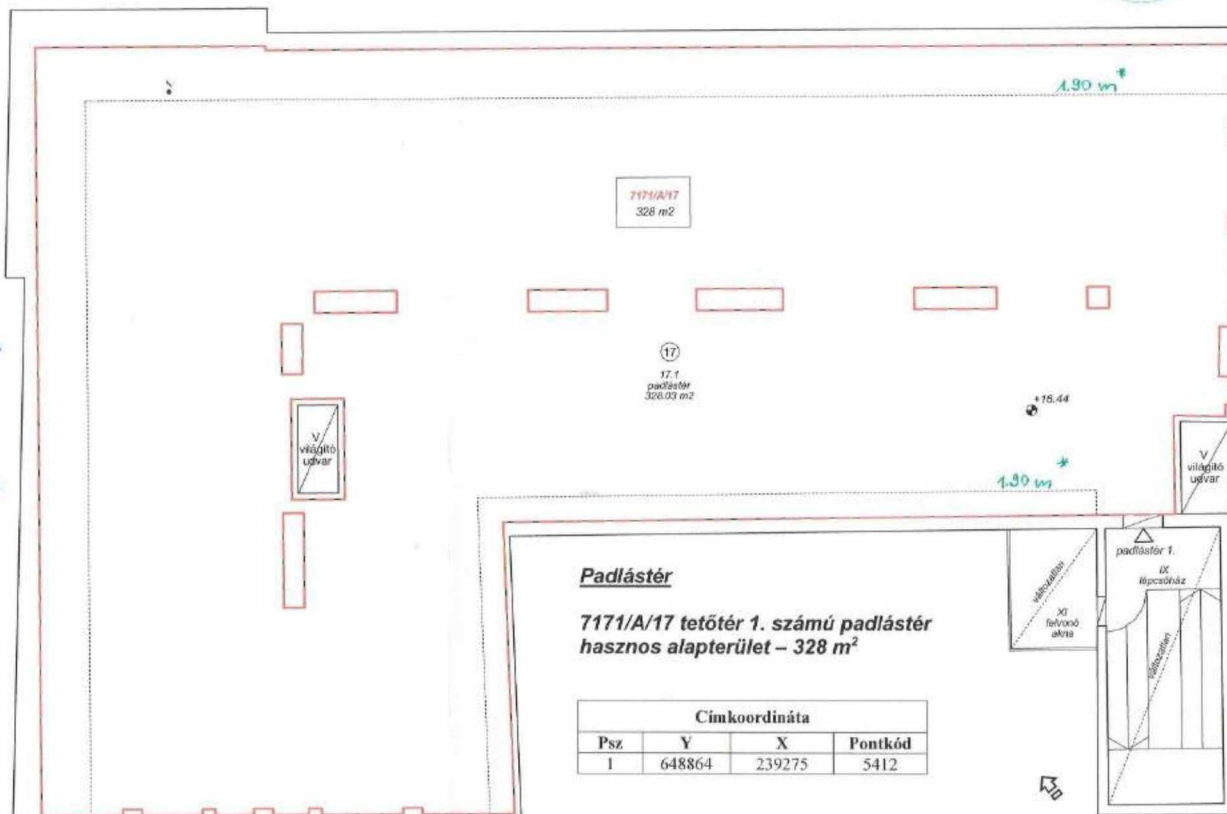
Az alaprajz megfelel a tartalmi követelményeknek.
Nyilvánlatába véve!

2020. szept. 01.
Budapest, 2020. hó nap

Záradékok:
Ing. rend. min. száma:



TÓTH ZOLTÁN
IRM 2408/2020

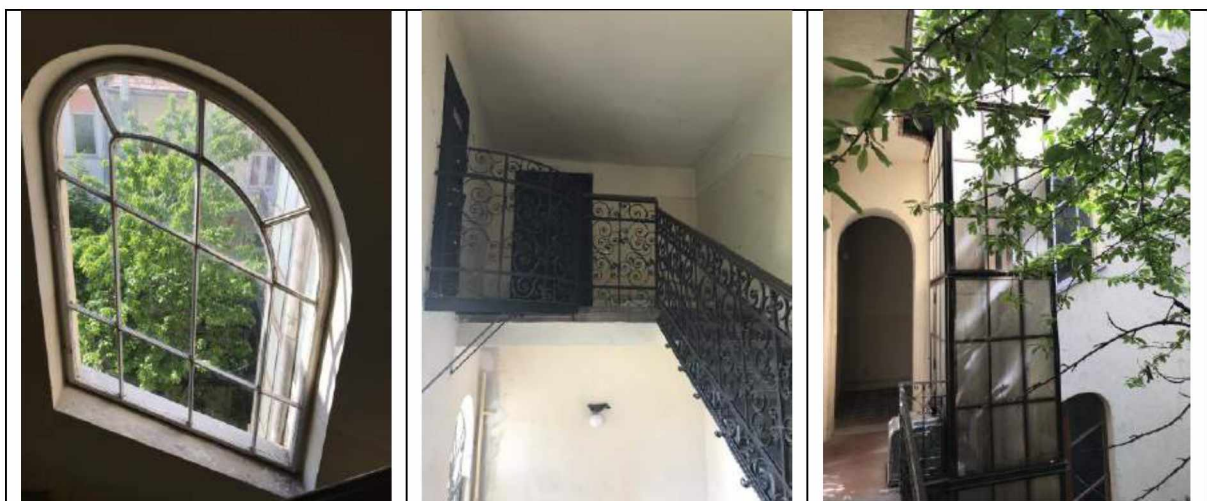
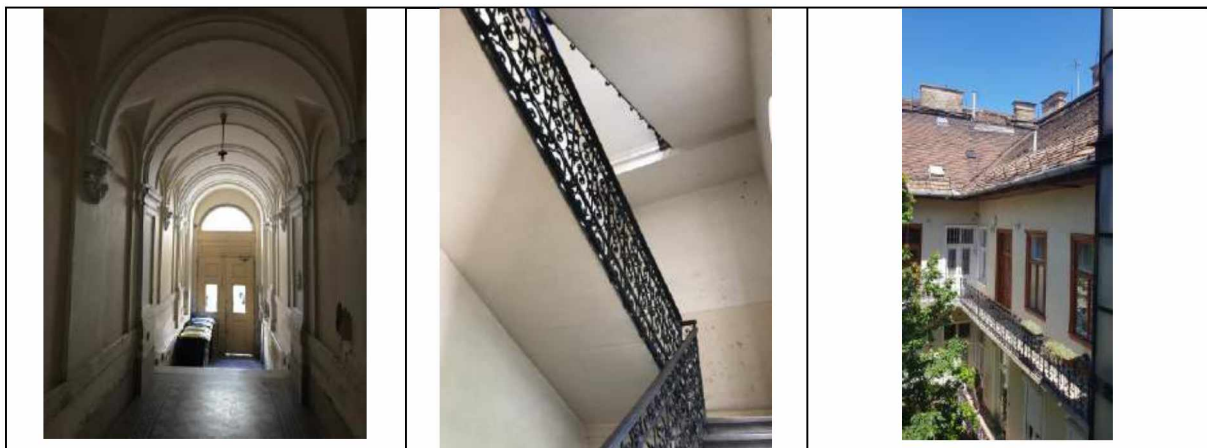


Címkoordináta			
Psz	Y	X	Pontkód
1	648864	239275	5412

Alaprajz

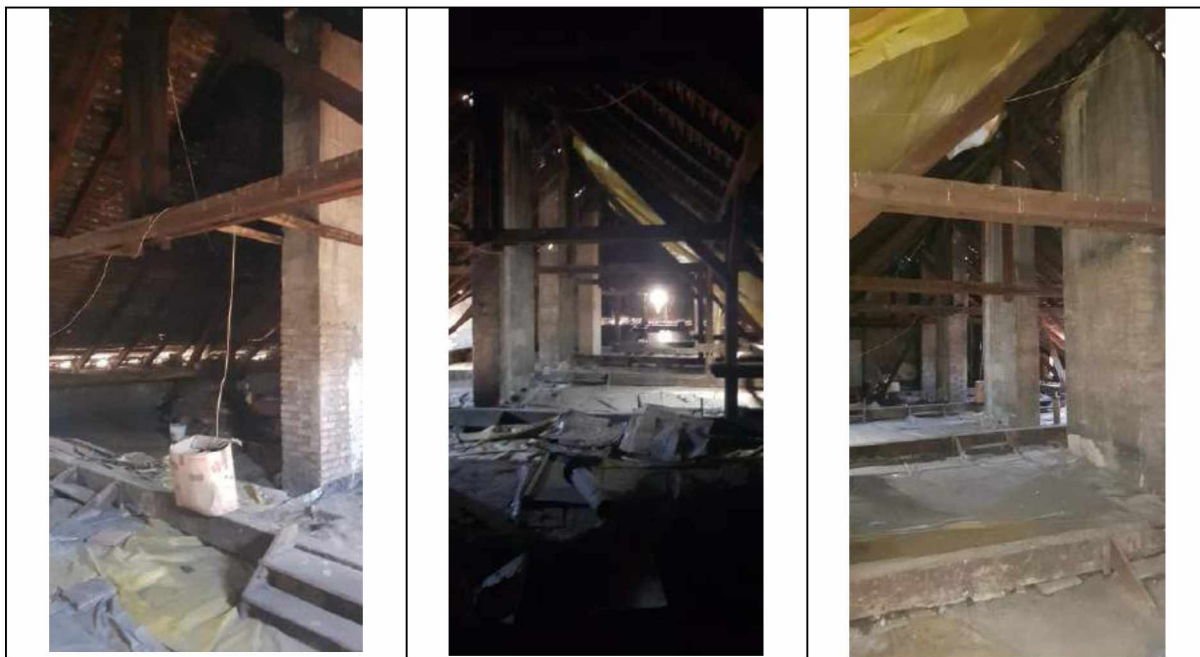
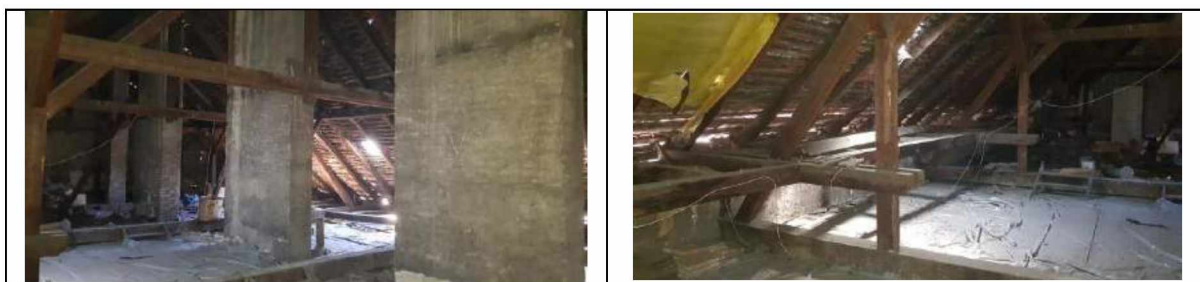
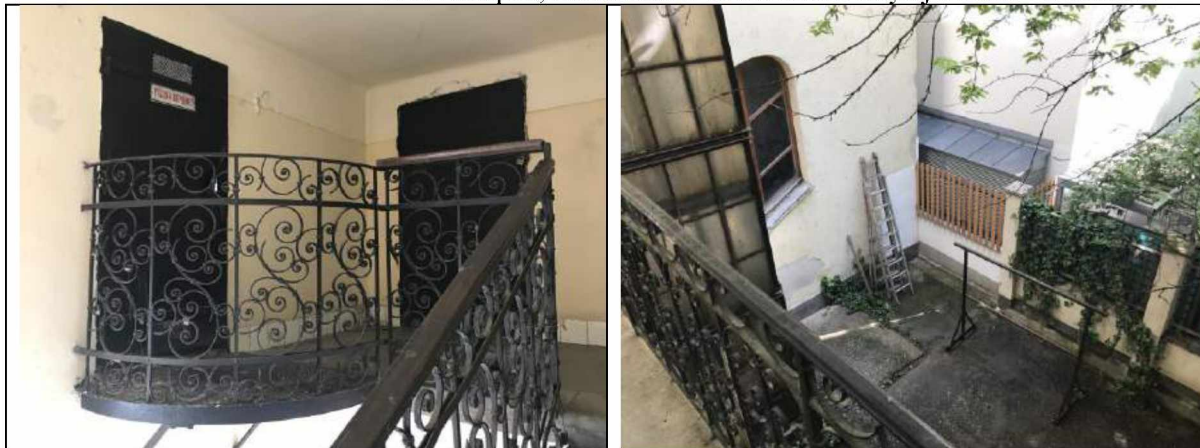
1013 Budapest, Pauler utca 4. tetőtér leendő helyrajzi szám: 7171/0/A/17

6.3. Helyszínen készült fényképek





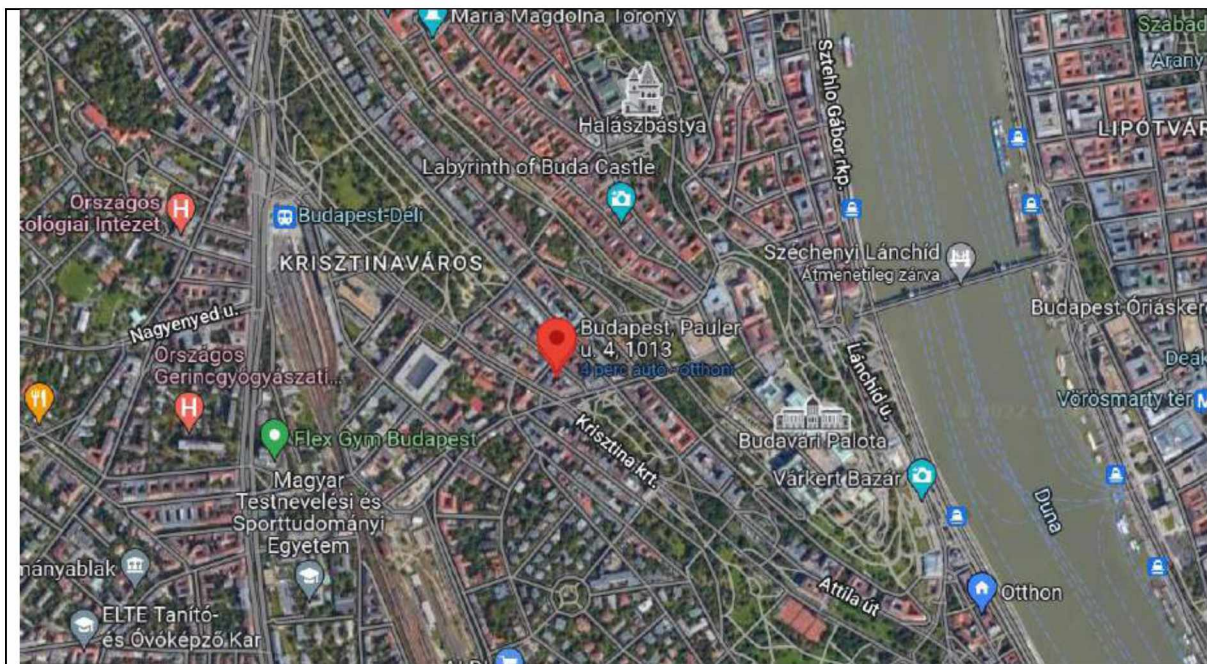
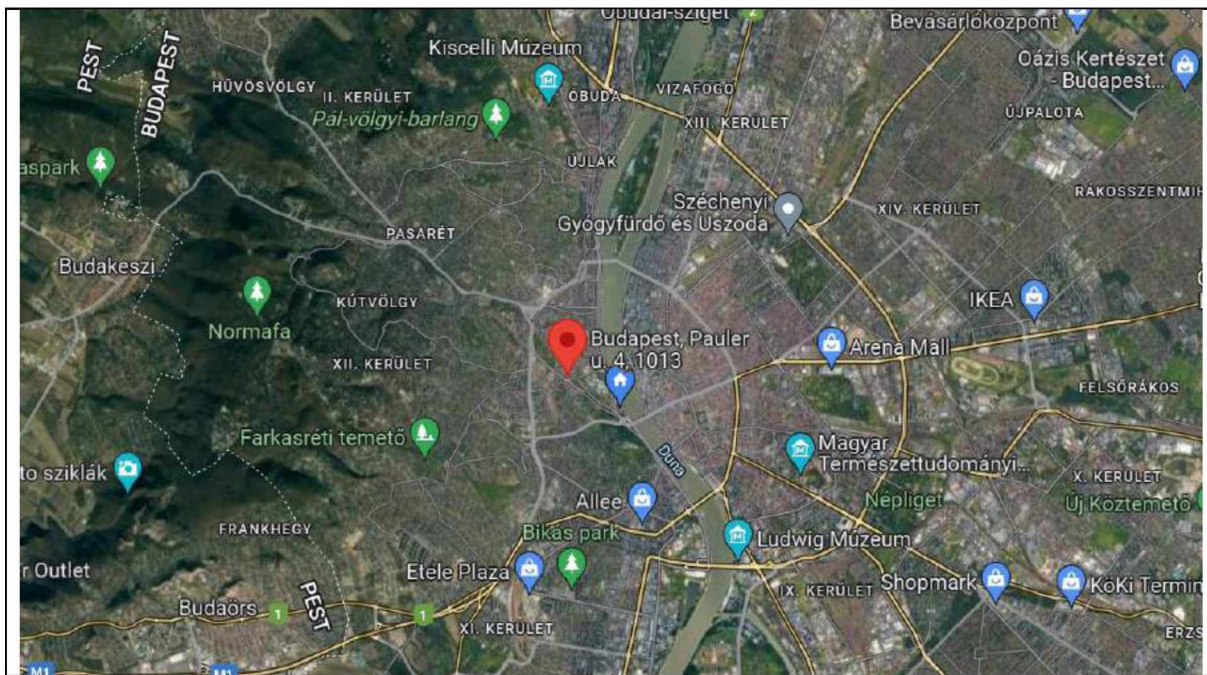
1013 Budapest, Pauler utca 4. tetőtér leendő helyrajzi szám: 7171/0/A/17





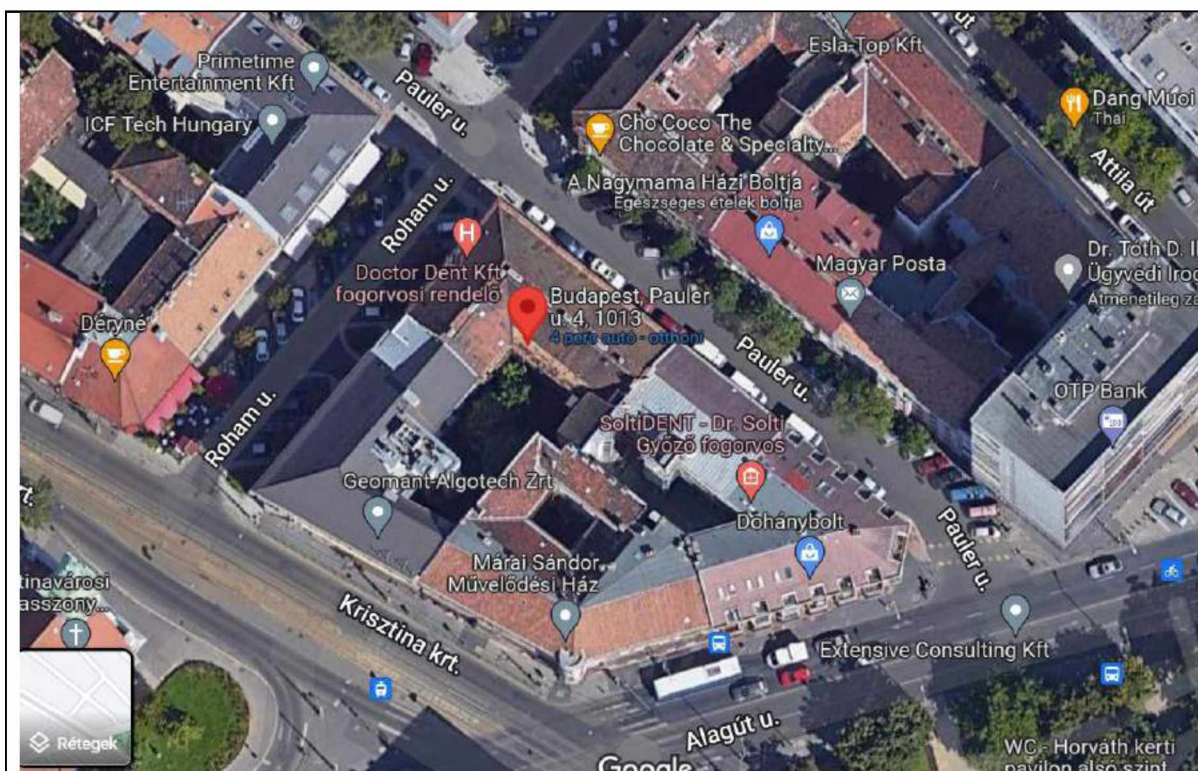
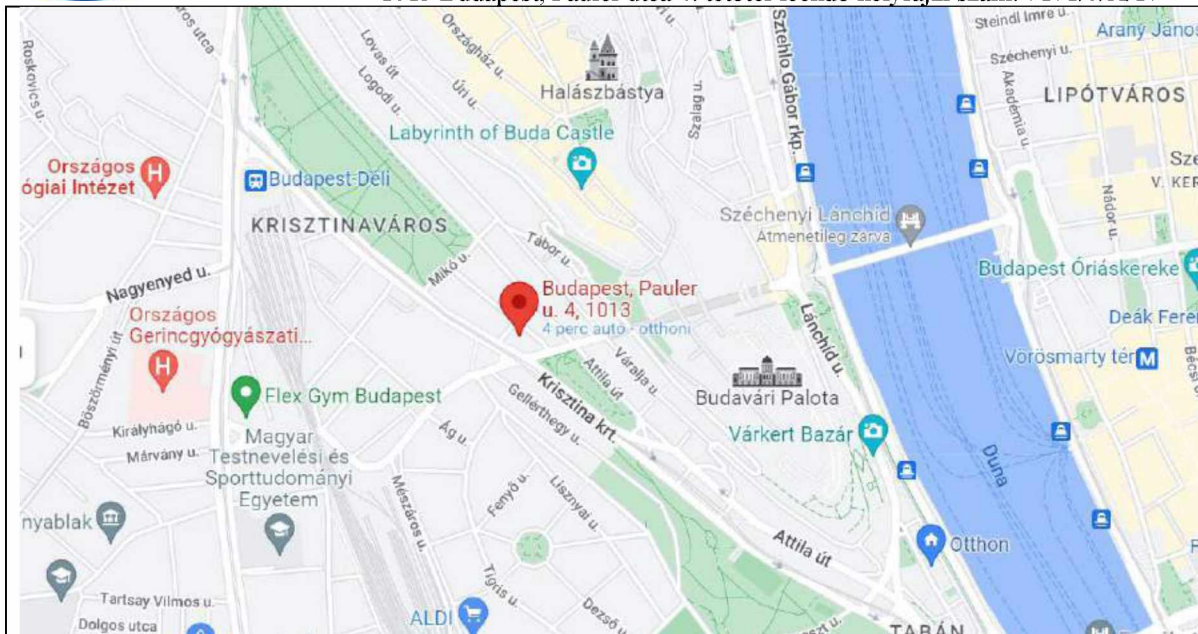
1013 Budapest, Pauler utca 4. tetőtér leendő helyrajzi szám: 7171/0/A/17

6.4. Térképek





1013 Budapest, Pauler utca 4. tetőtér leendő helyrajzi szám: 7171/0/A/17





6.5. Tulajdoni lap

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

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 1167515/6/2022

2022.05.25

BUDAPEST I.KER.

Szektor: 61

Belterület 7171 helyrajzi szám

1013 BUDAPEST I.KER. Pauler utca 4. "felülvizsgálat alatt"

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

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

Kivett lakóház, udvar	0	559	0.00
-----------------------	---	-----	------

2.

Társasház

3. bejegyző határozat: 500001/5070/1998/98.05.19

Társasház

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

4. bejegyző határozat: 500001/5070/1998/98.05.19

Túlépítés a 7089 hrsz-on 2 m2.

5. bejegyző határozat: 500001/5070/1998/98.05.19

Túlépítés a 7090 hrsz-on 2 m2.

I R É S Z

3. hányad: 0/0

bejegyző határozat, érkezési idő: 173938/1994,07,07, /

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: társasháztulajdon

név: TÁRSASHÁZ TULAJDON

cím: - - -

A tulajdonjogot a 7171/0/A/1-16. számú különlapok tartalmazzák.

I R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 402188/1/2004/04.12.20

- a Szervezeti és Működési Szabályzat és a mellékletét képező Házirend benyújtva.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 151874/2/2010/10.07.21

VezetékJog

az ingatlan 2 m2 nagyságú területére, VMB-15/2010.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 11327274

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

Folytatás a következő lapon



1013 Budapest, Pauler utca 4. tetőtér leendő helyrajzi szám: 7171/0/A/17

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

Oldal: 2/2

E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 1167515/6/2022

2022.05.25

BUDAPEST LKER.

Szektor: 61

Belterület 7171 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

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

Vezetékjog

18 m² területre 7103/134/2011.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 11327274

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

Az E-hiteles tulajdoni lap 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.

TULAJDONILAP VÉGE

A BUDAPEST I. kerület Pauler utca 4. szám alatti 7171 hrsz-on nyilvántartott Társasház Alapító Okirat Módosítása

Általános rendelkezések, preambulum

Alulírottak, mint a Budapest, I. kerület Pauler utca 4. szám alatti az ingatlannyilvántartásban 7171 hrsz-on nyilvántartott Ingatlan közös tulajdonosai elhatározzuk, hogy a Társasház Alapító Okiratát az alábbiakra figyelemmel az alábbiak szerint módosítjuk:

A módosítás alapja és lényege:

A Társasház tulajdonostársai elhatározták, hogy a tulajdonostársak közös tulajdonában álló jelenleg az Alapító Okiratban XV. sorszáma alatt feltüntetett „Padlástér” megjelölésű helyiséget a 2020.07.07-én kelt és 2020.09.01-én az illetékes földhivatal által záradékolt változási vázrajz szerint külön tulajdonba helyezik, amellyel egyidejűleg az Ingatlan tulajdonjogát a Pauler Invest Korlátolt Felelősségű Társaság (továbbiakban Pauler Invest Kft.) vevőre átruházzák. Az átruházási ügylet (adásvétel) külön okiratban rögzített. A külön tulajdonba helyezett és a Vevő részére értékesített Ingatlan összesen 328 nm, megjelölése: Padlástér. Az itt rögzítettek figyelemmel a Társasházban egy új önálló ingatlan alakul ki, amelyre figyelemmel az Alapító Okiratot módosítani szükséges. Az önálló ingatlan átruházására figyelemmel a jelen okiratot az ingatlan Vevője, mint az ingatlan tulajdonosa aláírja.

A módosítás az Alapító Okirat alábbi pontjait értini:

- I. **Közös Tulajdon** (ezen belül is a XV. sorszámon bejegyzett Padlástér, ami az Alapító Okirattól törlésre kerül, és önálló ingatlanként kerül feltüntetésre, és feltüntetésre kerül az Inyvtv. szerint az egyes lakásokhoz/önálló ingatlanokhoz tartozó eszmei közös tulajdoni hányadok számításánál kialakított módszer)
- II. **Külön tulajdon** (ezen belül is a Padlástér önálló ingatlanként történő feltüntetése okán a külön tulajdonban álló lakások, illetve nem lakás céljára szolgáló helyiségekhez tartozó közös tulajdoni hányadok mértékének a csökkenése)
- III. **Ingatlan-nyilvántartási rendelkezések,**
- Egyéb rendelkezések, nyilatkozatok (amelyek a Padlástér értékesítése és a Társasház közös tulajdoni részeinek a felújítása végett kötött vállalkozási szerződés aláírása okán kerülnek felvételre a jelen okiratba)

A jelen Okirat módosításának az alapját képezi a Padlástérről Cserhalmi Andrea Ágnes földmérő által készített és a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya által záradékolt változási vázrajz.

Az Alapító Okirat módosítására és a Tht. 63. § (2) bekezdésére figyelemmel az alábbiak kerülnek rögzítésre:

Az Alapító Okiratnak a jelen módosítással nem érintett IV. pontja továbbra is hatályban marad, azzal, hogy a Tht-val ellentétes pontjai, így különösen a korábban már hatályát veszített jogszabályokra utaló pontok kikerülnek az Alapító Okirat rendelkezéseiből. Rögzítésre kerül továbbá az, hogy a IV. pontban rögzített rendelkezéseket a Tht. új szabályaira figyelemmel az SZMSZ átvette és a részletes szabályokat az SZMSZ tartalmazza, amely SZMSZ 2004.04.12-én lett az illetékes földhivatal részére benyújtva (ld. törzslap: III. rész I. bejegyzés).

I.

Közös tulajdon

A Közös tulajdonban álló telek és épületrészek az eredeti Alapító Okirathoz mellékelt tervrajzok és műszaki leírás alapján kerülnek az Alapító Okiratban meghatározásra. A Padlástér önálló ingatlanként történő kialakítására és eladására figyelemmel a közös tulajdon az alábbiak szerint módosul:

- I. Telek: 559,00 m²
- II. Belső udvar: 85,00 m²
- III. Alap és felmenő falak, szellőzők, kémények, pillérek
- IV. Közbenő födémek, zárófödém, magastető és héjazat, vízszintes szigetelés
- V. Világító udvarok 4,40 m²
- VI. Bádogoszerkezetek, lakatosszerkezetek
- VII. Külső homlokzatépítés, lábazat
- VIII. Bejárati kapualj és kapu 20,10 m²
- IX. Lépcsőház, ablakai, ajtajai 89,00 m²
- X. Függőfolyosók 54,30 m²
- XI. Felvonóakna felső gépházal 7,00 m²
- XII. Pincei közlekedők 61,80 m²
- XIII. Pincei Tárolók 220,80 m²
- XIV. Földszinti közös tároló 2,90 m²
- XV. TÖRÖLVE**
- XVI. Víz alapvezeték a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig
- XVII. Csatorna alap és ágvezeték a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig
- XVIII. Elektromos fővezeték a külön tulajdoni illetőségek árammérő órájáig
- XIX. Gáz alap és felszálló vezeték a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig

Dr. Bíró Anna Dorottya ügyvéd
1037 Budapest, Mátyásföldi köz 5.
Adószám: 331960221-41
KASZ: 3605264

ll

Az egyes társasházi lakásokhoz/nem lakás céljára szolgáló helyiségekhez (önálló ingatlanokhoz) tartozó eszmei közös tulajdoni hányadok számításánál kialakított módszer: az egyes lakásokhoz/ nem lakás céljára szolgáló helyiségekhez (önálló ingatlanokhoz)

[Handwritten signatures and notes in blue ink at the bottom of the page, including names like 'Bokras', 'Vallás', and various initials.]

tartozó társasházi közös tulajdoni hányad a lakások/nem lakás céljára szolgáló helyiségek (önálló ingatlanok) alapterületével arányosan kerül meghatározásra. A közös tulajdon: 10.000/10.000, azaz tízezer per tízezred tulajdoni hányadból áll.

II.

Külön tulajdon

A külön tulajdonban álló lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségek (önálló ingatlanok) az ingatlannyilvántartásban 7171/0/A/1-16. helyrajzi szám alatt vannak feltüntetve (bejegyző határozat: 500001/5079/1998/98.05.19.). Az aláírók rögzítik, hogy a Padlástér önálló ingatlanként történő kialakítása során a tulajdoni lapra bejegyzett adatokat elfogadva járnak el. A bejegyzett ingatlanokhoz tartozó közös tulajdoni hányadok adatai a Padlástér önálló ingatlanná történő kialakítására és eladására figyelemmel az alábbiak szerint módosulnak és kerülnek az Alapító Okiratban/ingatlannyilvántartásban feltüntetésre:

1. A tervrajzon 1. számmal jelölt T-1 jelű transzformátorhelyiség, amely az ingatlannyilvántartásban 7171/0/A/1 hrsz. alatt bejegyzett, alapterülete 29 nm. **A Padlástér önálló ingatlanként történő kialakítására figyelemmel az ezen ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni illetőség 214/10.000-edről 173/10.000-ed mértékre csökken.**

Tulajdonos: 1/1 tulajdoni arányban, Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat.

Székhely:

Adószám:

KSH számjele:

Képviseli:

Törzsszám:

2. A tervrajzon 2. számmal jelölt U-1 jelű öröktulajdon, amely az ingatlannyilvántartásban 7171/0/A/2 hrsz. alatt bejegyzett, alapterülete 106 nm. **A Padlástér önálló ingatlanként történő kialakítására figyelemmel az ezen ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni illetőség 783/10.000-edről 632/10.000-ed mértékre csökken.**

Tulajdonos: Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat 1/1 tulajdoni arányban.

Székhely:

Adószám:

KSH számjele:

Képviseli:

Törzsszám:

3. A tervrajzon 3. számmal jelölt U-2 jelű öröktulajdon, amely az ingatlannyilvántartásban 7171/0/A/3 hrsz. alatt bejegyzett, alapterülete 166 nm. **A Padlástér önálló ingatlanként történő kialakítására figyelemmel az ezen ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni illetőség 1233/10.000-edről 989/10.000-ed mértékre csökken.**

Tulajdonos: 1/1 tulajdoni arányban, Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat.

Székhely:

Adószám:

KSH számjele:

Képviseli:

Törzsszám:

4. A tervrajzon 4. számmal jelölt földszint 1 ajtószám alatti lakás, amely az ingatlannyilvántartásban 7171/0/A/4 hrsz. alatt bejegyzett, alapterülete 32 nm. **A Padlástér önálló ingatlanként történő kialakítására figyelemmel az ezen ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni illetőség 241/10.000-edről 191/10.000-ed mértékre csökken.**

Tulajdonos: Botka Erzsébet Zsuzsanna 1/1 tulajdoni arányban.

Születési név:

Anyja neve:

Szül. hely, idő:

Lakcím:

5. A tervrajzon 5. számmal jelölt I. emelet 1. ajtószám alatti lakás, amely az ingatlannyilvántartásban 7171/0/A/5 hrsz. alatt bejegyzett, alapterülete 69 nm. **A Padlástér önálló ingatlanként történő kialakítására figyelemmel az ezen ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni illetőség 515/10.000-edről 411/10.000-ed mértékre csökken.**

Tulajdonos: 1/1 tulajdoni arányban, Karácsonyiné Ocskovszki Emese.

Születési név:

Anyja neve:

Születési hely, idő:

Lakcím:

6. A tervrajzon 6. számmal jelölt I. emelet 2. ajtószám alatti lakás, amely az ingatlannyilvántartásban 7171/0/A/6 hrsz. alatt bejegyzett, alapterülete 88 nm. **A Padlástér önálló ingatlanként történő kialakítására figyelemmel az ezen ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni illetőség 651/10.000-edről 524/10.000-ed mértékre csökken.**

Tulajdonos: ½-ed tulajdoni arányban, Kocsis Dóra.

Születési név:

Anyja neve:

Szül. hely, idő:

Lakcím:

Tulajdonos: ½-ed tulajdoni arányban, Gáspár Péter István.

Dr. Bíró Anna Dorottya ügyvéd
1037 Budapest, Mátyáshegyi köz 5.
Adószám: 5319602-1-41
KASZ: 36057649

lh

Handwritten notes and signatures at the bottom of the page, including names like 'Gáspár Péter István' and 'Kocsis Dóra'.

Születési név: Anyja neve: Péter Leila
Szül. hely, idő: Lakcím:

7. A tervrajzon 7. számmal jelölt I. emelet 3. ajtószám alatti lakás, amely az ingatlannyilvántartásban 7171/0/A/7 hrsz. alatt bejegyzett, alapterülete 117 nm. **A Padlástér önálló ingatlanként történő kialakítására figyelemmel az ezen ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni illetőség 849/10.000-edről 697/10.000-ed mértékre csökken.**

Tulajdonos: 1/1 tulajdoni arányban Ország Gábor

Születési név: Anyja neve:
Szül. hely, idő: Lakcím:

(Várományos) tulajdonos: 1/1 tulajdoni arányban Domnanovich Detre Gellért

Születési név: Anyja neve:
Szül. hely, idő: Lakcím:

(Várományos) tulajdonos: 1/1 tulajdoni arányban NewRoof Korlátolt Felelősségű Társaság

Cg.sz:

Székhely:

Képviselő:

Statisztikai számjele:

Adószám:

Nyilatkozatukat az okirat egyéb rendelkezések, nyilatkozatok 5. pontja tartalmazza.

8. A tervrajzon 8. számmal jelölt I. emelet 4. ajtószám alatti lakás, amely az ingatlannyilvántartásban 7171/0/A/8 hrsz. alatt bejegyzett, alapterülete 59 nm. **A Padlástér önálló ingatlanként történő kialakítására figyelemmel az ezen ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni illetőség 439/10.000-edről 352/10.000-ed mértékre csökken.**

Tulajdonos: 1/2 tulajdoni arányban Valkó Richárd Tamás

Születési név: Anyja neve:
Szül. hely, idő: Lakcím:

Tulajdonos: 1/2 tulajdoni arányban Valkó Richárd Tamásné

Születési név: Anyja neve:
Szül. hely, idő: Lakcím:

9. A tervrajzon 9. számmal jelölt II. emelet 1. ajtószám alatti lakás, amely az ingatlannyilvántartásban 7171/0/A/9 hrsz. alatt bejegyzett, alapterülete 71 nm. **A Padlástér önálló ingatlanként történő kialakítására figyelemmel az ezen ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni illetőség 529/10.000-edről 423/10.000-ed mértékre csökken.**

Tulajdonos: 1/2-ed tulajdoni arányban, Szigeti Béla

Születési név: Anyja neve:
Szül. hely, idő: Lakcím:

Tulajdonos: 1/2-ed tulajdoni arányban Szigeti Béláné

Születési név: Anyja neve:
Szül. hely, idő: Lakcím:

10. A tervrajzon 10. számmal jelölt II. emelet 2. ajtószám alatti lakás, amely az ingatlannyilvántartásban 7171/0/A/10 hrsz. alatt bejegyzett, alapterülete 90 nm. **A Padlástér önálló ingatlanként történő kialakítására figyelemmel az ezen ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni illetőség 668/10.000-edről 536/10.000-ed mértékre csökken.**

Tulajdonos: 1/1 tulajdoni arányban, Várnai László.

Születési név: Anyja neve:
Szül. hely, idő: Lakcím:

11. A tervrajzon 11. számmal jelölt II. emelet 3. ajtószám alatti lakás, amely az ingatlannyilvántartásban 7171/0/A/11 hrsz. alatt bejegyzett, alapterülete 118 nm. **A Padlástér önálló ingatlanként történő kialakítására figyelemmel az ezen ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni illetőség 875/10.000-edről 703/10.000-ed mértékre csökken.**

Tulajdonos: 1/1 tulajdoni arányban, Szabóová Anikó

Születési név: Anyja neve:
Szül. hely, idő: Lakcím:

12. A tervrajzon 12. számmal jelölt II. emelet 4. ajtószám alatti lakás, amely az ingatlannyilvántartásban 7171/0/A/12 hrsz. alatt bejegyzett, alapterülete 62 nm. **A Padlástér önálló ingatlanként történő kialakítására figyelemmel az ezen ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni illetőség 459/10.000-edről 369/10.000-ed mértékre csökken.**

Dr. Biró Anna Eszter ügyvéd
1037 Budapest, Margitszigeti köz
Adószám: 13196602-1-41
KASZ: 36057649

[Handwritten signatures and notes at the bottom of the page, including names like 'Csi', 'Vil', 'Btk', 'Valkó', 'fegy', 'SZ N SZB', 'D', 'M', 'Agy', 'C', 'I', 'C']

Tulajdonos: ½-ed tulajdoni arányban, Fekete László György

Születési név: Anyja neve:

Szül. hely, idő: Lakcím:

Tulajdonos: ½-ed tulajdoni arányban, Vajda Mária

Születési név: Anyja neve:

Szül. hely, idő: Lakcím:

13. A tervrajzon 13. számmal jelölt III. emelet 1. ajtószám alatti lakás, amely az ingatlannyilvántartásban 7171/0/A/13 hrsz. alatt bejegyzett, alapterülete 71 nm. **A Padlástér önálló ingatlanként történő kialakítására figyelemmel az ezen ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni illetőség 524/10.000-edről 423/10.000-ed mértékre csökken.**

Tulajdonos: 1/1-ed tulajdoni arányban, Laczkó Borbála *születési név: Laczkó Borbála* *ca* *Javítsa aláírásán* *Bp. 2022.06.08.*

Születési név: Anyja neve:

Szül. hely, idő: Lakcím:

14. A tervrajzon 14. számmal jelölt III. emelet 2. ajtószám alatti lakás, amely az ingatlannyilvántartásban 7171/0/A/14 hrsz. alatt bejegyzett, alapterülete 76 nm. **A Padlástér önálló ingatlanként történő kialakítására figyelemmel az ezen ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni illetőség 563/10.000-edről 453/10.000-ed mértékre csökken.**

Tulajdonos: 1/1-ed tulajdoni arányban, Gyenes Éva Borbála

Születési név: Anyja neve:

Szül. hely, idő: Lakcím:

15. A tervrajzon 15. számmal jelölt III. emelet 3. ajtószám alatti lakás, amely az ingatlannyilvántartásban 7171/0/A/15 hrsz. alatt bejegyzett, alapterülete 150 nm. **A Padlástér önálló ingatlanként történő kialakítására figyelemmel az ezen ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni illetőség 1113/10.000-edről 894/10.000-ed mértékre csökken.**

Tulajdonos: 1/1-ed tulajdoni arányban, Dr. Bánki György Péter

Születési név: Anyja neve:

Szül. hely, idő: Lakcím:

16. A tervrajzon 16. számmal jelölt III. emelet 4. ajtószám alatti lakás, amely az ingatlannyilvántartásban 7171/0/A/16 hrsz. alatt bejegyzett, alapterülete 46 nm. **A Padlástér önálló ingatlanként történő kialakítására figyelemmel az ezen ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni illetőség 344/10.000-edről 274/10.000-ed mértékre csökken.**

Tulajdonos: 1/1-ed tulajdoni arányban, Peredi Réka

Születési név: Anyja neve:

Szül. hely, idő: Lakcím:

17. **A változási vázrajzon 1. számmal jelölt nem lakás célú egyéb: Padlástér elnevezésű helyiség 328 nm alapterülettel, valamint a közösségben maradó 1956/10.000 tulajdoni illetőséggel, mely az ingatlan-nyilvántartásban a 7171/0/A/17 hrsz. alatt került feltüntetésre. A Padlástér önálló ingatlanként történő kialakítására figyelemmel az ezen ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni illetőség 1956/10.000-ed eszmei hányad.**

Tulajdonos: Pauler Invest Korlátolt Felelősségű Társaság

Cg.sz: 01-09-348920

Székhely: 1119 Budapest, Fehérvári út 85. C. ép. 4. em.

Képviselő: Dr. Jakab László ügyvezető

Statisztikai számjele: 27091672-6810-113-01

Adószám: 27091672-2-43

Dr. Róró Anna Dorottya ügyvéd
1077 Budapest, Mátyásfihegyi köz 5.
Adószám: 33196022-1-41
KASZ: 36057649

A jelen Alapító Okiratban rögzítésre kerül az, hogy az önálló ingatlanként kialakított 7171/0/A/17 hrsz-ú Padlástér megjelölésű Ingatlanban a tulajdonostársak a külön tulajdonukhoz tartozó eszmei tulajdoni hányadaiknak megfelelő mértékben tulajdonosok (a társasház közösség tulajdona a 7171/0/A/17 hrsz-ú ingatlan). A tulajdoni hányadokat a tulajdonostársak - külön okiratba foglalt - adásvételi szerződéssel idegenítették el a Vevő (Pauler Invest kft.) részére, melyre figyelemmel a jelen Alapító Okirat módosításban már a Pauler Invest Kft. tulajdonostárként szerepel.

III.

Ingotlan-nyilvántartási rendelkezések, Egyéb nyilatkozatok

A 7171/0/A/17 hrsz-ú Ingatlan kialakítására és a Pauler Invest kft. részére adásvétel jogcímen történő értékesítésére és ennek okán a jelen Alapító Okirat módosítására figyelemmel a Társasház közösséget alkotó a jelen Alapító Okirat módosítást aláíró tulajdonosok kéri és feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozatukkal hozzájárulnak ahhoz, hogy az illetékes Földhivatal:

- a jelen Okirat „I” pontjában XV. sorszám alatt feltüntetett „Padlástér” megjelölésű helyiséget a Közös Tulajdon köréből törölje,
- a jelen Alapító Okirat módosítás „II.17.” pontjában foglaltak szerint:

- nyisson külön tulajdoni lapot és vegye nyilvántartásba önálló Ingatlanként a Budapest, 7171/0/A/17 hrsz-ú összesen 328 nm alapterületű „Padlástér” megnevezésű ingatlant, a hozzá tartozó 1956/10.000-ed tulajdoni hányaddal, és ezen ingatlan tekintetében a „II.17.” szám alatt feltüntetett: Pauler Invest Korlátolt Felelősségű Társaság (cg.sz: 01-09-348920, székhely: 1119

Handwritten signatures and notes at the bottom of the page, including names like 'Gy. Vajda', 'Laczkó Borbála', and 'Dr. Róró Anna Dorottya'.

elbírálja. Erre figyelemmel az elbírálás időpontjában az ingatlan-nyilvántartásba a 7171/0/A/7-es hrsz-ú ingatlanra bejegyzett – az okiratban nevezett – tulaj (várományos tulaj) a jelen okirat aláírásával külön is feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozattal hozzájárul ahhoz, hogy a jelen okirat elbírálásakor a 7171/0/A/7-es ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni hányadra vonatkozóan a Padlástér önálló ingatlanná minősítésére figyelemmel a tulajdoni hányad mértéke 697/10.000-ed mértékben kerüljön a nyilvántartásba átvezetésre.

6. A Padlástér értékesítésével összefüggésben az okiratot aláírók vállalják azt, hogy az ingatlanjaik tulajdoni állapotát az okiratoknak a földhivatalhoz történő benyújtásáig fenntartják (azzal, hogy a 7171/0/A/7-es hrsz-ú ingatlan esetében a fent írtak az irányadók). Ezzel kapcsolatban tájékoztatást kapnak az aláírók arról, hogy a jelen okiratok földhivatalhoz történő benyújtásának a feltétele az, hogy a Padlástér értékesítéséhez kapcsolódó okiratokat mindenki aláírja, és, hogy a Pauler Invest kft. a vételárat az adásvételi szerződésben foglaltak szerint letétbe helyezze, mert ezt követően kerül sor az okiratok földhivatalhoz történő benyújtására. A Padlástér értékesítéséhez kapcsolódó okiratok eladói tudomásul veszik, hogy az okiratok aláírása hosszabb időt vesz igénybe: különös tekintettel arra, hogy az Önkormányzat aláírása (és így a jelen ügylet tárgyát képező 7171/0/A/17 hrsz-ú teljes ingatlan kialakítása és elidegenítése) az Önkormányzat illetékes szervének a jóváhagyástól (és a többi tulajdonostárs, várományos aláírásától) függ.
7. Az okiratot aláírók a jelen okirat aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy amennyiben – a fentiek ellenére – az okiratok földhivatalhoz történő benyújtását megelőzően - a jelen okiratban rögzített állapottól eltérően - bármely külön tulajdonban álló ingatlan tulajdoni lapjára tulajdoni váromány (vagy egyéb jogosultság) kerül feljegyzésre (egyéb széljegy) ebben az esetben az okiratot aláírók hozzájárulnak ahhoz, hogy - külön felhatalmazás nélkül – a Társasház képviselőjét ellátó közös képviselőt a várományos tulajdonos - vagy egyéb jogosult – joga bejegyzésének a megelőzése érdekében helyettük és a nevükben rangsorcsere kérelmet terjesszen elő. A rangsorcserehez az okiratot aláírók a jelen okirat aláírásával hozzájárulnak.
8. A felek a jelen és a Padlástér értékesítésével kapcsolatos okiratokat elolvasták, megismerték, értelmezték. Az aláírók nyilatkoznak arról, hogy az okiratokat a Társasház által megbízott ügyvéd áttekintette, az okirat tartalmának a kialakítása erre figyelemmel és az önkormányzati egyeztetésre figyelemmel készült el. Aláírók kijelentik, hogy a szerződéssel összefüggő kérdéseik megtételére, az okirat aláírását megelőzően lehetőséget kaptak, és az azzal összefüggő kérdéseikre az ellenjegyző ügyvédtől választ kaptak. Az okiratot a felek erre figyelemmel, mint akarattal mindenben azt értve és azzal egyetértve írják alá.
9. A felek kijelentik, hogy a Padlástér értékesítésével összefüggő okiratok a felek közötti megállapodások valamennyi feltételét tartalmazzák.
10. A társasház közösség (tulajdonostársak) a jelen Alapító Okirat módosítás aláírásával meghatalmazást ad/adnak Dr. Bíró Anna Dorottya ügyvédnek (1037 Budapest, Mátyáshegyi köz 5.) az Alapító Okirat módosítás és az ahhoz tartozó okiratok ügyvédi ellenjegyzésére, az illetékes Földhivatal részére történő benyújtásra, illetve a Felek képviseletére az illetékes Földhivatal előtt. A meghatalmazott a meghatalmazást elfogadja. A tulajdonostársak hozzájárulnak ahhoz, hogy amennyiben az Alapító okirat módosításban foglalt adatok javítása, pontosítása, kiegészítése szükséges (továbbiakban: kijavítás) ebben az esetben hozzájárulnak ahhoz, hogy az ügyvéd azt – külön aláírásuk nélkül - kijavítsa.

Handwritten signatures and notes in blue ink. Some legible text includes: "SZIN SZTA", "Czippel", "Vallás", "fapalánk", and "Dr. Bíró Anna Dorottya ügyvéd". There are also several illegible signatures and initials.

Dr. Bíró Anna Dorottya ügyvéd
1037 Budapest, Mátyáshegyi köz 5.
Adószám: 3186022-1-41
KASZ: 30057649

Botka Erzsébet Zsuzsanna

Botka Erzsébet Zsuzsanna
7171/0/A/4 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa
Budapest 2023. 05. 17.

Karácsonyiné Ocskovszki Emese
7171/0/A/5 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa
Budapest 2023. 05. 29.

Kocsis Dóra

Kocsis Dóra
7171/0/A/6 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa
Budapest 2023. 05. 26.

Budapest 2023. 05. 26.

Ellenjegyzem Budapest
2023. 05. 26.
36057649

Budapest 2023. 05. 17.

Valkó Richárd Tamás

Valkó Richárd Tamás
7171/0/A/8 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa
Budapest 2023. 05. 26.

Budapest 2023. 05. 17.

Valkó Richárd Tamásné

Valkó Richárd Tamásné
7171/0/A/8 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa
Budapest 2023. 05. 17.

Budapest 2023. 05. 26.

Szigeti Béla

Szigeti Béla
7171/0/A/9 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa
Budapest 2023. 05. 17.

Szigeti Béla
Ellenjegyzem Budapest
2023. 05. 26.
36057649

Budapest 2023. 05. 26.

Szigeti Béli

Szigeti Béli
7171/0/A/9 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa
Budapest 2023. 05. 17.

Budapest 2023. 05. 17.

Várnai László

Várnai László
7171/0/A/10 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa
Budapest 2023. 05. 17.

Budapest 2023. 05. 17.

Szabó Anikó

Szabó Anikó
7171/0/A/11 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa
Budapest 2023. 06. 02.

Budapest 2023. 05. 17.

Fekete László György

Fekete László György
7171/0/A/12 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa
Budapest 2023. 05. 17.

Budapest 2023. 05. 17.

Vajda Mária

Vajda Mária
7171/0/A/12 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa
Budapest 2023. 05. 17.

Budapest 2023. 06. 02.

Laczkó Borbála

Laczkó Borbála
7171/0/A/13 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa
Budapest 2023. 05. 20.

Ellenjegyzem Budapest
2023. 06. 02.
36057649

Budapest 2023. 05. 17.

Gyenes Éva

Gyenes Éva Borbála
7171/0/A/14 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa
Budapest 2023. 05. 26.

Budapest 2023. 05. 17.

Dr. Bánki György Péter

Dr. Bánki György Péter
7171/0/A/15 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa
Budapest 2023. 06. 02.

Budapest 2023. 05. 20.

Peredi Réka

Peredi Réka
7171/0/A/16 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa
Budapest 2023. 05. 26.

Ellenjegyzem Budapest
2023. 05. 26.
36057649

Budapest 2023. 05. 26.

Országfi Gábor

Országfi Gábor
7171/0/A/7 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa
Budapest 2023. 05. 26.

Budapest 2023. 06. 02.

Pauler Invest Korlátolt Felelősségű Társaság

Pauler Invest Korlátolt Felelősségű Társaság
képviseli: Dr. Jakab László ügyvezető
7171/0/A/17 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa
Budapest 2023. 05. 21.

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat
7171/0/A/1, 7171/0/A/2, 7171/0/A/3 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosa képviseli:

Domnanovich Detre Gellért

Domnanovich Detre Gellért
7171/0/A/7 hrsz-ú ingatlan (várományos) tulajdonosa
Budapest 2023. 05. 26.

Budapest 2023. 05. 21.
Ellenjegyzem Budapest
2023. 05. 21.
36057649
Dr. Bíró Anna Dorottya ügyvéd
1037 Budapest, Mátyáshegyi köz 5.
Adószám: 53196022-1-41
KASZ: 36057649

NewRoof Korlátolt Felelősségű Társaság -
Képviseli: C. Szabó Péter ügyvezető

NewRoof Korlátolt Felelősségű Társaság
7171/0/A/7 hrsz-ú ingatlan (várományos) tulajdonosa
Budapest 2023. 06. 02.

Dr. Bíró Anna Dorottya ügyvéd
1037 Budapest, Mátyáshegyi köz 5.
Adószám: 53196022-1-41
KASZ: 36057649

Botka Erzsébet Zsuzsanna
Valkó Richárd Tamás
Valkó Richárd Tamásné
Várnai László
Szabó Anikó

Fekete László György
Vajda Mária
Gyenes Éva Borbála
Dr. Bánki György Péter

aláírását ellenjegyzem Budapest 2023. 05. 17. 36057649

Az Alapító Okirat módosítást a közös képviseletet ellátó NOBILIS HÁZ Szolgáltató, Kereskedelmi és Marketing Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1023 Budapest, Frankel Leó út 74-76. fszt. 1., akinek a nevében eljár: Nagy Krisztián Zoltán közös képviselő) is aláírja és nyilatkozik arról, hogy az általa vállalt kötelezettségeknek eleget tesz, azzal, hogy az Alapító Okirat módosításban nem szerződő fél.

Pauler Invest Kft.
NewRoof Kft.
Nobilis Ház Kft.

Budapest 2023. 06. 02.
Dr. Bíró Anna Dorottya ügyvéd
1037 Budapest, Mátyáshegyi köz 5.
Adószám: 53196022-1-41
KASZ: 36057649

NOBILIS HÁZ KFT.
1023 Bp., Frankel Leó út 74-76. fsz. 1.
Adószám: 23975693-1-41

Cserhalmi Andrea Ágnes EV.
2528 Úny, Bercsényi Miklós u. 28.

A munkavégző neve

72/2020.

Munkaszám:

Dr. Bíró Anna Dorottya ügyvéd
1037 Budapest, Mátyáshegyi köz 5.
Adószám: 53196022-1-41
KASZ: 36057649

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 7171 helyrajzi számú földrészleten létesített épület
társasházi alapító okiratának módosításához

Budapest, I. kerület, Pauler utca 4.

Padlástéri alaprajz

Méretarány: 1:100

Budapest I. ker.
belterület

Adatszolgáltatás iktatószáma: 7206-2345/2020.



* Hiv. j. ...

Itz okiratot kiegészítve eldöntött infó a tulajdonosok részére az alábbi mértékű (data) alapján
Botta Érnémet Zsófia Anna (1)
Botta Richárd Tamás (2)
Valló Richárd Tamás (3)
Várnai Zoltán (4)
Szabó Csaba (5)
Fleck Zoltán György (6)
Vayda István (7)
Gyenes Éva (8)
Dr. Baki György Péter (9)
Budapest 2023. 05. 17.
Elj. sz. 36057649

Szűcs Béla, Szűcs Béláné Utas eljegyzés
Bp. 2023. 05. 24. (10-11)
Elj. sz. 36057649
Dr. Bíró Anna Dorottya ügyvéd
1037 Budapest, Mátyáshegyi köz 5.
Adószám: 53196022-1-41
KASZ: 36057649

Pendi Réka : Bp. 2023. 05. 24.
Elj. sz. 36057649
Ornagh Gábor : 2023. 05. 24.
Elj. sz. 36057649 (12)
Dannand Dom Sándor : Bp. 2023. 05. 31.
Elj. sz. 36057649 (13)

Dr. Bíró Anna Dorottya ügyvéd
1037 Budapest, Mátyáshegyi köz 5.
Adószám: 53196022-1-41
KASZ: 36057649

BFKH Földhivatali Főosztály
Budapest XI. Budafoki út 59.
Dátum: 2020. Július 08.



1044106910002020

Ikt.szám: 622342/1

Mellékletek (db):

Aláírás:

Készítette: Úny, 2020. július 7.

Cserhalmi Andrea Ágnes

készítő
Földm. ig. száma: 4256

Cserhalmi Andrea Ágnes e.v.
2523 Úny, Bercsényi M. u. 28.
Adószám: 66458696-1-31
Nyilv.sz.: 35149336

Farkas Zoltán

minőséget tanúsító
Ing.rend.min.szám: 1245/1991

Farkas Zoltán
okl. építőmérnök
Ing. rend. min. száma: 1245/1991
Terv. eng. száma: GD-T 08-0033

Az alaprajz méretek levételére nem alkalmas.

Hatályon kívül helyezi az 7262/1/2018. iktató számú vázrajzot.

Az alaprajz megfelel a tartalmi követelményeknek.
Nyilvántartásba véve!

2020 SZEPT 01.

Budapest, 2020. hó nap

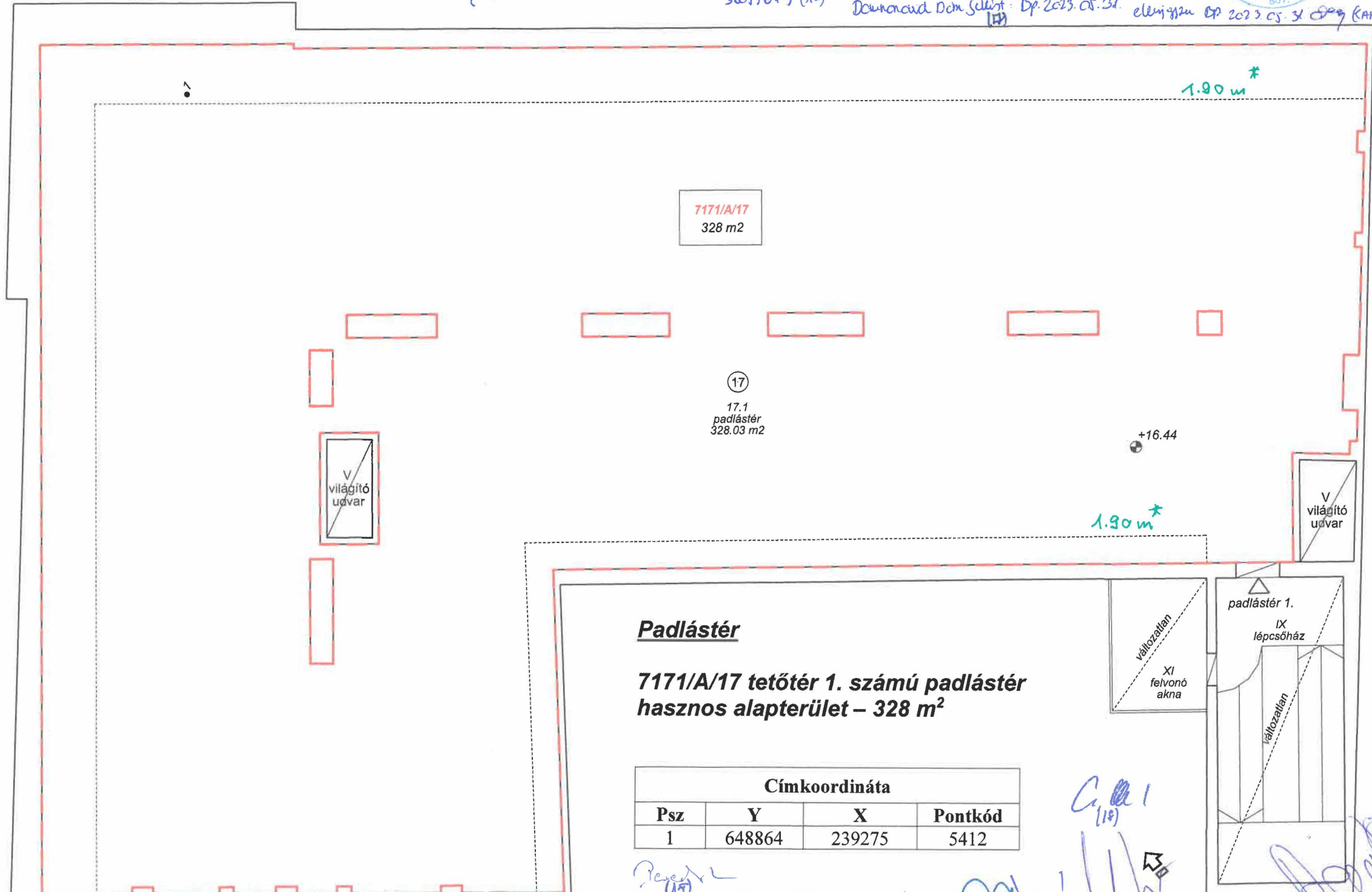


Záradékoló: ...

Ing. rend. min. száma:

TÓTH ZOLTÁN
IRM:2408/2020

Handwritten signatures and notes at the bottom of the page, including names like Gyenes Éva, Szűcs Béla, and others.



Padlástér
7171/A/17 tetőtér 1. számú padlástér
hasznos alapterület – 328 m²

Címkoordináta			
Psz	Y	X	Pontkód
1	648864	239275	5412

Handwritten signature (12)

Handwritten signature (13)

Handwritten signature (14)

Handwritten signature (15)

Adásvételi szerződés

amelynek tárgya a BUDAPEST I. kerület Pauler utca 4. szám alatti 7171 hrsz-on nyilvántartott Társasház közös tulajdonában álló Padlástér

Amely létrejött egyrészről:

- **Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat eladó, tulajdonos: 2230/10.000-ed tulajdoni hányadban**
székhely: adószám: KSH számjel:
törzsszám: képviseli:
- **Botka Erzsébet Zsuzsanna eladó, tulajdonos 241/10.000-ed tulajdoni hányadban**
szül.név: anyja neve: Szül.hely,idő:
lakcím: személyi azonosító jele: adóazonosító jele:
- **Karácsonyiné Ocskovszki Emese eladó, tulajdonos 515/10.000-ed tulajdoni hányadban**
szül.név: anyja neve: Szül.hely,idő:
lakcím: személyi azonosító jele: adóazonosító jele:
- **Kocsis Dóra eladó, tulajdonos 325/10.000-ed tulajdoni hányadban**
szül.név: anyja neve: Szül.hely,idő:
lakcím: személyi azonosító jele: adóazonosító jele:
- **Gáspár Péter István eladó, tulajdonos 326/10.000-ed tulajdoni hányadban**
szül.név: anyja neve: Szül.hely,idő:
lakcím: személyi azonosító jele: adóazonosító jele:
- **Ország Gábor eladó, tulajdonos 849/10.000-ed tulajdoni hányadban**
szül.név: anyja neve: Szül.hely,idő:
lakcím: személyi azonosító jele: adóazonosító jele:
Domnanovich Detre Gellért várományos tulajdonos, eladó, 849/10.000-ed tulajdoni hányadban (szélgjegy: 64773/2023.03.01.)
szül.név: anyja neve: Szül.hely,idő:
lakcím: személyi azonosító jele: adóazonosító jele:
- **NewRoof Korlátolt Felelősségű Társaság várományos tulajdonos, eladó, 849/10.000-ed tulajdoni hányadban (szélgjegy: 101930/2023.05.17.)**
székhely: adószám: KSH számjel:
cg.szám: képviseli:
- **Valkó Richárd Tamás eladó, tulajdonos: 220/10.000-ed tulajdoni hányadban**
szül.név: anyja neve: Szül.hely,idő:
lakcím: személyi azonosító jele: adóazonosító jele:
- **Valkó Richárd Tamásné eladó, tulajdonos: 219/10.000-ed tulajdoni hányadban**
szül.név: anyja neve: Szül.hely,idő:
lakcím: személyi azonosító jele: adóazonosító jele:
- **Szigeti Béla eladó, tulajdonos: 264/10.000-ed tulajdoni hányadban**
szül.név: anyja neve: Szül.hely,idő:
lakcím: személyi azonosító jele: adóazonosító jele:
- **Szigeti Béláné, eladó, tulajdonos: 265/10.000-ed tulajdoni hányadban**
szül.név: anyja neve: Szül.hely,idő:
lakcím: személyi azonosító jele: adóazonosító jele:
- **Várnai László eladó, tulajdonos: 668/10.000-ed tulajdoni hányadban**
szül.név: anyja neve: Szül.hely,idő:
lakcím: személyi azonosító jele: adóazonosító jele:
- **Szabóová Anikó eladó, tulajdonos 875/10.000-ed tulajdoni hányadban**
szül.név: anyja neve: Szül.hely,idő:
lakcím: személyi azonosító jele: adóazonosító jele:
- **Fekete László György eladó, tulajdonos: 230/10.000-ed tulajdoni hányadban**
szül.név: anyja neve: Szül.hely,idő:
lakcím: személyi azonosító jele: adóazonosító jele:
- **Vajda Mária eladó, tulajdonos: 229/10.000-ed tulajdoni hányadban**
szül.név: anyja neve: Szül.hely,idő:
lakcím: személyi azonosító jele: adóazonosító jele:
- **Laczkó Borbála eladó, tulajdonos 524/10.000-ed tulajdoni hányadban** *úszelt már Cégjogi tanácsnál 2023.06.01.*
szül.név: anyja neve: Szül.hely,idő:
lakcím: személyi azonosító jele: adóazonosító jele:
- **Gyenes Éva Borbála eladó, tulajdonos 563/10.000-ed tulajdoni hányadban**
szül.név: anyja neve: Szül.hely,idő:
lakcím: személyi azonosító jele: adóazonosító jele:
- **Dr. Bánki György Péter eladó, tulajdonos: 1113/10.000-ed tulajdoni hányadban**
szül.név: anyja neve: Szül.hely,idő:
lakcím: személyi azonosító jele: adóazonosító jele:
- **Peredi Réka eladó, tulajdonos: 344/10.000-ed tulajdoni hányadban**
szül.név: anyja neve: Szül.hely,idő:
lakcím: személyi azonosító jele: adóazonosító jele:

Dr. Bíró Anna Dorottya ügyvéd
 1077 Budapest, Mátyáshegyi köz 5.
 Adószám: 53196022-1-41
 KASZ: 36057649

Handwritten notes and signatures at the bottom of the page, including names like 'Cé', 'Laczkó Borbála', and various initials and dates.

mint **Eladók**: közös és összességében 1/1 arányú tulajdonát képezi a Budapest I. kerület Pauler utca 4. szám alatti 7171 hrsz-on nyilvántartott Pauler utca 4. szám alatti Társasház Alapító Okiratában XV. sorszám alatt felvett „Padlástér” megjelölésű ingatlan, (továbbiakban **Ingatlan**),

Másrészről:

Pauler Invest Korlátolt Felelősségű Társaság (Cg.sz: 01-09-348920, Székhely: 1119 Budapest, Fehérvári út 85. C. ép. 4. em., Képviselő: Dr. Jakab László ügyvezető, Statisztikai számjelle: 27091672-6810-113-01., Adószám: 27091672-2-43), mint **Vevő** között.

A jelen okiratot a Pauler utca 4. szám alatti Társasház (cím: Budapest, 1013 Pauler utca 4., adószáma: 28634968-1-41 képviseli: NOBILIS HÁZ Szolgáltató, Kereskedelmi és Marketing Korlátolt Felelősségű Társaság, székhely: 1023 Budapest, Frankel Leó út 74-76. fszt. 1., akinek a nevében eljár: Nagy Krisztián Zoltán közös képviselő), mint engedményező és vállalkozási előszereződést kötő fél (megrendelő), és a Pauler Invest kft., mint engedményes és előszereződést kötő fél is aláírja, amely megállapodásra vonatkozó rendelkezések az adásvételi szerződésben rögzítettek.

Preambulum: Szerződő felek rögzítik, hogy a Társasház közössége döntött arról, hogy a Társasház közös tulajdonában álló Padlástér megjelölésű helyiséget eladják a Vevő részére, aki e helyiséget lakás beépítési céllal vásárolja meg. Ennek érdekében az Eladók, mint a Budapest I. kerület Pauler utca 4. szám alatti Társasház tulajdonosai a Társasház Alapító Okiratát módosították és az Alapító Okirat XV. sorszámú alatt feltüntetett Padlástér megjelölésű a társasház közös tulajdonában álló helyiséget önálló ingatlanná alakították (**7171/0/A/17 hrsz-ú ingatlan**) és a közös tulajdonú helyiségek köréből törölték, és a jelen okirattal azt eladják a Vevő részére. Ennek eredményeképpen az Alapító Okirat módosításban ezen Ingatlan tulajdonosaként már a jelen szerződés Vevője került feltüntetésre.

A Társasház közösség arról is döntött, hogy a Társasház közös tulajdoni részeit felújítja. A felújítási összeg 45 000 000 Ft, amely összegből az okirat 1. számú mellékletét képező vállalkozási szerződés szerint a szerződéshez tartozó műszaki tartalmának megfelelő felújítás kerül megvalósításra, amelynek érdekében a Társasház vállalkozási szerződést köt a Vevővel. A vállalkozói díj teljesítése érdekében az Eladók az adásvétellel összefüggésben az egyes Eladókat megillető vételárrészeknek megfelelő mértékű összeg Társasház részére történő befizetésére kötelezik magukat rendkívüli felújítási hozzájárulás jogcímen (továbbiakban: „**felújítási hozzájárulás**”), amely hozzájárulás a vállalkozói díj fedezete, ezért az vállalkozói díjként a jelen, illetve a jelen szerződés 1. mellékletét képező vállalkozási szerződésben, illetve a 2. mellékletét képező ügyvédi letéti szerződésben foglaltak szerint kerül a vállalkozó részére kifizetésre.

I. Általános eljárási rend:

1. Eladók közös és összesen 10.000/10.000-ed (azaz 1/1) arányú tulajdonában áll a Budapest I. kerület 7171/0/A/17 hrsz-on kialakított 328 nm alapterületű Padlástér megjelölésű ingatlan.
Ehhez az ingatlanhoz 1956/10.000-ed közös tulajdoni hányad tartozik.
2. Eladók e szerződés aláírásával eladják az „1” pontban megjelölt Ingatlant, Vevő e szerződés aláírásával Eladóktól megvásárolja az „1” pontban megjelölt Ingatlant úgy, hogy azon a Vevő 1/1-ed tulajdoni hányad szerint tehermentesen szerez tulajdonjogot „adásvétel” jogcímen.
3. Eladók nyilatkoznak, hogy a jelen szerződés tárgyát képező az Eladók közös tulajdonában álló ingatlan per-, teher- és igénymentes. Eladók nyilatkoznak, hogy a közös tulajdonban álló ingatlanra elővásárlási jogot nem gyakorolnak.
Vevő és Eladók kijelentik, hogy a társasházi alapító okiratot és annak módosítását, a változási vázrajzot ismerik, azt áttanulmányozták.
4. Eladók az okirat aláírásával nyilatkoznak arról, hogy tudomásuk van arról, hogy a Vevő az 1. pont szerinti Ingatlant (Padlástér) lakás beépítési céllal vásárolja meg. Ennek megfelelően Eladók hozzájárulnak ahhoz, hogy a Vevő az Ingatlant a vonatkozó helyi építési szabályzat, valamint egyéb jogszabályok és az építésszügyi előírások figyelembevételével az engedélyezhető maximális mértékéig – a véglegessé vált építési engedély (vagy azzal egy tekintet alá eső okirat ld. 22.17.pont) alapján lakásokkal – beépítse (továbbiakban: **beépítés**). A beépítéssel párhuzamosan a Vevő – a vele való vállalkozási szerződés megkötésére és a jelen szerződésben foglaltakra figyelemmel – jogosult és köteles is arra, hogy a közös tulajdonban álló épület/épületszerkezeti részeket átépítse, ill. átalakítsa (továbbiakban: **felújítás**), amihez az Eladók az okirat aláírásával hozzájárulnak.
5. Az 1. pontban megjelölt Ingatlan vételára **bruttó 46.753.247.- Ft** (a vételár a **forrásadót tartalmazza**, amelynek az összege 1.753.247.- Ft, a **nettó vételár az az ingatlan forgalmi értéke: 45.000.000.- Ft ez a továbbiakban a szerződésben vételárként van hivatkozva**), amely összege a Vevő az alábbiak szerint teljesíti az Eladók részére:
 - a) Vevő a teljes vételárat (45 000 000 Ft-ot) az okiratszerkesztő ügyvéd Dr. Bíró Anna Dorottya (továbbiakban: „ügyvéd”, 1037 Budapest, Mátyáshegyi köz 5.) 11713012 21141975 00000000 számú (OTP BANK, számlatulajdonos: Dr. Bíró Anna Dorottya) ügyvédi letéti számlájára teljesíti, a forrásadót (1.753.247.- Ft) pedig az iránymű jogszabályokra figyelemmel teljesíti az arra illetékes szervnek.
 - b) A teljesítés feltétele az, hogy a Padlástér értékesítéséhez kapcsolódó adásvételi szerződést, alapító okirat módosítást, ügyvédi letéti szerződést (annak mellékleteit) az összes tulajdonos aláírja. Az okiratok – a földhivatalhoz történő benyújtásig – ügyvédi letéti kerületnek (ld. letéti szerződés 1) pont)
 - c) A vételár teljesítési határideje: a b) pontban foglalt okiratok utolsó személy általi aláírásától számított legkésőbb 15. napon (ha az munkaszüneti nap az azt követő 1. munkanap, ha az banki szünnap az első banki munkanap).
6. Eladók kötelesek arra, hogy az 1. pontban foglalt Ingatlant a Vevő birtokába adják (birtokátruházás) a vételár Vevő által történő teljesítésevel egyidejűleg. A birtokátruházással összefüggő speciális rendelkezéseket a szerződés 14. pontja tartalmazza.
7. A Padlástér önálló Ingatlanként történő nyilvántartásba vételéhez és az Ingatlan tulajdonjogának az átruházásához szükséges okiratok az illetékes földhivatalhoz a vételár jóváírását követő 8 munkanapon belül kerülnek benyújtásra.
8. A Vevő vállalja, hogy:
 - 8.1. a tulajdonjog bejegyzését követő 60 napon belül a Padlástér beépítéséhez szükséges és a közös tulajdoni részek (lift) építési engedély köteles munkáinak az elvégzéséhez szükséges építési engedélyeztetési eljárást megindítja és ezt a tényét az eljárást kezdeményező irattal a közös képviselő részére igazolja.
 - 8.2. a végleges építési engedélyről az okiratszerkesztő ügyvédet és - a közös képviselő útján - az Eladókat tájékoztatja.
9. Ügyvéd vállalja, hogy a 8.2. pontban foglalt értesítést követő 3 munkanapon belül az Önkormányzat Raiffeisen Bank Zrt.-nél vezetett 12010154-00379543-00100000 számú számlájára átutal 10 035 000 Ft-ot vételár jogcímen.

Dr. Bíró Anna Dorottya ügyvéd
1037 Budapest, Mátyáshegyi köz 5.
Adószám: 53196022-1-41
KASZ: 36057649

Handwritten signatures and notes at the bottom of the page, including the word "SZEMÉ" and various initials.

10. Az Önkormányzaton kívüli Eladók nyilatkoznak arról és a felek megállapodnak abban, hogy az 5. pontban foglalt összegből a rájuk eső vételár résznek megfelelő mértékű összeget az építési engedély véglegessé válásától rendkívüli felújítási hozzájárulásnak tekintik (az összeg jogcíme ez), amit a Társasház vállalkozói díjként a vállalkozási (és ügyvédi letéti) szerződésben foglaltak alapján teljesít.
11. Az Önkormányzat nyilatkozik arról, és a felek megállapodnak abban, hogy az 5. pontban foglalt összegből a rá eső vételár résznek megfelelő mértékű összeget a 9. pontban foglalt összeg jóváírását követő 180 napon belül felújítási hozzájárulás jogcímen a Társasház részére az alábbi számlaszámra célbepfizetesként teljesíti: Dr. Bíró Anna Dorottya (1037 Budapest, Mátyáshegyi köz 5.) ügyvéd letéti számlaszáma: 11713012 21141975 00000000 számú (OTP BANK, számlatulajdonos: Dr. Bíró Anna Dorottya). A felújítási hozzájárulás a Társasház által vállalkozói díjként a vállalkozási (és ügyvédi letéti) szerződésben foglaltak alapján teljesíthető.
12. A Társasház és a Vevő vállalja, hogy a jelen szerződés 1. számú mellékletét képező vállalkozási szerződést a 8. pontban foglaltak (végleges építési engedély) eladók részére történő tájékoztatását követő 3 napon belül aláírja.
13. Vevő vállalja, hogy a vállalkozási szerződés aláírásától számított 2 éven belül a Társasház felújítási munkálatait befejezi (átadás átvételi eljárást lefolytat erre) és a felújítási munkálatokra vonatkozóan a használatba vételi engedély iránti kérelmet az illetékes építésügyi hatósághoz ezen határidőn belül benyújtja, és ezt a Társasház és az ügyvéd részére igazolja.
Vevő vállalja, hogy a vállalkozási szerződés aláírásától számított 2 éven belül a lakásokra vonatkozó beépítési munkálatokat befejezi, és a lakások kialakítására vonatkozó használatba vételi engedély iránti kérelmet az illetékes építésügyi hatósághoz ezen határidőn belül benyújtja, és ezt a Társasház részére igazolja.

II. Speciális szabályok, kötelezettségvállalások

14. A birtokkal kapcsolatban a felek rögzítik, hogy:
 - 14.1. a Vevőt a birtokátruházást megelőzően már megilleti az Ingatlanba és a Társasházba a bejárás joga, az építési engedély beszerzéséhez és a vállalkozási munka elvégzéséhez szükséges vizsgáldások és felmérések elkészítése végett.
 - 14.2. A felek megállapodnak abban, hogy a Vevő az Ingatlan hasznait és terheit a birtokátruházás időpontjától köteles viselni, a közös költséggel kapcsolatban rögzítik a Felek, hogy a Vevő a Társasházi közös költséget a kialakításra kerülő lakások után a véglegessé vált használatba vételi engedély birtokában köteles teljesíteni. Amennyiben a Vevő a jelen szerződésben vállalt a beépítési munkák teljesítésére vonatkozó határidőt túllépi (13. pont): ebben az esetben köteles arra, hogy ezen időpontot követően az Ingatlan után az Ingatlan alapterületével arányos közös költséget fizessen. Amennyiben befejezi, de a használatbavételi engedély iránt indított eljárásban hozott határozattal szemben valamely érdekelt jogorvoslattal él, vagy egyéb rajta kívül álló ok miatt marad el a használatbavételi engedély kiadása vagy véglegessé válása, akkor ezen eljárás kezdetétől, annak végleges lezárásáig a közös költség fizetési kötelezettség nem terheli a Vevőt.
15. **Vételár fizetési kötelezettség nem, vagy hiányos teljesítése:**
 - 15.1. fizetési késedelem esetén a Vevő késedelmi kamat fizetésére köteles, amelynek a mértéke: a mindenkori jegybanki alapkamat 8 % ponttal növelt összege. 30 napos késedelem esetén az Eladók jogosultak arra, hogy a szerződéstől érdekműltás bizonyítása nélkül elálljanak.
 - 15.2. Ebben az esetben az Eladók 6.750.000.- Ft összegre jogosultak meghiúsulási kötbér címen.
 - 15.3. a 15. pont bekövetkezése esetén a pénz visszafizetésére az ügyvédi letéti szerződés 2) pontja irányadó.
16. **Tulajdonjog bejegyzés meghiúsulása az eladók érdekkörében felmerülő okból:**
 - 16.1. ha a Vevő tulajdonjogának a bejegyzése bármely Eladó érdekkörébe felmerülő okból hiúsul meg: Vevő jogosult arra, hogy a szerződéstől érdekműltás bizonyítása nélkül elálljon.
 - 16.2. a 16. pont bekövetkezése esetén a pénz visszafizetésére az ügyvédi letéti szerződés 3) pontja irányadó.
17. **Építési engedélyeztetési eljárás határidőben történő megindítása:**
 - 17.1. a 8.1. pontban foglalt kötelezettség késedelmes teljesítése esetén a Vevő 50 000 Ft/nap késedelmi kötbér fizetést vállal. A kötbér maximum 120 napra érvényesíthető. 90 napos késedelem esetén az Eladók jogosultak arra, hogy a szerződéstől érdekműltás-bizonyítása nélkül elálljanak. Amennyiben az Eladók elállnak a szerződéstől: ebben az esetben meghiúsulási kötbérre jogosultak, ennek a mértéke 6.750.000.- Ft. A meghiúsulási kötbér érvényesítése a késedelmi kötbér érvényesítését kizárja (csak egy jogcímen lehet kötbér igény érvényesíteni a Vevővel szemben).
 - 17.2. a 17. pont bekövetkezése esetén a pénz visszafizetésére az ügyvédi letéti szerződés 4) pontja irányadó.
18. **Építési engedély elutasítása**
 - 18.1. Amennyiben az építési engedély megadása bármely Eladó érdekkörében felmerülő okból hiúsul meg (így különösen, ha Eladók a jogszabály által meghatározott tartalmú nyilatkozatok megadása során nem működnek együtt), a Vevő érdekműltás bizonyítása nélkül elállhat a szerződéstől.
 - 18.2. Amennyiben az építési engedély megadása a Vevő érdekkörében felmerülő okból hiúsul meg: ebben az esetben Eladók érdekműltás bizonyítása nélkül elállhatnak a szerződéstől. Amennyiben az Eladók elállnak a szerződéstől: ebben az esetben meghiúsulási kötbérre jogosultak, ennek a mértéke 6.750.000.- Ft.
 - 18.3. Amennyiben az építési engedély megadása a Vevőn vagy az Eladókon kívül álló (azaz a Vevő vagy Eladók önhibáján kívüli okból) hiúsul meg (pl. jogszabályváltozás), ilyen ok a jelen szerződést bontó ok, amely esetben az eredeti állapotot kell helyreállítani.
 - 18.4. az elállási jog gyakorlója a jog gyakorlása előtt meggyőződni köteles arról, hogy az elutasító döntéssel szemben jogorvoslat benyújtására sor került e. Amennyiben igen ebben az esetben az elállás a bírósági eljárás végleges lezárása esetén gyakorolható.
 - 18.5. a 19. pont bekövetkezése esetén a pénz visszafizetésére az ügyvédi letéti szerződés 5) pontja irányadó.

Dr. Bíró Anna Dorottya ügyvéd
 1037 Budapest, Mátyáshegyi köz 5.
 Adószám: 153196022-1-41
 Helyi adószám: 36057649

M
 Gm
 Székesfehérvár, 2019. október 12.
 Vevő: [Handwritten signature]
 Eladó: [Handwritten signature]
 C.001

19. Az építési engedély véglegessé válása:

19.1. az építési engedély véglegessé válását követően a jelen szerződés elállással nem szüntethető meg (kivéve: 21. pontban foglalt eset). Vevő tájékoztatja arról az Eladókat, hogy az engedélyezési eljárás megkezdéséhez szükséges munkákat már megkezdte, a beépítésre vonatkozó tervek már rendelkezésre állnak, és a főépítéssel annak tartalma egyeztetés alatt van. A befektetett munka és összeg okán állapodnak meg a felek abban, hogy végleges engedély birtokában a szerződést egyoldalúan elállási joggal – a 21. pontban nevesített kivétel esettel - megszüntetni nem lehet.

19.2. előszerződés: a Társasház és a Vevő az okirat aláírásával kötelezettséget vállalnak arra, hogy a szerződés I. fejezetében foglaltak szerint a szerződés 1. számú mellékletében foglalt vállalkozási szerződést megkötik.

Eladók nyilatkoznak arról, hogy a vállalkozási szerződést és annak mellékletét ismerik, és annak a Társasház által történő aláírásához hozzájárulnak.

19.3. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az Önkormányzat a célbefizetési kötelezettségnek nem tesz eleget: ebben az esetben is a vállalkozó vállalja azt, hogy a vállalkozási szerződést teljesíti. Amennyiben a vállalkozási szerződés megszűnik és az Önkormányzat a célbefizetési kötelezettségének nem tett eleget: ebben az esetben a vállalkozó és a Társasház megállapodnak abban, hogy a Társasház az Önkormányzattal szemben felújítási hozzájárulás jogcímen fennálló követelését (illetve annak igazoltan járó részét) a Vállalkozóra engedményezi, aki ezen engedményezés alapján az igazolt teljesítést követően az önkormányzat által visszatartott felújítási hozzájárulásból, az öt vállalkozói díj jogcímen megillető részt közvetlenül követelheti (az ezen túli összeg a Társasházat illeti). Rögzítendő itt az, hogy amennyiben a vállalkozási szerződés az önkormányzat számára a teljesítésre nyitva-álló 180 napon belül szűnik meg: az önkormányzat ebben az esetben is terheli a fizetési kötelezettség, a 180 nap ebben az esetben annyit jelent, hogy az önkormányzat által teljesítendő összeg tekintetében az igényérvényesítés esedékességét ezen időtartam határozza meg. Az engedményezés tényét az Önkormányzat az okirat aláírásával tudomásul veszi (értesít).

19.4. Az engedményezés szabályait a Ptk. 6:193. §-a tartalmazza, kijelentik az aláírók, hogy ezt a szabályt ismerik, értik. Az előszerződés szabályait a Ptk. 6:73. §-a tartalmazza. Kijelentik az aláírók, hogy e szabályokat ismerik, értik.

20. Felújítási és beépítési munkák késedelme:

20.1. a 13. pontban foglalt felújítási munkák elvégzésére nyitva-álló határidő túllépése esetén a Társasház napi 50.000.- Ft késedelmi kötbérre jogosult. A késedelmi kötbér maximum 120 napra számítható. Amennyiben ez a határidő 120 napot meghaladó késéssel jár: ebben az esetben a Társasház a jelen szerződést érdekmúlás bizonyítása nélkül felmondhatja és meghiúsulási kötbér címen 6 750 000 Ft-ra jogosult, illetve a (hátralékos) vállalkozói díj a házat illeti meg. A meghiúsulási kötbér érvényesítése a késedelmi kötbér érvényesítését kizárja (csak egy jogcímen lehet kötbér igényt érvényesíteni a Vevővel szemben). Ebben az esetben a letéti szerződés 6) pontjában foglaltak irányadók.

20.2. a 13. pontban foglalt beépítési munkák elvégzésére nyitva álló határidő túllépése esetén nincs helye a szerződés egyoldalú megszüntetésének (felmondásának), és kötbér fizetés követelésének sem, mert a lakások kialakítása és a használatbavételi engedély megszerzése már a Vevő érdekköre és kockázata. Ebben az esetben a Vevő közös költség fizetésre köteles (14.2.).

21. Végleges építési engedély a tulajdonjog bejegyzést, vagy egyéb lényeges kötelezettség teljesítését megelőzően:

Amennyiben az építési engedély:

21.1. a tulajdonjogbejegyzést megelőzően válik véglegessé: ebben az esetben az I. pontban foglaltak irányadók azzal, hogy a végleges építési engedélyhez kapcsolódó következményeket a tulajdonjogbejegyzéstől kell alkalmazni (önkormányzati kiutalás, felújítási hozzájárulás, vállalkozási szerződés megkötése). Amennyiben a tulajdonjogot bármely okból nem jegyzik be: ebben az esetben a felek vállalják, hogy a szerződést újra tárgyalják, és azt a közös érdekek mentén módosítják, vagy szüntetik meg.

21.2. a vevő fizetési kötelezettségének a teljesítését megelőzően válik véglegessé: késedelem esetén ebben az esetben a 15. pontban foglaltak alkalmazhatók, azzal, hogy a végleges építési engedély az elállási jog gyakorlásának nem akadályozza.

22. Egyéb:

22.1. Eladók tudomással bírnak arról, hogy a lakások beépítését követően további Alapító Okirat módosításra lesz szükség ahhoz, hogy a beépített ingatlanok önálló helyrajzi számot kapjanak, ezzel kapcsolatban kijelentik, hogy együttműködnek a Vevővel, és vállalják, hogy a lakások aláírják.

22.2. A vállalt határidők azzal az időtartammal, amely időtartam alatt a kötelezettség teljesítését az Eladó(k) érdekkörébe tartozó okok miatt, a Vevőn kívül álló a Vevő által elháríthatatlan ok korlátozza vagy akadályozza: meghosszabbodik.

22.3. Amennyiben az Eladó(k) jogorvoslattal élnek az építési engedéllyel vagy egyéb döntéssel szemben, ebben az esetben a Vevő jogorvoslatot kap arra, hogy a jogorvoslati eljárásra figyelemmel a szerződés(ek) teljesítését az eljárás(ok) véglegessé (jogerőssé) válásáig felfüggeszti. A felfüggesztés időtartama a határidőbe nem számít bele.

22.4. A vállalkozó nem köteles a munkavégzésre amennyiben a napi hőmérséklet: 5 C fok vagy az alatti és 32 C fok vagy a fölötti, illetve hogyha olyan időjárási viszony áll elő, amely időjárási viszony a munkavégzésben résztvevő személyek életét vagy testi épségét veszélyezteti.

22.5. Nem számít bele a határidőbe az az időtartam, amely időtartamra a jogorvoslati hatóság/bíróság a jogorvoslattal érintett határozat végrehajtását felfüggeszti.

22.6. Elállás jogkövetkezményei:

a) Az elállás a szerződést felbontja, a felek – a szerződésben rögzített esetek figyelembevételével mellett - az eredeti állapot helyreállítására kötelesek.

b) Felek rögzítik, hogy a jelen szerződéstől az építési engedély véglegessé válását követően elállással megszüntetni nem lehet (kivéve 21. pontban foglalt eset).

c) A jelen szerződés tartalmazza azokat az eseteket, amely esetekben az Eladó elállásra és a szerződés felmondására, Vevő ennek okán meghiúsulási kötbér, illetve késedelmi kötbér fizetésre köteles. Amennyiben a szerződés a Vevő olyan kötelezettségének a nem teljesítésével összefüggésben szűnik meg, amely kötelezettség teljesítésére a Vevő a jelen szerződésben nem vállalt kötbérfizetési kötelezettséget: a Vevővel szemben kártérítés igény érvényesítésének van helye (a kötbér vállalás konkrét kötelezettség teljesítésének a megerősítésére vállalt).

Bíró Anna Györfi ügyvéd
103 Budapest, Mátyáshegyi köz 5.
Adószám: 53196022-1-41
ASZ: 36057649

Handwritten signatures and notes in blue ink at the bottom of the page, including the name 'SZKE' and various initials.

- d) A jelen szerződés tartalmazza azokat az eseteket, amely esetekben a Vevő elállásra jogosult. Amennyiben a jelen szerződéstől a Vevő az Eladó(k) érdekkörében felmerülő bármely okból eláll (vagy azt felmondja): ebben az esetben a Vevő ezzel a konkrét Eladóval szemben a polgári jog általános szabályai szerint teljes kártérítésre jogosult.
- e) A kötbéren felül az azt meghaladó kár érvényesítésének is helye van.
- f) A vevő/vállalkozó által tett nyilatkozat a Társasház közös képviselője útján hatályosul, ehhez az okiratot aláírók hozzájárulnak.
- g) Az Eladók nevében nyilatkozattételre a közös képviselő jogosult, amihez Eladók az okirat aláírásával hozzájárulnak. A jogserű nyilatkozattétel a közös képviselő felelőssége.
- h) Az ügyvédi letétbe helyezett összeg kezelése külön okiratba foglalt.
- i) Az eredeti állapot helyreállításával kapcsolatban az alábbiak kerülnek rögzítésre, amely pontban foglaltakra eljáró ügyvéd külön felhívja az aláírók figyelmét: Az Inytv. rendelkezései az alábbiakat tartalmazzák: Inytv. 30. § (2) Tulajdonjog bejegyzésének törléséhez és az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot visszaállításához végleges hatósági határozat szükséges. Nem vonatkozik ez a rendelkezés arra az esetre, ha a felek utóbb a bejegyzés alapjául szolgáló szerződéstől elállnak, azt felbontják vagy megszüntetik, illetve érvénytelennek ismerik el. A felek ilyen megállapodása esetén a tulajdonjog törlésére a változások bejegyzésére vonatkozó szabályok az irányadók. (2a) A bejegyzés Ptk. szerinti törlésére c) a bejegyzés alapjául szolgáló okiratot megsemmisítő szerződő felek által a megállapodásuk megszüntetése, és a bejegyzés törlése iránti együttes kérelme alapján kerülhet sor.

22.7. a szerződésben rögzített Kötbér fogalom a 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:186. § [Kötbér] tartalmazza. Az aláírók kijelentik, hogy ezt a szabályt ismerik.

22.8. A határidőbe a kezdőnap nem számít bele. Kezdőnap az a nap, amelyre a határidő megkezdésére okot adó cselekmény vagy egyéb körülmény esik, azzal, hogyha ilyen nincs, akkor a határidő számítására okot adó cselekményről való igazolt tudomásszerzéstől számít a határidő.

- **22.9.** Jogutódlási nyilatkozat: a jelen adásvételi szerződés és az ehhez kapcsolódó Alapító Okirat módosítás, letéti szerződés, vállalkozási szerződés a jogutódokra is kiterjedő hatályúak. Az aláírók vállalják, hogy a Padlástér értékesítéséhez kapcsolódó ügylet teljesedésbe menetele végett az okiratokról a jogutódjait és az érdekkörükbe tartozó egyéb személyeket tájékoztatják, és velük az okiratokat részletesen ismertetik, tájékoztatják őket arról, hogy az ügylettel összefüggő okiratokat, nyilatkozatokat szükség szerint meg kell tenniük, alá kell írniuk. Az okiratot aláírók kijelentik, hogy a Padlástér önálló ingatlanként történő kialakítása és eladása (és ennek megfelelően a közös tulajdoni illetőség, vételár számítása során) a tulajdoni lapra bejegyzett adatokat elfogadják, ennek későbbi módosítására/kiigazítására hivatkozva semmilyen jogcímen igényt senkivel szemben nem támasztanak, nem támaszthatnak, erről lemondanak.

22.10. Értesítés, közlés

A jelen pontban foglalt rendelkezéseket a Padlástér értékesítésével összefüggő okiratok tekintetében megfelelően alkalmazni kell.

A szerződéssel összefüggésben nyilatkozattételre az Eladók nevében a közös képviselő jogosult, és a szerződéssel összefüggésben az Eladókat vagy azok bármelyikét érintő nyilatkozat a közös képviselő útján hatályosul.

Értesítés: az okirattal összefüggő nyilatkozatok/felhívások. Az értesítéseket a felek írásban küldik meg egymás részére. Az Eladók részére küldött értesítések esetében rögzítésre kerül az, hogy az Eladók részére küldött értesítések a közös képviselet útján hatályosulnak. A Vevő vállalja, hogy amennyiben olyan tartalmú értesítés kiküldése válik szükségessé, amelynek a teljesítése konkrét Eladó személyes közreműködését igényli: a Vevő vállalja, hogy a részére a jelen okiratban szereplő címre is megküldi az értesítést, azonban a hatályosulás a közös képviselőn keresztül beáll, és a felhívás célszemély részére történő megküldésének esetleges elmaradása jogvesztést nem eredményez.

A felek megállapodnak abban, hogy – a jelen okiratok megszüntetésével és módosításával kapcsolatos nyilatkozatokat kivéve – e-mail útján is hatályosulnak az értesítések.

Közös képviselő értesítési email címe: hazcoop.nk@gmail.com

A vevő értesítési email címe: huiszticsaba11@gmail.com (másolatban: jakab@cobaltssystem.hu a nyilatkozatok a fő email címen hatályosak)

A postai kézbesítési cím a jelen okiratban rögzített cím, amelynek a változásáról a felek egymást haladéktalanul tájékoztatni kötelesek. Ennek elmulasztása a mulasztó felróható magatartása, amelyre jogot nem alapíthat.

22.11. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen adásvétellel és a kapcsolódó szerződésekkel összefüggő igények elévülési idejét a Ptk-ban rögzítettekén túl a felszólítás megszakítja, amelynek a joghatásai a jelen szerződésben foglalt kézbesítési szabályok alapján a vélelem esetében is beállnak.

22.12. Felek a gördülőkegyen kapcsolattartás érdekében az alábbi kézbesítési szabályt ismerik el:

Feladási mód: ajánlott tértivevényes levél.

Az írásbeli értesítés közöltnek tekintendő:

- személyes kézbesítés esetén (ideértve a futárszolgálat útján történő kézbesítést is) akkor, amikor a címzett (képviseelője) az átvételt megerősíti vagy megtagadja;
- ajánlott-tértivevényes levél esetén akkor, amikor a címzett (képviseelője) az átvételt megerősíti (a tértivevényen, kézbesítési igazolásban feltüntetett időpontban); illetve a postára adás napját követő 5. munkanapon akkor is, ha a küldemény „cím nem azonosítható”, „címzett ismeretlen”, „elköltözött”, „kézbesítés akadályozott”, „átvételt megtagadta” vagy „nem kereste” megjegyzéssel érkezik vissza;
- email esetében: minden fél kötelezi magát arra, hogy az itt rögzített címek fenntartását biztosítja, és a postafiókot rendszeresen (minden nap legalább egyszer) ellenőrzi. Az adott címre megküldött értesítést kézbesítettnek tekintik a felek a megküldéstől számított 3. munkanapon. Amennyiben a címzett arra hivatkozik, hogy ő az értesítést az itt rögzített címen nem kapta meg: ebben az esetben a feladónak azt kell igazolnia, hogy a címzett részére a fenti email címre az értesítést megküldte. Amennyiben a feladó ezt igazolja, ebben az esetben a címzett nem hivatkozhat arra, hogy azt a részére nem kézbesítették, kivéve, ha a címzett a tárhely-szolgáltató vagy egyéb hiteles szolgáltató által kiadott igazolás útján igazolja azt, hogy részére a küldemény nem érkezett meg.

22.13. Felek rögzítik, hogy a vételárba, illetve a vállalkozói díjba beszámításnak helye nincs (a kötbér és egyéb igény nem számítható be). A kötbér és késedelmi kamat jogosultja (Eladók vagy Társasház) mindig az, akivel szemben az adott kötelezettségesség megvalósul. A járulékos és mellékkötelezettségek alapján fizetendő összegek az Eladókat tulajdoni hányad arányában illeti.

22.14. A vevő által az ügyvédi letéti számlára teljesített vételár a vevő tulajdonjogának a bejegyzéséig és az építési engedély véglegessé válásáig az Eladók tulajdona. Ezt követően az ügyvédi számlán elhelyezett pénzeszeg (a célbefizetésre előírt az Önkormányzat által

Dr. Bíró Anna Dorottya ügyvéd
1037 Budapest, Mátyáshegyi köz 8
Adószám: 53196022-1-41
KASZ: 36057640

Handwritten signatures and notes at the bottom of the page, including names like 'Bíró Anna Dorottya' and various initials.

teljesítendő összeget is ideértve) a Társasház tulajdonába van, az összeg jogcíme: rendkívüli felújítási hozzájárulás. Amennyiben a vállalkozói díj bármely okból részben vagy teljes egészében nem kerül a vállalkozó részére teljesítésre: a Társasház kötelezettséget vállal arra, hogy a nála maradt vállalkozói díjra vonatkozóan rendkívüli Közgyűlést hív össze, amely Közgyűlésen döntenek a tulajdonosok arról, hogy ez az összeg a továbbiakban milyen módon kerül felhasználásra. Érvényes döntés hiányában azt a tulajdoni rész arányában kell az azt rendelkezésre bocsájtók részére visszaadni. Tulajdonos változás esetén – a jelen szerződésben rögzített jogutódlási tájékoztatói kötelezettségre figyelemre is – az új tulajdonost illeti meg a szavazati jog, azzal, hogyha a volt tulajdonos eltérő tájékoztatót nem ad, vagy hitelt érdemlően nem igazolja az új tulajdonos közös képviselő részére azt, hogy a rendelkezésre bocsájtott összeg vele számolandó el: a volt tulajdonossal áll a Társasház elszámolási viszonyban.

22.15. Amennyiben a végleges vállalkozási szerződés megkötésére a Ptk. 6:73. § (3) bekezdése alapján nem kerül sor ebben az esetben az Eladók hozzájárulnak ahhoz, hogy a Vevő a Padlásteret az építési engedély alapján beépítse. Ebben az esetben az ügyvédi számlára teljesített, vagy teljesítendő (értve az alatt az önkormányzatot) összeg (felújítási hozzájárulás) a Társasházat illeti, arra a letéti szerződés 8) pontja irányadó. A Társasház vállalja, hogy ebben az esetben a 22.14. pontban foglaltak szerint jár el.

22.16. A felek rögzítik, hogy a Ptk. 6:13. § (3) bekezdése alapján a megtámadási jog kizárt. Amennyiben a felek a szerződéshez és a szerződésszegés alapján a jelen szerződésben rögzített jogkövetkezmények nem kerülnek alkalmazásra a szerződést szegővel szemben: és a szerződésszegést utóbb a fél orvosolja: a másik Fél utóbb erre a tényre, mint szerződésszegésre nem hivatkozhat a szerződést szegő féllel szemben.

22.17. Felek rögzítik, hogy a szerződésben rögzített építési, használatbavételi eljárás, illetve az ennek a megindítására vonatkozó kérelem és az ebben az eljárásban hozott döntés (engedély) alatt, amennyiben a szerződésben vállalt építési munka ettől eltérő építéshatósági eljárás hatálya alá tartozik (továbbiakban: **eltérő építés hatósági eljárás**): az eltérő építés hatósági eljárás a jelen szerződésben rögzített építési, használatbavételi eljárással egytekintet alá esik, és a jelen szerződésben rögzítetteket az eltérő építés hatósági eljárásra (és az abban keletkező dokumentumokra) megfelelően alkalmazni kell.

22.18. A jelen okiratban nem szabályozott kérdésekben a Ptk. szabályai az irányadók. A Ptk. alapján történő egyoldalú szerződés megszüntetés esetén a szerződés 14.2. pontjában foglaltak azzal irányadók, hogy a szerződésben nem szabályozott esetekben az elállás és felmondás során a Ptk. szabályai szerint a szerződésszegésre vonatkozó eljárási rendnek megfelelően szüntethető a szerződés meg.

22.19. A jelen okiratban és az ahhoz tartozó okiratokban a közös képviselő alatt a közös képviselőt mindenkor ellátó személyt kell érteni, jelen esetben ez a NOBILIS HÁZ Szolgáltató, Kereskedelmi és Marketing Korlátolt Felelősségű Társaság, akinek a nevében Nagy Krisztián Zoltán jár el (a közös képviselő feladatait személyesen látja el).

23. Ingatlannylévántartási rendelkezések: Az Eladók a jelen okirat aláírásával **feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozatukkal hozzájárulnak** ahhoz, hogy az „1.” pontban körülírt Ingatlanra a jelen adásvételi szerződésre figyelemmel a **Vevő 1/1 arányú tulajdonjoga** az illetékes földhivatal által **„adásvétel jogcímen”** bejegyzésre kerüljön. Eladók nyilatkoznak arról ismételtel, hogy az „1.” pontban foglalt Ingatlan önálló ingatlan alakítása (és értékesítése) eredményeképpen a külön tulajdonukba tartozó ingatlanokhoz tartozó eszmei tulajdoni hányaduk csökken, amely csökkenésnek az ingatlannylévántartási feltüntetéshez való feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozatukat az Alapító Okirat módosításban megadták. Ezt a nyilatkozatot a jelen okiratban megerősítik, és feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozatukkal hozzájárulnak ahhoz, hogy a külön tulajdonukban álló Ingatlanok esetében a közös tulajdoni hányaduk mértéke az alapító okirat módosításban foglaltak szerint csökkenjen, és azt az illetékes földhivatal a nyilvántartásba bejegyezze.

24. A természetes személy Eladók nyilatkoznak arról, hogy magyar állampolgárok, az Önkormányzat nyilatkozik arról, hogy a MÁK által nyilvántartásba vett szervezet, és a jogi személy jogállása illeti meg. A Pauler Invest Korlátolt Felelősségű Társaság és a NewRoof Korlátolt Felelősségű Társaság nyilatkozik arról, hogy a magyarországi cégjegyzékbe bejegyzett gazdasági társaság (jogi személy). Az Eladók nyilatkoznak arról, hogy a tulajdoni hányadok elidegenítésére vonatkozó képességük nincsen korlátozva, az Önkormányzat arra tekintettel nyilatkozik arról, hogy a jelen okirat aláírásakor a tulajdoni hányad elidegenítéséhez szükséges felhatalmazással (már) rendelkezik. A Felek elidegenítési és szerzési képessége korlátozás alá nem esik.

25. Szerződő felek a szerződés aláírásával **meghatalmazást adnak Dr. Bíró Anna Dorottya ügyvédnek** (1037 Budapest, Mátyáshegyi köz, 5.) az adásvételi szerződés és az ahhoz tartozó okiratok ügyvédi ellenjegyzésére, az illetékes Földhivatal részére történő benyújtásra, illetve a Felek képviselőit az illetékes Földhivatal előtt. Az okiratokkal egyetemben kerül sor a B400 adatlap földhivatal útján történő benyújtására. A meghatalmazott a meghatalmazást elfogadja.

26. Felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos valamennyi költség (alapító okirat készítésének költsége stb.) megfizetése a Vevő kötelezettsége. Eladók már most rögzítik és kérik a T. NAV-ot, mint adóhatóságot, hogy a jelen adásvétellel eladott Padlásteri ingatlan kapcsolatban a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. Törvény 75. § (3) bekezdése szerint adóhassanak, a vételárát Eladók nem osztják fel egymásközt, az teljes egészében a közös tulajdonban álló épületrészekre vonatkozó vállalkozási munkák ellenértékeként kerül teljesítésre. Az SZJA tv. 75. § (3) bek-e szerint „A közös tulajdon tárgyát képező ingatlanrész átruházása esetén a bevétel 25 százaléka minősül jövedelemnek, azzal, hogy a 62. § (4) és (6) bekezdés rendelkezései nem alkalmazhatók.”

27. Szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy amennyiben a szerződésben foglalt adatok javítása, pontosítása, kiegészítése szükséges (továbbiakban: kijavítás) ebben az esetben hozzájárulnak ahhoz, hogy az ügyvéd azt – külön aláírásuk nélkül - kijavítsa.

28. A felek a jelen és a Padláster értékesítésével kapcsolatos okiratokat elolvasták, megismerték, értelmezték. Az aláírók nyilatkoznak arról, hogy az okiratokat a Társasház által megbízott ügyvéd áttekintette, az okirat tartalmának a kialakítása erre figyelemmel és az önkormányzati egyeztetésre figyelemmel készült el. Aláírók kijelentik, hogy a szerződéssel összefüggő kérdéseik megtételére, az okirat aláírását megelőzően lehetőséget kaptak, és az azzal összefüggő kérdéseikre az ellenjegyző ügyvédtől választ kaptak. Az okiratot a felek erre figyelemmel, mint akaratukkal mindenben azt értve és azzal egyetértve írják alá az alábbiak szerint:

** ki ne le kábóvóv Anit, aki Alavóvóv Alavóvóv
Fóvóvóv aláíróvóv Dp. 2023. 05. 14.*

Handwritten signatures and notes in blue ink, including names like 'SENE' and 'Valló'.

*Dr. Bíró Anna Dorottya ügyvéd
1037 Budapest, Mátyáshegyi köz, 5.
Tel: 36057649
E-mail: info@biroanna.hu
Adószám: 53196022-1-41
ASZ: 36057649*

Budapest I. kerület Budavári
Önkormányzat eladó, tulajdonos
képviselei:

Borfenivel Zsuzsanna

Botka Erzsébet Zsuzsanna tulajdonos,
eladó
Budapest, 2023. 05. 17.

Karácsonyiné Ocskovszki Emese
tulajdonos, eladó

Budapest, 2023. 05. 29.
Ellenjegyzem Budapest, 2023. 05. 29.

Dr. Bíró Anna Dorottya ügyvéd
1037 Budapest, Mátyáshegyi köz 5.
Adószám: 53196022-1-41
KASZ: 36057649

Kocsis Dóra

Kocsis Dóra tulajdonos, eladó

Budapest, 2023. 05. 17.

Opim

Gapár Péter István tulajdonos, eladó

Budapest, 2023. 05. 17.

Valkó Richárd

Valkó Richárd Tamás tulajdonos, eladó

Budapest, 2023. 05. 17.

Valkó Richárd

Valkó Richárd Tamásné
tulajdonos, eladó

Budapest, 2023. 05. 17.

Szigeti Béla

Szigeti Béla tulajdonos, eladó
Budapest, 2023. 05. 24.

Szigeti Béla

Szigeti Béla tulajdonos, eladó
Budapest, 2023. 05. 24.

Szigeti Béla
Szigeti Béla
aláírását
Ellenjegyzem
Budapest, 2023. 05. 24.

Várnai László

Várnai László tulajdonos, eladó
Budapest, 2023. 05. 17.

Szabóvá Anikó tulajdonos, eladó
Budapest, 2023. 05. 17.

Fekete László György

Fekete László György tulajdonos, eladó
Budapest, 2023. 05. 17.

Dr. Bíró Anna Dorottya ügyvéd
1037 Budapest, Mátyáshegyi köz 5.
Adószám: 53196022-1-41
KASZ: 36057649

Vajda Mária

Vajda Mária tulajdonos, eladó
Budapest, 2023. 05. 17.

Laczkó Borbála tulajdonos, eladó

Laczkó Borbála tulajdonos, eladó
Budapest, 2023. 05. 17.

Gyenes Éva Borbála tulajdonos, eladó
Budapest, 2023. 05. 17.

Dr. Bánki György Péter

Dr. Bánki György Péter tulajdonos,
eladó
Budapest, 2023. 05. 17.

Peredi Réka

Peredi Réka tulajdonos, eladó

Budapest, 2023. 05. 26.

Országh Gábor tulajdonos, eladó

Budapest, 2023. 05. 24.

Dr. Bíró Anna Dorottya ügyvéd
1037 Budapest, Mátyáshegyi köz 5.
Adószám: 53196022-1-41
KASZ: 36057649

Dr. Bíró Anna Dorottya ügyvéd
1037 Budapest, Mátyáshegyi köz 5.
Adószám: 53196022-1-41
KASZ: 36057649

Domnanovich Detre Gellért várományos
tulajdonos, eladó

NewRoof Korlátolt Felelősségű Társaság
képviselei: Szabó Péter ügyvezető
várományos tulajdonos, eladó
Budapest, 2023. 06. 02.

Pauler Invest Korlátolt Felelősségű
Társaság
vevő

képviselei: Dr. Jakab László ügyvezető
ügy is, mint engedményes,
előszerződést kötő vállalkozó
Budapest, 2023. 06. 02.

Pauler utca 4. szám alatti Társasház,
képviselei: NOBILIS HÁZ Szolgáltató,
Kereskedelmi és Marketing Korlátolt
Felelősségű Társaság, amely cég a közös
képviselést látja el, a cég
képviselésében eljár
Nagy Krisztián Zoltán
közös képviselő

engedményező, előszerződést kötő
megrendelő, a közös képviselő az
okirat aláírásával nyilatkozik arról, hogy
az általa vállalt kötelezettségeknek
eleget tesz, az adásvételi szerződésben
nem szerződő fél.
Budapest, 2023. 06. 02.

Pauler Invest kft. vevő
Pauler utca 4. Társasház
New Roof kft. aláírását
Ellenjegyzem Budapest, 2023. 06. 02.
KASZ: 36057649

Botka Erzsébet Zsuzsanna
Valkó Richárd Tamás
Valkó Richárd Tamásné
Várnai László
Szabóvá Anikó
Fekete László György
Vajda Mária
Gyenes Éva Borbála

Dr. Bíró Anna Dorottya ügyvéd
1037 Budapest, Mátyáshegyi köz 5.
Adószám: 53196022-1-41
KASZ: 36057649

Dr. Bánki György Péter
aláírását Ellenjegyzem
Budapest, 2023. 05. 17.
KASZ: 36057649

Vállalkozási szerződés

amelynek tárgya a BUDAPEST I. kerület Pauler utca 4. szám alatti 7171 hrsz-on nyilvántartott Társasház közös tulajdonába tartozó részek felújítására

Amely létrejött egyrészről:

Pauler utca 4. szám alatti az ingatlan-nyilvántartásban 7171 hrsz-on nyilvántartott Társasház

(cím: Budapest, 1013 Pauler utca 4., adószáma: 28634968-1-41 képviseli: NOBILIS HÁZ Szolgáltató, Kereskedelmi és Marketing Korlátolt Felelősségű Társaság közös képviselet, képviseli: Nagy Krisztián Zoltán közös képviselő, akin keresztül a Társasház elérhető), mint **Megrendelő**

Másrészről:

Pauler Invest Korlátolt Felelősségű Társaság (Cg.sz: 01-09-348920, Székhely: 1119 Budapest, Fehérvári út 85. C. ép. 4. em., Képviselő: Dr. Jakab László ügyvezető, Statisztikai számjele: 27091672-6810-113-01., Adószám: 27091672-2-43), mint **Vállalkozó** között alulírott helyen és napon az alábbiak szerint:

1. Szerződő felek rögzítik, hogy a Vállalkozó elvállalja, a Megrendelő megrendeli a vállalkozótól a jelen szerződés **1. számú mellékletét** képező dokumentumban foglalt **műszaki tartalom és költségvetés szerint** a Társasház közös tulajdonában álló helyiségek felújítását (**felújítási munka**).

2. A vállalkozói díj **bruttó 45 000 000 Ft** (bruttó negyvenötmillió forint), ami a jelen okirat 4. pontjában foglaltak szerint kerül teljesítésre a vállalkozó részére.

Jelen vállalkozási szerződés elválaszthatatlan részét képezi a Padlástér önálló Ingatlanként történő kialakítása érdekében aláírt Alapító Okirat módosítás és ezen Ingatlannak a vállalkozó, mint vevő részére történő értékesítéséről szóló adásvételi szerződés és az ahhoz tartozó mellékletek, és az ügyvédi letéti szerződés.

3. A vállalkozót megillető vállalkozói díj ügyvédi letétbe helyezett, amely letétből a kifizetés az alábbiak szerint lehetséges:

A vállalkozói munka műszaki tartalmát a jelen okirat 1. számú mellékletét képező dokumentum tartalmazza.

A díj kifizetés az alábbiak szerint történik: a pénzeszeg vállalkozó részére történő kifizetésének a feltétele a **munka átadás átvétele**, amely során a Megrendelő igazolja azt, hogy a vállalkozó a munkát a műszaki mellékletben rögzítettek szerint elvégezte (**teljesítés igazolás**), és igazolt az, hogy a közös tulajdoni részek esetében a használatbavételi eljárás megindítására vonatkozó kérelmet az illetékes hatósághoz a vállalkozó benyújtotta (az építési hatósági eljárás tekintetében az adásvételi szerződés 22.17. pontja megfelelően alkalmazandó).

A jegyzőkönyv tartalmát a jelen szerződés 4.1. pontja tartalmazza.

4. **4.1.** A vállalkozó vállalja, hogy a műszaki dokumentációban szereplő munkanemek elvégzését követően a munkát a Megrendelő részére készre jelenti. A készre jelentéssel kapcsolatban az alábbiakat rögzítik a felek:

- a vállalkozó a készre-jelentésről email útján értesíti a közös képviselőt. Az értesítés során az adásvételi szerződés 22. pontjában foglalt az email útján megküldött írásos nyilatkozatokra vonatkozó szabályokat azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy amennyiben a közös képviselő a készre-jelentést követően 3 munkanapon belül nem válaszol, ebben az esetben a készre-jelentés ismételt megküldésre kerül a részére. A nyilatkozatot az ismételt megküldéstől számított 3. munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni.

- a készre-jelentést követően a felek a bejárásra időpontot egyeztetnek

- a Megrendelő köteles gondoskodni arról, hogy a bejáráson a műszaki ellenőr jelen legyen.

- az átadás átvételi eljárásról jegyzőkönyvet kell készíteni, amelyben igazolni kell a vállalkozó teljesítését.

Ezt a jegyzőkönyvet az alábbi személyeknek kell aláírnia:

- vállalkozó (vagy annak a képviseletében eljáró, de az adott jegyzőkönyv aláírására meghatalmazással rendelkező személynek)

- megrendelő érdekeit képviselő műszaki ellenőr

- a jegyzőkönyvben a vállalkozói díj összegét is szerepeltetni kell, azzal, hogy meg kell jelölni a jegyzőkönyvben a garanciális visszatartás összegét (15. pont), ezt aláírással a közös képviselő látja el.

- a jegyzőkönyv elkészítése során ellenőrizni kell, hogy a vállalt munkára vonatkozó dokumentáció rendelkezésre áll, illetve, hogy a munkával összefüggő adminisztratív kötelezettségeknek (pl. e építési napló vezetés, lezárás) a felek eleget tettek. A teljesítési jegyzőkönyv aláírásával a felek ezt igazolják.

A jegyzőkönyv kiállítását követően a vállalkozó jogosult a vállalkozói díjra, azzal, hogy a jelen pont szerint kiállított jegyzőkönyvet át kell adnia a pénzügyét kezelő ügyvédnek, aki a letétbe helyezett összeget ezt követően, illetve a közös tulajdonú részek esetében a használatbavételi engedélyezési eljárás megindításának az igazolását követően jogosult a vállalkozónak átadni a letéti szerződés 7) pontjában foglaltak szerint. A használatbavételi engedély kiadása iránt indított eljárást az eljárást megindító dokumentum igazolja.

4.2. A teljesítés igazolására jogosultak és azok szerepe:

1. a Megrendelő (Társasház) képviselője ebben a körben a műszaki ellenőr

A jelen okiratban rögzítésre kerül az, hogy a műszaki ellenőr a Megrendelő képviselőjeként jár el, aki szakmailag objektív, aki a teljesítést ennek megfelelően és a jelen okiratban foglaltak szerint igazolja le. A Társasház rögzíti, hogy e személyt alkalmasnak tartja arra, hogy szakmai tudása alapján a Megrendelő érdekeit a vállalkozási szerződés teljesítése során képviselje. A teljesítésnek megfelelő összeg meghatározása során a műszaki ellenőr készültései igazolása/megállapítása(i) az irányadó(k).

ll

M

322

CMI
Uel.
R

Btk
1
Vall.
fogy
ESZKÉ
G

2. A Vállalkozó képviselője, aki helyett eseti jelleggel két tanú által hitelesített meghatalmazás alapján a meghatalmazásban kijelölt személy is eljárhat.

3. közös képviselő: aki a díjra vonatkozó megállapítást igazolja le.

4.3. A felek megállapodnak abban, hogy amennyiben vitás helyzet alakul ki a teljesítést illetően: ebben az esetben a kérdésben a felek közös döntése alapján igazságügyi szakértő jelölhető ki. Amennyiben a szakértő személyében nem tudnak megegyezésre jutni, ebben az esetben mindegyik fél 1-1 szakértőt nevez meg, és sorsolással kerül kiválasztásra az eljáró szakértő. A szakértő és a felek által aláírt jegyzőkönyv a vállalkozói díj kifizetése során irányadó. A szakértő költségeit az viseli, aki annak az eljárását kezdeményezi.

5. A vállalkozó kötelezettsége az, hogy a jelen szerződés aláírását követő 2 éven belül a Társasház felújítási munkálatait befejezi és a felújítási munkálatok vonatkozásában a használatbavételi engedély iránti kérelmet az illetékes építésügyi hatósághoz ezen határidőn belül benyújtja. Ezt a dokumentumot a közös képviselő felhívására köteles a vállalkozó a megrendelőnek átadni.

A vállalkozó kötelezettsége továbbá az, hogy a jelen szerződés aláírását követő 2 éven belül a lakásokra vonatkozó beépítési munkálatokat befejezi és a lakások kialakítására vonatkozó használatbavételi engedély iránti kérelmet az illetékes építésügyi hatósághoz ezen határidőn belül benyújtja. Ezt a dokumentumot a közös képviselő felhívására köteles a vállalkozó a megrendelőnek átadni.

Késedelem esetén az adásvételi szerződés 20. pontjában foglaltak irányadók.

6. A Vállalkozó kijelenti, hogy a jelen okirat aláírását megelőzően saját maga mérte fel az elvégzendő munkákat. Ezért teljes felelősséget vállal a jelen szerződés 1. számú mellékletében foglalt műszakitartalomért és annak a megvalósításáért. Felek a vállalkozói díjat egyösszegű átalánydíj formájában határozzák meg.

7. Többletmunka: a szerződés alapját képező a jelen okirat mellékletét képező dokumentációban (műszaki tartalom) nem szereplő, előre nem látható műszaki szükségességből adódó tétel, amely munkát a vállalkozó a műszaki szükségesség, vagy a rendeltetészerű és biztonságos használat miatt köteles elvégezni. Ilyen munka felmerülése esetén, amennyiben a munka elvégzéséhez a Megrendelő hozzájárulása, vagy közreműködése szükséges: a vállalkozó értesíti a Megrendelőt. A vállalkozó e munka elvégzésére a saját költségén köteles. Amennyiben a jelen szerződés teljesítésével összefüggésben többletmunka végzési kötelezettség teljesítése merül fel: ebben az esetben a teljesítési határidő ennek a munkáknak az elvégzéséhez szükséges időtartammal meghosszabbodik.

8. Vállalkozó köteles a munkaterületet tisztán tartani, vállalja azt, hogy a munkanapok befejezésekor azt olyan mértékben letisztítja, hogy az a lakókat, illetve a használókat a rendeltetészerű használatban ne akadályozza (külön figyel arra, hogy a Társasházi lakók a lakásokat életvitel-szerűen használják). A Vállalkozó vállalja, hogy a munkák elvégzéséhez külön villany és víz közmű órákat telepít saját költségén az ingatlanra, ezeknek az óráknak a fogyasztását és teljes költségét a vállalkozó fizeti, ehhez a társasház hozzájárul. Vállalkozó a házirendet és a kerületi (helyi) és egyéb építési szabályokat ismeri és betartja, és parkolási szabályokat ismeri és betartja, a jelen építkezésre tett ajánlatot ennek tudatában és ehhez mérten adta meg.

9. **Vállalkozó vállalja, hogy a jelen szerződés 1. számú mellékletében foglalt műszaki tartalom megvalósítása során a szolgáltatást első osztályú minőségben, a legmagasabb szakmai színvonalon a hatályos jogszabályoknak és szabványoknak megfelelően végzi el, amelyekért szavatol.**

10. Felek megállapodnak, hogy az építkezés időtartamára vállalkozó az építkezés biztosítására teljes körű felelősségbiztosítási szerződést köt. A felelősségbiztosítás kapcsán az alábbiakról tájékoztatja a Vállalkozó az Eladókat: a vállalkozó vállalja azt, hogy a vállalkozási szerződés időtartamára teljes körű építési szerelési biztosítást köt (CAR biztosítás) nettó 100 000 000 Ft (százmillió forint) összegben, amely biztosítási szerződés kedvezményezettjeként a Társasház kerül megjelölésre.

11. A Társasház vállalja, hogy az építkezés ideje alatt, a vállalkozó által kifüggesztett utasításokat és kéréseket maradéktalanul betartja és a Társasházba érkezőkkel is betartatja, gondoskodik arról, hogy a tulajdonostársak (és az ő érdekkörébe tartozó személyek) az építkezés ideje alatt vagyontárgyaikat fokozott óvatossággal tartsák a közös tulajdoni részekben.

12. Vállalkozót az általa végzett munkálatokért a jogszabályokban foglaltak szerint jótállási kötelezettség terheli. Felek megegyeznek, **hogy a munkavégzés során** (azaz a teljesítés folyamata során) felmerülő hibabejelentés esetén, annak kézhezvételétől számított 48 órán belül – sürgős szükség esetén 24 órán belül – vállalkozó köteles helyszíni hibavizsgálatot tartani, és azt követő 48 órán belül állásfoglalását dokumentáltan közölni. Ebben a nyilatkozatban vállalkozó ismerteti azokat az intézkedéseket, amelyeket a hiba kiküszöbölése érdekében tett, illetve, ha azt nem szüntette meg, akkor azokat az intézkedéseket, amiket megtenni szükséges, beleértve a hiba megszüntetésének időpontját, határidejét.

Felek megegyeznek, hogy amennyiben vállalkozó a bejelentett hibát kötelezettsége ellenére nem szünteti meg: megrendelő jogosult azt más kivitelezővel elvégeztetni, amely munka ellenértéke a garanciális visszatartás összegéből – a letéti szerződésben előírtak szerint (7. pont) – kiutalható. A vállalkozót nem terheli jótállási, illetve szavatossági kötelezettség olyan hiba miatt, amelyek a jelen szerződésben rögzített kivitelezési munkával nincsenek összefüggésben.

13. Szerződő felek a jelen okiratban az alábbiakat rögzítik: a jelen szerződés egy speciális vállalkozási szerződés, amely szerződés teljesítése során az adásvétel az alapító okirat módosítás és a letéti szerződés rendelkezéseit a jelen szerződés teljesítése során figyelembe kell venni. Az ügylet speciális jellegére figyelemmel a Ptk. 6:249. § -ban foglaltak alkalmazását kizárják a felek.¹

¹ 6:249. § [Elállás, felmondás]

(1) A megrendelő a szerződéstől a szerződés teljesítésének megkezdése előtt bármikor elállhat, ezt követően a teljesítésig a szerződést felmondhatja.

14. A jelen szerződéssel kapcsolatos értesítésekre az adásvételi szerződés 22. pontjában foglaltakat kell alkalmazni.
15. A vállalkozó kötelezettséget vállal arra, hogy a munka átadás-átvételét, illetve a szerződés egyéb módon való megszűnését követő 3. év leteltéig a céget végelszámolással nem szünteti meg.
16. Garanciális visszatartás: szerződő felek megállapodnak abban, hogy a vállalkozói díjból a Megrendelő részére a teljes munka átvételétől számított 1 évre 3 000 000 Ft (hárommillió forint) kerül visszatartásra az elvégzett munka minőségének biztosítékeként. A Megrendelő a garanciális visszatartás összegét annak esedékessége időpontjában – amennyiben az összeg nem került felhasználásra – a vállalkozó részére visszaadni köteles, az eljárásra a 12. pontban foglaltak megfelelően irányadók. Ezzel összefüggésben az alábbiakat rögzítik a felek: a Megrendelő vállalja, hogy a visszatartott összeg esedékességének a napját megelőzően a vállalkozóval való előzetesen egyeztetett időpontban utófelülvizsgálati bejárást tart, ahol a visszatartás összegét elszámolják a felek. A vállalkozó részére teljesítendő összegről jegyzőkönyvet vesznek fel a felek, amely jegyzőkönyvben fel kell tüntetni a vállalkozónak járó összeg mértékét. A jegyzőkönyvet a vállalkozónak, illetve a megrendelő képviselőjében a közös képviselőnek alá kell írnia.

Vitás helyzet esetén a jelen szerződés 4.3. pontjában foglaltak az irányadók.

Amennyiben a Megrendelő ilyen eljárást nem kezdeményez: a vállalkozó felhívja a Megrendelőt ennek az eljárásnak a lefolytatására, amely felhívásra a jelen szerződés 4.1. pontjában rögzített e-mail-es értesítés szabályát kell alkalmazni. Ilyen esetben az utófelülvizsgálati eljárás időpontja a felhívás kézbesítéstől számított 8. munkanap 16 órája, az utófelülvizsgálati eljárást 15 napon belül kell befejezni. Ettől az időponttól a felek közös megegyezésben térhetnek el. Amennyiben az együttműködést a címzett megtagadja (az egyeztetett vagy kijelölt időpontban nem jelenik meg) ebben az esetben ezen tény igazolása mellett a vállalkozó jogosult a visszatartott összegre. Az igazolás módja: a vállalkozó igazolni köteles azt, hogy a felhívás a Megrendelő részére kézbesített. Amennyiben a megállapodott időpontban a Megrendelő nem jelenik meg: ezt a tényt a vállalkozó két tanú által hitelesített jegyzőkönyvvel köteles igazolni.

Rögzítendő, hogy amennyiben a teljesítés során a garanciális visszatartás összege a 12.pontban foglaltak szerint felhasználásra kerül: ebben az esetben a 16. pontban foglalt 3 000 000 Ft nem eredményez további 3 000 000 Ft-os visszatartást.

A jelen okiratot aláírók a szerződést elolvasták, megismerték, értelmezték. A Társasház nyilatkozik arról, hogy az okiratot az általa megbízott ügyvéd áttekintette, az okirat tartalmának a kialakítása erre figyelemmel és az önkormányzati egyeztetésre figyelemmel készült el. Aláírók kijelentik, hogy a szerződéssel összefüggő kérdéseik megtételére, az okirat aláírását megelőzően lehetőséget kaptak, és az azzal összefüggő kérdéseikre - Dr. Bíró Anna Dorottya ügyvédtől - teljes körű választ kaptak. Az okiratot a felek erre figyelemmel, mint akaratukkal mindenben azt értve és azzal egyetértve írják alá az alábbiak szerint:

Megrendelő

Pauler utca 4. szám alatti Társasház
képviseli: NOBILIS HÁZ Szolgáltató,
Kereskedelmi és Marketing Korlátolt
Felelősségű Társaság
képviseli: Nagy Krisztián Zoltán közös
képviselő

Vállalkozó

Pauler Invest kft.
képviseli: Dr. Jakab László ügyvezető

Handwritten signatures and initials in blue ink, including names like 'Nagy Krisztián Zoltán', 'Dr. Jakab László', and various initials.

Stamp of NOBILIS HÁZ KFT. with address: 1023 Bp., Frankel Leó út 74-76. fsz. 1. Adószám: 23975693-1-01

(2) A megrendelő elállása vagy felmondása esetén köteles a vállalkozónak a díj arányos részét megfizetni és a szerződés megszüntetésével okozott kárt megtéríteni azzal, hogy a kártalanítás a vállalkozói díjat nem haladhatja meg.

6. Víz-csatorna vezetékek cseréje:

- víz-csatorna strangok kibontása
- víznyomócső cseréje 1" KPE csőre ágvezetékek rákötése a meglévő lakásvezetésekre, mérőóra beiktatásával. A mérőórákat a tulajdonosok szerzik be, az engedélyeztetés a tulajdonos feladata.
- csatorna strangok cseréje 125-ös KPE csőre, a lakások vezetékeihez csatlakoztatva
- a strang elfalazások elkészítése, vakolással, festés javítással. A csempeburkolat javítását a vállalkozó elvégzi a tulajdonos által vásárolt csempével.
- pincei alapvezetékek cseréje (víz-csatorna), az utcai bekötő vezetékekhez csatlakoztatva (A vízellátást az építés alatt biztosítani kell.)

7. Udvar:

- meglévő burkolat felszedése, elszállítása
- virágágyások kialakítása a telekhatár mentén, a többi felület burkolása viacolor térkővel, beleértve a falmenti kiemelt járdát is
- vízvételi hely létesítése, víztelenítési lehetőséggel, lefolyóval

8. Lift:

- Új lift építése. Statikai vizsgálat alapján, ha lehetséges a meglévő akna szerkezetét felhasználva. Üveg borítással.

9. Lépcsőház:

- falfelület lekaparása, málló vakolat leverése
- vakolatjavítás
- felület glettelése
- festés színminta alapján
- udvari nyílászárók lekaparása, mázolás
- belső párkány készítése a nyílászárók mentén (horganyzott lemezből vagy alu lemezből)
- korlát fa fogódzkodóinak leszerelése, festése, majd visszaszerelése
- korlát festésének lekaparása, fémtisztítása, rozsdaelleni és 2x-i mázolás
- lépcső szükség szerinti javítása a hiányok pótlásával
- pihenők burkolatának javítása
- lábzetek javítása (társasház által választott burkolatból 12 000.-Ft/m² árig)
- világítási testek cseréje

10. Kapualj:

- málló vakolat eltávolítása, a festék teljes lekaparása
- vakolathiányok pótlása és vakolatdíszek javítása, pótlása
- teljes felület glettelése
- díszfestés több színben, színminta alapján
- burkolat és lábzetek szükség szerinti javítása
- világító testek cseréje
- bejárati ajtó műhelyben történő restaurálása, festése. A sérült fadíszek pótlása. A hiányzó két külső ablak pótlása. Festés az Önkormányzat által meghatározott színre.
- postaládák cseréje

Budapest, 2023. április 5. Pauler Invest Kft.

Zsaluzás és állványozás

Sz.	Tételszám	Tétel szövege	Menny. Egység	Anyag egységár	Díj egységre	Anyag Díj összesen	Díj összesen
1	15-012-6.3	Homlokzati csőállvány állítása állványcsőből mint munkaállvány, szintenkénti pallóterítéssel, korláttal, lábdeszkával, kétlábás, 0,60-0,90 m padlószélességgel, munkapadló távolság 2,00 m, 2,00 kN/m ² terhelhetőséggel, állványépités MSZ és alkalmazástechnikai kézikönyv szerint, 12,01-24,00 m munkapadló magasság között Utcai homlokzat	880 m2	311	1 481	273 812	1 303 122
2	15-012-6.3-0000001	Homlokzati csőállvány állítása állványcsőből mint munkaállvány, szintenkénti pallóterítéssel, korláttal, lábdeszkával, kétlábás, 0,60-0,90 m padlószélességgel, munkapadló távolság 2,00 m, 2,00 kN/m ² terhelhetőséggel, állványépités MSZ és alkalmazástechnikai kézikönyv szerint, 12,01-24,00 m munkapadló magasság között Udvari homlokzat	486 m2	311	1 481	151 219	719 679
3	15-012-25.1	Védőfüggöny szerelése állványszerkezetre, műanyag hálóból Utcai homlokzat	880 m2	389	354	341 986	311 810
4	15-012-39	Világító udvari és liftakna állvány, szintenkénti pallóterítéssel, korláttal, lábdeszkával, állványcsőből, 24,00 m magasságig Lézugvarok	60 lm3	997	2 769	59 817	166 116
Munkanem összesen:						826 834	2 500 727

ll

Handwritten notes and signatures in blue ink, including various initials and scribbles.



Helyszíni beton és vasbeton munka




Sz.	Tételszám	Tétel szövege	Menny. Egység	Anyag egységár	Díj egységre	Anyag Díj összesen	Díj összesen
1	31-021- 10.11.1.3- 0230110	Lépcső készítése vasbetonból, zsámozással, vasalva, a meglévő fa lépcső elbontásával, X0v(H), XC1, XC2, XC3 környezeti osztályú, kissé képlékeny vagy képlékeny konzisztenciájú betonból, betonszivattyús technológiával, vibrátoros tömörítéssel C20/25 - X0v(H) - 16 - F2 - CEM 52,5, m = 6,3 finomsági modulussal Pince	3 m3	36 958	4 458	110 875	13 373
2	31-031- 2.2.1	Úszatott vagy fűtési esztrich készítése, helyszínen kevert, cementbázisú esztrichből, C16 szilárdsági osztálynak megfelelően, 6 cm vastagságban Pince	400 m2	2 523	288	1 009 396	115 316
Munkanem összesen:						1 120 271	128 689


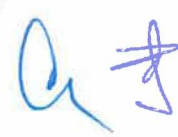



The bottom section of the page contains several handwritten signatures and notes in blue ink. On the left, there are three distinct signatures. In the center, there are some illegible handwritten notes and a signature. On the right, there is a signature that appears to be 'C. ...' followed by another signature. At the bottom right, there is a large, bold handwritten mark that looks like a stylized '7' or a similar symbol.


Ácsmunka

Sz.	Tételszám	Tétel szövege	Menny.	Egység	Anyag egységre	Díj egységre	Anyag Díj összesen	Díj összesen
1	15-001-1	Tetőcsere komplettén, héjalással, hidogazással Tető	1	tétel	0	0	0	0
Munkanem összesen:							0	0


 BKcs.   

 SZK     



Szárazépités

Sz.	Tételszám	Tétel szövege	Menny.	Egység	Anyag egységár	Díj egységre	Anyag Díj összesen
1	39-000- 1.1.1	Válaszfal szerkezetek bontása, fa vázszerkezetéről, egyszeres tartóvázról. Rekesz elválasztó szerkezetek. Pince	300	m ²	0	323	0 96 774
Munkanem összesen:							0 96 774


 Sz. 39-000-1.1.1
 Válaszfal szerkezetek bontása, fa
 vázszerkezetéről, egyszeres tartóvázról.
 Rekesz elválasztó szerkezetek. Pince

Vél Bkcs, Vállaló fgyde
 HWA
 Cserjei.

llh

Hideg- és melegburkolatok készítése, aljzat előkészítés

Ssz.	Tételszám	Tétel szövege	Menny. Egység	Anyag egységár	Díj egységre	Anyag Díj összesen	Díj összesen
1	42-000-2.1	Lapburkolatok bontása, padlóburkolat bármely méretű kőagyag, mozaik vagy tört mozaik (NOVA) lapból Légakna burkolat bontása Légaknák	8 m2	0	1 416	0	11 328
2	42-000-5.2.1	Kőlap burkolatok bontása, lábázatburkolatok, 1-3 cm vastagságig, 0,25 m ² lapméretig Udvari homlokzat	80 m	0	2 737	0	218 948
3	42-000-5.2.1-0000001	Kőlap burkolatok bontása, lábázatburkolatok, 1-3 cm vastagságig, 0,25 m ² lapméretig Lépcsőház lábázat Lépcsőház	51 m	0	3 058	0	155 966
4	42-023-1.1.3.2.1.2-0100253	Padlóburkolat készítése, kültérben, kenhető szigetelésre, gres kerámiával, kötésben vagy hálósan, 3-5 mm vtg. ragasztóba rakva, 1-10 mm fugaszélességgel, 20x20 - 33x33 cm közötti lapmérettel Légaknák aljának burkolása Légaknák	8 m2	9 470	5 441	75 763	43 525
5	42-023-2.2.2.1	Lábázatburkolat készítése, kültérben, hőterhelt felületen, gres, kőporcelán lappal, egyenes, egysoros kivitelben, 3-5 mm ragasztóba rakva, 1-10 mm fugaszélességgel, 15 cm magasságig, társasház által választott burkolatból 12 000.- Ft/m ² nettó áron, segédanyag a díjban szerepel. Udvari homlokzat	80 m	15 240	6 374	1 219 200	509 930
5	42-023-2.2.2.1-0000001	Lábázatburkolat készítése, kültérben, hőterhelt felületen, gres, kőporcelán lappal, egyenes, egysoros kivitelben, 3-5 mm ragasztóba rakva, 1-10 mm fugaszélességgel, 15 cm magasságig, társasház által választott burkolatból 12 000.- Ft/m ² nettó áron, segédanyag a díjban szerepel. Lépcsőház lábázat Lépcsőház	51 m	15 240	6 374	777 240	325 081
	42-031-1.3.1.2.1-0470016	Műköburkolatok; lépcső javítása, szükség szerinti pótlása	5 m2	15 498	4 442	77 489	22 212
	42-090-3.1.1.1	Lapburkolat javítása; Padlóburkolat javítása, egy-egy lap kivésésével, pótlásával, 20x20 cm-es mozaiklap Lépcsőpihenők burkolatának javítása Lépcsőház	37 db	396	579	14 661	21 427
	42-090-3.1.1.1-0000001	Lapburkolat javítása; Padlóburkolat javítása, Társasház által választott burkolatból 12 000.-Ft/m ² nettó áron, segédanyag a díjban szerepel. Kapualj	18 m2	15 240	6 374	274 320	114 734

Handwritten notes and signatures in blue ink at the bottom of the page, including the word "szükség" and various initials and signatures.

Hideg- és melegburkolatok készítése, aljzat előkészítés

10	42-090-3.2.2.4-0210005	Lapburkolat javítása; Fal- és pillérburkolat javítása 0,10-2,00 m ² -ig terjedő felületen, pótlással, csempelap Strang elfalazások hidegburkolat javítása, a tulajdonos által vásárolt csempével. Vízcsatorna vezeték cseréje tétel	11 m2	6 655	8 049	73 203	88 542
----	------------------------	--	-------	-------	-------	--------	--------

Munkanem összesen:

2 511 876 1 511 693

Bókai G. Urdel fgyd Jk Kőrös H Gy
 SZ. SZ N Kőrös A J Sz GAL
 Cserjés.
 f
 ll



Fém nyílászáró és épülettakatos-szerkezet elhelyezése

Ssz.	Tételszám	Tétel szövege	Menny. Egység	Anyag egységár	Díj egységre	Anyag Díj Összesen	Díj Összesen
1	45-002-7.1.1.3-0132351	Nyílászáró bontása és új nyílászáró elhelyezése, erős, könnyen karbantartható, zárszelvény kerettel, üvegezve, fémszerkezet alapozva és mázolja, 2,00 m kerületig, Pincei nyílászárók az udvari oldalon. Pince	7 db	17 844	5 795	124 905	40 565
2	45-002-7.1.1.3-0132352	Nyílászáró üvegezése vagy bontása és új nyílászáró elhelyezése, erős, könnyen karbantartható, zárszelvény kerettel, üvegezve, fémszerkezet alapozva és mázolja, az eredeti mintájára, 2,00 m kerületig, Pincei nyílászárók az utcai oldalon. Pince	6 db	17 844	5 795	107 061	34 770
3	45-090-7-0990L12	Postaláda felszerelése Kapualj	18 db	8 877	3 735	159 791	67 231
Munkanem összesen:						391 757	142 566

Handwritten notes and signatures in blue ink, including names like 'Csi', 'Kovács', and 'Kovács', along with various scribbles and initials.

Üvegrés

Noz.	Tételszám	Tétel azövege	Menny. Egység	Anyag		Díj	
				egységár	egység	összesen	összesen
1	46-001- 3.1.1.1- 0112001	Faszervezetek üvegezése üvegszornóléc rögzítéssel, szilikonos tömítéssel, egyrétegű üvegszerkezettel, hagyományos üvegszerkezettel, 0,50 m ² táblaméretig Bejárati kapu Kapuval	1 tétel	12 276	10 946	12 276	10 946
Munkanem összesen:						12 276	10 946


 29 Cm² Üvegl. Borka S. Valtos fejtes TR Vár
 H SZD H/M A F R Gy a a L
 SZ = B
 (szijel)


llh

Felületképzés

Ssz.	Tételszám	Tétel szövege	Menny. Egység	Anyag egységár	Dij egységre	Anyag összesen	Dij összesen
1	47-000- 1.2.2.2	Belső festéseknél felület előkészítése, rész munkák; töbrétegu enyves festék lekaparása és lemosása, lépcsőházban, toldott létráról vagy bútorozott helyiségben, tagolt felületen Lépcsőház	333 m2	127	1 288	42 291	428 831
2	47-000- 1.3.2.2	Belső festéseknél felület előkészítése, rész munkák; vizes diszperziós falfesték lekaparása, lépcsőházban, toldott létráról vagy bútorozott helyiségben, tagolt felületen Kapualj	74 m2	127	1 288	9 398	95 296
3	47-000- 1.21.2.1.2.2- 0415527	Belső festéseknél felület előkészítése, rész munkák; glettelés, műanyag kötőanyagú glettel (simítótappasszal), lépcsőházban, toldott létráról vagy bútorozott helyiségben, tagolt felületen Baumit Fino FinishExpert - felhasználásra kész, szórható, kézi és gépi glettanyag, beltéri felhasználásra, Cikkszám: 255420 Lépcsőház	333 m2	655	869	218 222	289 270
4	47-000- 1.21.2.1.2.2- 0415528	Belső festéseknél felület előkészítése, rész munkák; glettelés, műanyag kötőanyagú glettel (simítótappasszal), lépcsőházban, toldott létráról vagy bútorozott helyiségben, tagolt felületen Baumit Fino FinishExpert - felhasználásra kész, szórható, kézi és gépi glettanyag, beltéri felhasználásra, Cikkszám: 255420 Kapualj	74 m2	655	869	48 494	64 282
5	47-000- 1.99.2.2.2.2- 0415512	Belső festéseknél felület előkészítése, rész munkák; felület glettelése zsákos kiszerezésű anyagból (alapozóval, sarokvédelemmel), lépcsőházban, toldott létráról vagy bútorozott helyiségben, vakolt felületen, 4 mm vastagságban tagolt felületen Baumit FinoBello, gipszes glett, 0-10 mm-es vastagságban, Cikkszám: 951720 Lépcsőház	333 m2	1 994	1 900	663 969	632 673
6	47-000- 1.99.2.2.2.2- 0415513	Belső festéseknél felület előkészítése, rész munkák; felület glettelése zsákos kiszerezésű anyagból (alapozóval, sarokvédelemmel), lépcsőházban, toldott létráról vagy bútorozott helyiségben, vakolt felületen, 4 mm vastagságban tagolt felületen Baumit FinoBello, gipszes glett, 0-10 mm-es vastagságban, Cikkszám: 951720 Kapualj	74 m2	1 994	1 900	147 549	140 594
7	47-000- 4.1.4	Acélfelületek mázolásának előkészítő és rész munkái; régi olajfesték eltávolítása kaparással (raskettázás), rácsról, korlátról vagy kerítésről, egyszerű tagozatú Udvari homlokzat	60 m2	57	1 932	3 429	115 900

Handwritten notes and signatures in blue ink at the bottom of the page, including names like 'Ch. Uel', 'B. K. G.', 'Wall', 'f. g. g.', and various initials and scribbles.

Felületképzés

8	47-000-4.4.4.2-0136101	Acélfelületek mázolásának előkészítő és részmunkái; kézi rozsdamentesítés, rácson, korlátan, kerítésen, sodronyhálón, könnyű rozsdásodás esetén Szinterikus higító 1002, EAN: 5995061571925 Udvari homlokzat	60 m2	79	933	4 724	56 007
9	47-000-4.4.4.2-0136106	Acélfelületek mázolásának előkészítő és részmunkái; kézi rozsdamentesítés, függőfolyosók acél sínei, erős rozsdásodás esetén Szinterikus higító 1002, EAN: 5995061571925 Udvari homlokzat	60 m2	79	933	4 724	56 007
10	47-000-4.4.4.2-0136108	Acélfelületek mázolásának előkészítő és részmunkái; kézi rozsdamentesítés, függőfolyosók acél sínei, erős rozsdásodás esetén Szinterikus higító 1002, EAN: 5995061571925 Lépcsőházi korlátok Lépcsőház	56 m2	79	933	4 409	52 273
11	47-000-7.1.1.2-0214001	Fafelületek mázolásának előkészítő és részmunkái; régi olajmázolás eltávolítása fa nyílászáró szerkezetéről, leégetéssel, lemaratással vagy festékeltávolító pasztával, tagolt felületről Lépcsőházi korlátok kanaszkodói Lépcsőház	42 m	2 416	1 932	101 453	81 130
12	47-000-7.1.2.2	Fafelületek mázolásának előkészítő és részmunkái; régi olajmázolás eltávolítása fa nyílászáró szerkezetéről, lekaparással (raskettázás), tagolt felületről Utcai homlokzat	164 m2	51	1 610	8 352	264 743
13	47-000-7.1.2.2-0000001	Fafelületek mázolásának előkészítő és részmunkái; régi olajmázolás eltávolítása fa nyílászáró szerkezetéről, lekaparással (raskettázás), tagolt felületről Udvari homlokzat (beleértve a bejárati ajtókat is)	108 m2	51	1 610	5 486	173 919
14	47-000-7.1.2.2-0000002	Fafelületek mázolásának előkészítő és részmunkái; régi olajmázolás eltávolítása fa nyílászáró szerkezetéről, lekaparással (raskettázás), tagolt felületről Légudvarok	12 m2	51	1 610	610	19 324
15	47-000-7.1.2.2-0000003	Fafelületek mázolásának előkészítő és részmunkái; régi olajmázolás eltávolítása fa nyílászáró szerkezetéről, lekaparással (raskettázás), tagolt felületről Lépcsőház	12 m2	51	1 610	610	19 324
16	47-000-7.2.3.2-0160781	Fafelületek mázolásának előkészítő és részmunkái; fafelület beeresztő alapozása egy rétegben, lenolajos alapozóval, tagolt felületen Lépcsőházi korlátok kapaszkodói Lépcsőház	42 m	917	419	38 511	17 602

Handwritten notes and signatures in blue ink at the bottom of the page, including names like 'Ch', 'Uuel', 'Bokas', 'Vallu', 'Kor', 'R', 'Czig', and various initials and scribbles.

Felületképzés

17	47-000-7.2.3.2-0160782	Fafelületek mázolásának előkészítő és rész munkái; fafelület beeresztő alapozása egy rétegben, lenolajos alapozóval, tagolt felületen Udvari homlokzat (beleértve a bejárati ajtókat is)	108 m2	917	419	99 030	45 263
18	47-000-7.2.3.2-0160783	Fafelületek mázolásának előkészítő és rész munkái; fafelület beeresztő alapozása egy rétegben, lenolajos alapozóval, tagolt felületen Légudvarok	12 m2	917	419	11 003	5 029
19	47-000-7.2.3.2-0160784	Fafelületek mázolásának előkészítő és rész munkái; fafelület beeresztő alapozása egy rétegben, lenolajos alapozóval, tagolt felületen Lépcsőház	12 m2	917	419	11 003	5 029
20	47-000-7.3.2-0150112	Fafelületek mázolásának előkészítő és rész munkái; simító tapaszolás fafelületen, egyszeri és minden további, tagolt felületen Trinát Mestertapasz, EAN: 595061609376 Utcai homlokzat	164 m2	1 400	902	230 084	148 239
21	47-000-7.3.2-0150113	Fafelületek mázolásának előkészítő és rész munkái; simító tapaszolás fafelületen, egyszeri és minden további, tagolt felületen Trinát Mestertapasz, EAN: 595061609376 Udvari homlokzat (beleértve a bejárati ajtókat is)	108 m2	1 400	902	151 150	97 384
22	47-000-7.3.2-0150114	Fafelületek mázolásának előkészítő és rész munkái; simító tapaszolás fafelületen, egyszeri és minden további, tagolt felületen Trinát Mestertapasz, EAN: 595061609376 Légudvarok	12 m2	1 400	902	16 794	10 820
23	47-000-7.3.2-0150115	Fafelületek mázolásának előkészítő és rész munkái; simító tapaszolás fafelületen, egyszeri és minden további, tagolt felületen Trinát Mestertapasz, EAN: 595061609376 Lépcsőház	12 m2	1 400	902	16 794	10 820
24	47-010-1.1.2-0446391	Normál nem egyenletes nedvszívóképességű ásványi falfelületek alapozása, felületmegerősítése, vizes-diszperziós akril bázisú alapozóval, tagolt felületen KINGSTONE GROUND COLOR kültéri és beltéri alapozó festék 1 rétegben, acryl bázisú, vizes hígítású, magas fedőképeségű, impregnáló hatású, fehér, Cikkszám: 3163 Lépcsőház	333 m2	100	483	33 410	160 706
25	47-010-6.1.2-0159884	Repedt vakolatfelületek vagy régi hordképes homlokzatbevonatok alapozása, szálerősített repedésáthidaló alapozófestékekkel, tagolt felületen Caparol Fibrosil felületegalizáló, repedésáthidaló, szálerősített alapozó festék, fehér Utcai homlokzat	880 m2	2 252	612	1 981 505	538 683

Handwritten notes and signatures in blue ink:

Handwritten numbers: 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25

Handwritten text: "All used", "Változtatás", "faj", "Célt", "L", "Készítve"

Handwritten signatures: Multiple illegible signatures in blue ink.

Felületképzés

26	47-010-6.1.2-0159885	Repedt vakolatfelületek vagy régi hordképes homlokzatbevonatok alapozása, szálerősített repedésáthidaló alapozófestékekkel, tagolt felületen Caparol Fibrosil felületegalizáló, repedésáthidaló, szálerősített alapozó festék, fehér Udvari homlokzat	486 m2	2 252	612	1 094 331	297 500
27	47-010-6.1.2-0159886	Repedt vakolatfelületek vagy régi hordképes homlokzatbevonatok alapozása, szálerősített repedésáthidaló alapozófestékekkel, tagolt felületen Caparol Fibrosil felületegalizáló, repedésáthidaló, szálerősített alapozó festék, fehér Légudvarok	288 m2	2 252	612	648 492	176 296
28	47-011-1.5.1.4	Mészfestések, korszerű gyári készrekevert fehér vagy színes mézsfestékekkel, egy színben, tagolt durva téglafelületen, 3 rétegben. Pince	1 685 m2	159	644	267 494	1 084 955
29	47-011-15.1.1.4-0151171	Diszperziós festés műanyag bázisú vizes-diszperziós fehér vagy gyárilag színezett festékekkel, új vagy régi lekapart, előkészített alapfelületen, vakolaton, két rétegben, bútorozott helyiségben, tagolt sima felületen HÉRA beltéri falfesték matt fehér, EAN: 5995061999118 Strang elfalazások festés javítása Víz-csatorna vezetékek cseréje tétel	11 m2	97	805	1 042	8 696
30	47-011-41.1.7-0153423	Díszítő festések, beltéri dekorációs műgyanta bázisú, oldószermentes bevonatrendszer, erősen igénybevett glettel felületekre, díszítő dekorációs réteggel, sima glettel felületre, adalékkal, tetszés szerinti színösszeállítással Színminta alapján. Kanuali	78 m2	4 374	3 316	341 163	258 646
31	47-013-15.1.1.1.2-0151105	Diszperziós festések, akril kötőanyagú vizes-diszperziós, fehér vagy színes homlokzatfestés, megfelelően előkészített ásványi alapfelületen vagy meglévő jól tapadó festékrétegen, két rétegben, kiválasztott színben, tagolt sima felületen Héra külső homlokzatfesték, Lépcsőház	333 m2	552	1 320	183 966	439 403
32	47-013-15.1.1.1.4-0151101	Diszperziós festések, akril kötőanyagú vizes-diszperziós, fehér vagy színes homlokzatfestés, megfelelően előkészített ásványi alapfelületen vagy meglévő jól tapadó festékrétegen, vakolaton, két rétegben, egy vagy több színben, tagolt durva felületen Héra külső homlokzatfesték, fehér 100, Udvari homlokzat	486 m2	718	1 707	348 729	829 544

Handwritten notes and signatures at the bottom of the page, including the text "Scanned with CamScanner" and various illegible scribbles.

Felületképzés

42	47-021-31.3.1-0160017	Acélfelületek átvonó festése rácson, korláton, kerítésen, sodronyhálón műgyanta kötőanyagú, oldószeres festékekkel POLI-FARBE Cellkolor oldószeres selyemfényű zománc fekete Lépcsőházi korlátok Lépcsőház	56 m ²	226	902	12 659	50 495
43	47-031-1.1.7.3.2-0141894	Belső fafelületek alapmázolása, természetes alapú bio lenolaj kencés hígítású alapozóval, tagolt felületen Lépcsőházi korlátok kapaszkodói Lépcsőház	42 m	654	483	27 470	20 269
44	47-031-1.9.1.2-0214140	Belső fafelületek lakkozása, vízbázisú poliuretán-akrilát anyagú, 1 vagy 2 komponensű transzparens lakkal, 2 rétegben, tagolt felületen Remmers Treppen- & Parkettlakk vízbázisú, színtelen ecsetelhető beltéri lakk, járófelületre, bútorra, 2390 Lépcsőházi korlátok kapaszkodói Lépcsőház	42 m	1 160	1 610	48 699	67 635
45	47-031-3.1.1.2-0130701	Külső fafelületek alapmázolása, műgyantabázisú (alkid) oldószertartalmú alapozóval, tagolt felületen Trinát alapozófesték, fehér 100, Utcai homlokzat	164 m ²	357	547	58 669	89 988
46	47-031-3.1.1.2-0130702	Külső fafelületek alapmázolása, műgyantabázisú (alkid) oldószertartalmú alapozóval, tagolt felületen Trinát alapozófesték, fehér 100, Udvari homlokzat (beleértve a bejárati ajtókat is)	108 m ²	357	547	38 542	59 116
47	47-031-3.1.1.2-0130703	Külső fafelületek alapmázolása, műgyantabázisú (alkid) oldószertartalmú alapozóval, tagolt felületen Trinát alapozófesték, fehér 100, Légudvarok	12 m ²	357	547	4 282	6 568
48	47-031-3.1.1.2-0130704	Külső fafelületek alapmázolása, műgyantabázisú (alkid) oldószertartalmú alapozóval, tagolt felületen Trinát alapozófesték, fehér 100, Lépcsőház	12 m ²	357	547	4 282	6 568
49	47-031-3.3.7.2	Külső fafelületek alapozása, javítása, fedőmázolása, fa nyílászáró szerkezeten, tixotróp tulajdonságú ablakfestékekkel, két rétegben, tagolt felületen, Önkormányzat által meghatározott színre. Bejárati kapu Kapualj	1 db	16 802	11 074	16 802	11 074
50	47-031-3.5.1.2-0130361	Külső fafelületek zománclakkozása, műgyantabázisú (alkid) oldószertartalmú zománccal, tagolt felületen Trinát magasfényű zománccfesték, fehér 100, Utcai homlokzat	164 m ²	320	676	52 615	111 075

12

Handwritten notes and signatures in blue ink at the bottom of the page, including names like 'SZB.', 'SE', 'N', 'M', and various illegible signatures.

Szigetelés

Sz.	Tételszám	Tétel szövege	Menny.	Egység	Anyag egységár	Díj egységre	Anyag összesen	Díj összesen
1	48-004- 1.23.2	Üzemi-használati víz elleni szigetelés; Csőátvezetés szigetelése, csőátvezetés gallérozása Ø50,Ø1-Ø150 mm átmérő között, Légudvarok	2	db	3 651	644	7 303	1 288
2	48-014-9.2- 0313001	Üzemi-használati víz elleni, víznyomásnak kitett helyzetű,kerámia vagy GRES lapburkolat alatti padlószigetelés bevonatszigeteléssel, két rétegben minimum 2,5 mm száraz rétegvastagságú kétkomponensű szigetelőhabarccsal, glettással vagy simítóval felhordva MAPEI Mapelastíc kétkomponensű, cementkötésű, kenhető vízszigetelő habarcs, Csz: 167124+168108AU Légaknák aljának vízszigetelése Légudvarok	8	m2	7 656	1 867	61 244	14 935
3	48-014- 10.4- 0313001	Üzemi-használati víz elleni, víznyomásnak nem kitett helyzetű, kerámia vagy GRES lapburkolat alatti lábazatszigetelés bevonatszigeteléssel, két rétegben minimum 2,0 mm száraz rétegvastagságú kétkomponensű szigetelőhabarccsal, glettással vagy simítóval felhordva MAPEI Mapelastíc kétkomponensű, cementkötésű, kenhető vízszigetelő habarcs, Csz: 167124+168108AU Légaknák aljának vízszigetelése, felhajtás oldalfalra Légudvarok	8	m2	6 090	1 900	48 717	15 199
4	48-014-J2- 0312628	Üzemi-használati víz elleni szigetelés hajlaterősítése szigetelőhabarcs vagy műanyagbázisú bevonatszigetelésnél, egy rétegben, szigetelés rétegei közé beágyazva, minimum 8,0 cm széles rendszerkomponens hajlaterősítő-résáthidaló szalaggal MAPEI Mapeband Easy rendkívül könnyen beépíthető, mindkét oldalán nem szőtt szövetrel bevont hajlaterősítő szalag, vízszigetelő rendszerekhez, Csz: 7972030 Légudvarok	16	m	1 618	386	25 888	6 177
5	48-014- 16.1	Üzemi-használati víz elleni szigetelés szorítóperemes vagy (és) szigetelőgalléros búzelzárós padlóösszefolyó beépítése, rugalmas szigetelőhabarcs vagy ún. "folyékony fólia" (rugalmas műanyagdiszperzió) szigetelés esetén Légudvarok	2	db	4 445	1 932	8 890	3 863

Munkanem összesen:

152 042

41 462

Handwritten notes and signatures in blue ink, including names like 'Sz. K.', 'M.', and various illegible signatures and initials.

Kőburkolat készítése

Sz.	Tételszám	Tétel szövege	Menny. Egység	Anyag egységár	Díj egységre	Anyag Díj összesen	Díj összesen
1	62-001-2	bontott nagykö, járdakö, betonkocka burkolat kihordása konténerbe, elszállítása lerakóhelyre, lerakódíjjal együtt. Udvar	14 m3	0	10 946	0	153 246
2	62-001-2.2	Nagykö, járdakö, betonkocka burkolat bontása. Udvari burkolat bontása Udvar	70 m2	0	3 637	0	254 610
3	62-003-8.1-0613886	Tér- vagy járdaburkolat készítése, beton burkolóköböl hálós, soros, halszájka, parketta vagy kazettás kötésben, műzsalékgyazatra fektetve, 10x20x4, 10x20x5, 10x20x6, 10x20x8 cm-es méretű idomkövel Udvar	70 m2	6 229	2 186	436 055	152 997
Munkanem összesen:						436 055	560 853

Sz. Cs. Uel
 K. Sz. Sz.
 SE N
 Breg. Uel...
 [Handwritten signatures and notes]

Elektromosenergia-ellátás, villanszerelés

Sz.	Tételszám	Tétel szövege	Menny. Egység	Anyag egységár	Díj egységre	Anyag összesen	Díj összesen
1	71-000- 1.13	Vezetékek, kábelek és szerelvények bontása; mindennemű fényforrás és lámpatest leszerelése Udvari homlokzat	12 db	0	805	0	9 662
2	71-000- 1.13- 0000001	Vezetékek, kábelek és szerelvények bontása; mindennemű fényforrás és lámpatest leszerelése Lépcsőház	8 db	0	805	0	6 441
3	71-000- 1.13- 0000002	Vezetékek, kábelek és szerelvények bontása; mindennemű fényforrás és lámpatest leszerelése Kapualj	3 db	0	805	0	2 416
4	71-101- 1.51.4	Kültéri világítás; Falikar elhelyezése műanyag Udvari homlokzat	12 db	31 750	3 219	381 000	38 633
5	71-101- 1.51.4- 0000001	Kültéri világítás; Falikar elhelyezése műanyag Lépcsőház	8 db	31 750	3 219	254 000	25 756
6	71-101- 1.51.4- 0000002	Kültéri világítás; Falikar elhelyezése műanyag Kapualj	3 db	31 750	3 219	95 250	9 658
Munkanem összesen:						730 250	92 566

Handwritten notes and signatures in blue ink:

By Ah
 425-
 M SE N
 Uel ...
 MWA
 J ...
 ill /
 (sziget)

Beépített szállító- és emelőberendezések

Sz.	Tételszám	Tétel szövege	Menny.	Egység	Anyag egységár	Díj egységre	Anyag Díj összesen	Díj összesen
1	87-031- 1.1.2.1	Személyfelvonó gépház nélküli, 13,65 m emelőmagasság feletti, 1000 kg terhelhetőségig, 5db szint megállóval. Acélszerkezetű, övegezett felvonóházzal. Statikai vizsgálat alapján ha lehetséges a meglévő akna szerkezetét felhasználva. L10	1	db	0	0	0	0
Munkanem összesen:							0	0

Handwritten notes in blue ink:
 Sz. Cm' Uel Breg. Valfaf foga
 szb. Hw a f... oley coll
 sz N
 lh f original

Kert- és parképitési munka

Sz.	Tételszám	Tétel szövege	Menny. Egység	Anyag egységár	Díj egységre	Anyag Díj összesen	Díj összesen
1	91-001-1	Virágágyások kialakítása telekhatár mentén. Udvar	13 m	3 175	966	41 275	12 564
Munkanem összesen:						41 275	12 564

Handwritten notes in blue ink, including signatures and illegible text.

SE N

24.11.11.



1013 Budapest, Pauler utca 4. tetőtér leendő helyrajzi szám: 7171/0/A/17

**Forgalmi érték meghatározása a várhatólag 7171/0/A/17
helyrajzi számot kapó, a 1013 Budapest, Pauler utca 4.
(Roham utca 6.) szám alatti társasház padlásteréről**



Készítette:

Inhaizer Gyula
Ingatlanvagyon-értékelő

A dokumentum 19 számozott oldalt tartalmaz

Budapest, 2023. május 10.



1013 Budapest, Pauler utca 4. tetőtér leendő helyrajzi szám: 7171/0/A/17

	Tartalomjegyzék	oldal
1.	Értéktanúsítvány	3
2.	Előzmények	4
2.1.	Az értékelés céljának meghatározása	4
2.2.	Az értékelés módjának meghatározása	4
3.	Az értékbecslés módszere	4
3.1.	A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékbecslési módszer bemutatása	5
4.	Kiindulási adatok és információk	6
4.1.	A Tulajdoni Lap adatai	6
4.1.1	Változási Vázrajz	6
4.2.	Az ingatlan tágabb és közvetlen környezetének leírása	7
4.3.	Az ingatlan helyszíni adatai	9
4.4.	Az épület műszaki jellemzői	9
5.	Értékmegállapítás	10
5.1.	Forgalmi érték megállapítása piaci összehasonlító adatok elemzésével	10
6.	Mellékletek	11
6.1.	Számítási táblázatok	11
6.2.	Helyiségleltár, terület kimutatás, alaprajz	12
6.3.	Helyszínen készült fényképek	14
6.4.	Térképek	16
6.5.	Tulajdoni lap	18



1013 Budapest, Pauler utca 4. tetőtér leendő helyrajzi szám: 7171/0/A/17

1.	Értéktanúsítvány
----	------------------

Az ingatlan megnevezése:	tetőtér
Az ingatlan címe:	1013 Budapest, I. kerület Pauler utca 4.
Az ingatlan helyrajzi száma:	7171/0/A/17
Értékelés célja:	Forgalmi érték meghatározása
Értékelési módszer:	Piaci összehasonlító elemzés
Az értékelés fordulónapja:	2023. május 10.

A vizsgált ingatlan becsült, egész összegre kerekített értéke az értékelés fordulónapján:

45.000.000 Forint,
azaz negyvenöt millió Forint

Korlátozások és megjegyzések:

Az ingatlan per igény és tehermentes az értékelés fordulónapján. A megállapított érték ÁFÁ-t nem tartalmaz.

Jelen érték az alábbi szempontok figyelembevételével érvényes:

Az értékbecslés részletei, korrekciós tényezői, célja, módszere és a felhasznált módszerek leírása az értékelés többi fejezetei tartalmazzák.

Az értékbecslési szakvélemény felhasználása, nyilvánosságra hozása a megrendelő és az értékelés készítőjének az engedélye nélkül nem megengedett.

A helyszíni szemle időpontja: 2023.04.19.

Kelt: Budapest, 2023.05.10.

Inhaizer Gyula

Ingatlanvagyon-értékelő

OKJ Bizonyítvány száma: 53-341-01

Nyilvántartási szám: 900128 / 2021



2.	Előzmények
----	------------

Az értékbecslés elvégzésére a Pauler Invest Kft. (1119 Budapest, Fehérvári út 85C.) adott megbízást.

A helyszíni szemlére 2023.04.19-én került sor. A szemlén jelen voltak:

Jakab László – Pauler Invest Kft., megbízó

Inhaizer Gyula – ingatlanvagyon-értékelő

2.1.	Az értékelés céljának és módjának pontos meghatározása
------	--

2.2.	Az értékelés módjának meghatározása
------	-------------------------------------

Az értékelés módja: piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

3.	Az értékbecslés módszere
----	--------------------------

Az értékbecslést az érvényben lévő rendeletekben megfogalmazott módszer figyelembevételével, a kapott adatszolgáltatások (tulajdoni lapok, bérleti szerződések, műszaki tervek és leírások, stb.), valamint a helyszíni szemlék alapján végzem az óvatosság elvét követve az alábbiak szerint:

A Tulajdoni Lap alapján tisztázom a tulajdonosi és kezelői viszonyokat és a Tulajdoni Lap III. részében lévő bejegyzéseket.

- A helyszíni szemle alkalmával beazonosítom a rendelkezésre álló alaprajzot és egyéb adatokat. A hiányzó adatokat pótolom, az eltéréseket regisztrálom. Szemrevételezéssel - a Megbízó képviselőjének közreműködésével - megvizsgálom az épületek és építmények műszaki állapotát.
- A Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezéssel és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján végzi. A rendelkezésemre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.
- Az ingatlan értékének meghatározására 3 általánosan elfogadott módszer alkalmazható:
 - piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer;
 - hozamszámításon alapuló értékelési módszer;
 - költség alapú értékelés módszere

A lakóingatlanok, építés alatt álló ingatlanok és lakótelkek esetében meghatározott értékhatár alatt megengedett egy értékelési módszer alkalmazása is.

Az ingatlan érték meghatározása során az értékelési eljárásoknál szokásosan elemzett kockázatok közül különös figyelmet kell fordítani a következőkre:

- az ingatlan hosszú távú értékállandóságának kockázata;
- a piaci adatok megbízhatatlansága miatt kockázat;
- a követelés érvényesítéséhez kapcsolódó költségek nagyságának kockázata;
- a szemrevételezéssel nem megállapítható műszaki kivitelezéssel összefüggő kockázat.

Az értékelési szakvéleményben megállapított érték az értékbecslés fordulónapjától számított legfeljebb 90 napig érvényes.



3.1. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékbecslési módszer bemutatása

A **piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés** a már realizált adásvételek és/vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árainak a konkrét vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. A módszer fő lépései:

- az összehasonlításra alkalmas alaphalmaz, ebből a megfelelő ingatlanok kiválasztása és elemzése;
- fajlagos értékek meghatározása, valamint az értékmodosító tényezők elemzése;
- a fajlagos alapérték módosítása az értékmodosító tényezők alapján;
- a forgalmi érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként.

Az első lépésben az értékelés során a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árait elemzem és összehasonlítom az értékelés tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlítás során elsősorban a következő, a piacot meghatározó tényezőket veszem figyelembe:

- az ingatlanpiacon kialakult kereslet és kínálat elemzése során vizsgálom az adott ingatlan esetleges értékesítése során a potenciális vevők körét, azok vásárlóerejét, illetve vizsgálom azokat az ingatlanpiaci szegmenseket (pl. kereskedelmi ingatlanok, a település adott részén található üresen álló eladatlan hasonló jellegű, funkciójú ingatlanok), amelyek leginkább meghatározzák az ingatlanpiacot, valamint a tervezési vagy beruházási fázisban lévő építkezéseket;
- a telek és az adott telken épült épület egyensúlyát, valamint környezetéhez való illeszkedésének összhangját;
- az adott településrész gazdasági fellendüléséhez vagy gazdasági depressziójához kapcsolódó kilátásokat, önkormányzati szabályozásokat.

A piaci összehasonlító adatok elemzését egy olyan alaphalmazban kell elvégezni, amelynek a földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos az értékelt ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket a vizsgálat során figyelmen kívül kell hagyni. Közvetlen összehasonlításra alkalmas adatok hiányában vizsgálhatjuk az ország hasonló területeinek ingatlanpiacát is, de ezt természetesen megfelelő körültekintéssel tehetjük meg.

A kiválasztott összehasonlító adatokból a fajlagos alapértékek meghatározása során az ingatlan adásvétele során realizált vételárának vagy ajánlati árának az alapérték vetített értékét kell vizsgálni. Ez az alapérték általában a terület, de kivételes esetekben más kapacitás mérőszámok (pl. tanterem, ágyszám, férőhely, stb.) is alkalmazhatók. Piaci ajánlati árak alkalmazása esetében szükséges az ajánlati árak és a realizált forgalmi értékek közötti viszonyszám elemzése is, valamint a fajlagos érték ezen viszonyszámmal való módosítása.

Az értékcsökkentő és értéknövelő tényezők alkalmazása az értékelt ingatlan pontosabb fajlagos értékének meghatározása céljából történik. Értékmodosító tényezőként csak olyan befolyásoló tényező vehető figyelembe, amely az összehasonlításra kiválasztott alapadatokra nem jellemző. Az értékmodosító tényezők elemzése során minden esetben vizsgálni kell a következő szempontokat:

- műszaki és építészeti szempontok;
- használati szempontok;
- telekadottságok;
- infrastruktúra;
- környezeti szempontok;
- alternatív hasznosítás lehetősége;
- jogi, hatósági szabályozás.



1013 Budapest, Pauler utca 4. tetőtér leendő helyrajzi szám: 7171/0/A/17

Az ingatlan forgalmi értékét az értékmódosító tényezőkkel módosított fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzata határozza meg.

A földterület és beépített ingatlanok értékelésénél az értékelési módszerek közül a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés adja a legpontosabb értéket.

4.	Kiindulási adatok és információk
----	----------------------------------

4.1.	A Tulajdoni Lap adatai
------	------------------------

A Tulajdoni lapot kibocsátó hivatal	Budapest Főváros Kormányhivatala, XI. kerületi Hivatala, Budapest Budafoki út 54. 1519 Budapest, Pf. 415.
Az ingatlan címe	1013 Budapest, I. kerület Pauler utca 4. „felülvizsgálat alatt”
Az ingatlan fekvése	belterület
Helyrajzi szám	7171
Az ingatlan tulajdonosa	Társasház
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti hasznos alapterülete	559 m ²
Az ingatlan jellege	kivett lakóház, udvar
Az ingatlant terhelő jogok, kötelezettségek:	A földrészlethez tartoznak az alapító okirat szerint közös tulajdonban álló épületrészek, berendezések és helyiségek.
Egyéb bejegyzések	Bejegyző határozat: túlépítés a 7089 hrsz-on 2 m ² , 7090 hrsz-on 2 m ² Vezetékjog: ELMŰ Hálózati Kft.
Széljegy	Nincs

Változási Vázrajz

A Változási Vázrajz szerinti hasznos alapterület: 328 m². A Változási Vázrajz az értékbecslés a 13. oldalán található. Az értékbecslés során a Változási Vázrajz szerinti hasznos alapterületet vettem figyelembe.



4.2.	Az ingatlan tágabb és közvetlen környezetének leírása
------	---

A település elhelyezkedése – Budapest I. kerület, Krisztinaváros, belvárosi lakóövezet
Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése – szilárd burkolatú út, közösségi közlekedés

Gazdasági környezet – kereskedelmi és szolgáltató egységek a közelben

Infrastrukturális ellátottság – kiváló, kereskedelmi, oktatási sport és kulturális intézmények a közelben. Fejlett közösségi közlekedés és úthálózat.

Az ingatlan alakja, domborzati viszonyai – sík terület, rendezett vízelvezetés

Övezeti besorolása - lakóövezet

Közműellátottság – víz, csatorna, elektromos áram, gáz, Internet, telefon

Környezetvédelmi helyzet - Az értékbecslő szemrevételezése alapján környezetvédelmi szennyezés nincs.

Krisztinaváros

A Pasaréttól a Tabánig és a Budai-hegyek keleti nyúlványaitól a Várig húzódó városrész tudatos városbővítés és betelepítés útján jött létre. Öt kisebb területre osztható: Belső-Krisztinaváros, Nyugati-várlejtő, Naphegy, Vérmező, és a napjainkban már nem az I. kerülethez tartozó Városmajor. A XVIII. században Belső-Krisztinavárosnak nevezték a mai krisztinavárosi római katolikus templom körüli területet. A Nyugati-várlejtőn, a vár Logodi- vagy Zsidó-kapujának közelében a középkorban Logod falu húzódott. A török uralom alatt a falu nyomtalanul elpusztult, emléke az utca elnevezésében él tovább.

A 154 m magas Naphegy neve a középkorban Nyárshegy volt, az elnevezés az itteni kivégzőhelyre utal. A hegy lankáin még a XIX. század közepén is szőlőművelés folyt. A Vérmező a XVIII. században a Vár védelmi övezetéhez tartozó, szigorú építési tilalom alatt álló és a Vár katonai kormányzója által kezelt terület volt. A Vár katonai szerepének csökkenésével a mai Vérmezőt határoló részeken megkezdődött a parcellázás és a beépülés. 1795. március 20-án itt végezték ki Martinovics Ignácot és az általa szervezett felkelés vezetőit. A városrész neve máig emlékeztet erre. A területet a XIX. században katonai gyakorlótérnek használták. A II. világháború után a Vár épületeinek törmelékével feltöltötték, és parkosították, mára a budaiak kedvenc parkjává vált. A Krisztinaváros létrejöttét a Várparancsnokság akadályozta a terület katonai szerepe miatt.

A városrész jelentősebb nevezetességei:

Krisztinavárosi templom:

Az épület copf stílusban épült az 1700-as évek végén, homlokzatát 100 évvel később eklektikus stílusúvá alakították át. A templom arról is nevezetes, hogy itt tartotta esküvőjét gróf Széchenyi István, majd később Semmelweis Ignác is.



1013 Budapest, Pauler utca 4. tetőtér leendő helyrajzi szám: 7171/0/A/17

Alagút:

A 350 méter hosszú alagút Krisztinavárost köti össze a Lánchíd budai hídfőjével, a Várhegy alatt. Clark Ádám irányításával épült 1853 és 1857 között. A Duna felőli bejárata klasszicista stílusú.

Vérmező:

Itt végezték ki 1795. május 20-án a Martinovics-féle összeesküvés vezetőit. Emléküket a „Magyar jakobinusok emlékköve” őrzi. A közel két és fél méter hosszú, koporsó formájú kőtomb Matzon Frigyes munkája. Az emlékkövet a 160. évfordulón, 1955-ben avatták fel.

Az emlékmű felirata a következő:

„Itt fejezték le 1795. május 20-án Martinovics Ignácot, Szentmarjai Ferencet, Hajnóczy Józsefet, Lackovics Jánost és Sigray Jakobot, 1975. június 3-án Őz Pált és Szolartsik Sándort, az első magyar köztársasági mozgalom vezetőit.”

Horváth-kert:

A ma népszerű park 1862-ben alakult közkertté. Az egykori budai színhátság helyszíneként vált ismertté.

Déli pályaudvar:

Budapest három pályaudvarának legújabbika az 1970-es években épült Kővári György tervei alapján.



1013 Budapest, Pauler utca 4. tetőtér leendő helyrajzi szám: 7171/0/A/17

4.3.	Az ingatlan helyszíni adatai
------	------------------------------

A Társasház állapota felújításra szorul, műszakilag és esztétikailag egyaránt.

4.4.	Az ingatlan műszaki jellemzői
------	-------------------------------

Építészeti jellemzők	
Alapfunkció	Társasház - tetőtér
Szintszám	3
Építési mód	hagyományos építés, tömör hosszfalas szerkezet
Szerkezet	
Alapozás	sáv alap (tégla), bitumenes lemez
Függőleges teherhordó szerkezet	tégla falazat
Vízszintes teherhordó szerkezet	téglaboltozat, illetve acélgerendák közötti tégla
Tető	fa fedélszék, cserép
Homlokzat:	vakolt, színezett
Válaszfalak	nincs
Nyílászárók	fém ajtók
Padló- és falburkolatok	nincs
Belső felületek	nincs
Gépészet	
Fűtés	nincs
Melegvízellátás	nincs
Ivóvíz	nincs
Szennyvíz	nincs
Gáz	nincs
Szellőzés, légtechnika	ajtók-ablakok, gravitációs kémény
Klíma	nincs
Szemétszállítás	a társasházzal közösen, szelektív
Elektromos hálózat	
Kommunikációs hálózat	nincs
Elektromos hálózat	nincs
Érintésvédelem	nincs
Villámvédelem	felfogóvezeték, hálózatos
Gyengeáramú berendezések	nincs
Állapot jellemzők	
Eredeti építés	ismeretlen
Műszaki állapot	felújítandó
Megfelelőség, összbnyomás:	rendeltetés szerű hasznosításra alkalmas
Legutóbbi felújítás éve:	ismeretlen
Fizikai állapot:	megfelelő fizikai állapot



1013 Budapest, Pauler utca 4. tetőtér leendő helyrajzi szám: 7171/0/A/17

5.	Értékmegállapítás
----	-------------------

A forgalmi érték meghatározása során az óvatos becslés elvének alkalmazásával különböző kockázati tényezőket figyelembe véve állapítom meg az értéket. A forgalmi érték meghatározása során az ingatlan csak olyan adottságai vehetők figyelembe, amelyek az értékelés időpontjában megvannak, várhatóan hosszabb távon fennállnak, és az ingatlannal való szabályszerű gazdálkodás és használat mellett bármely tulajdonost megilletnek. Ez a megközelítés az óvatos becslés elvének alkalmazását feltételezi.

5.1.	Forgalmi érték megállapítása piaci összehasonlító adatok elemzésével
------	--

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásánál hasonló funkciót betöltő, értékesítés alatt álló ingatlanok ajánlati áraival vettem össze. A részletes értékelést és annak eredményét a mellékletben csatolt számítási táblázat tartalmazza. Ennek eredményeképpen az ingatlan forgalmi értékét piaci összehasonlító adatok elemzésének értékelési módszerével **45.000.000 Forint, azaz negyvenöt millió Forint**-ban határoztam meg.

Figyelembe vett értékesítési időtaram: 180 nap

Az ingatlan forgalomképessége: forgalomképes.



1013 Budapest, Pauler utca 4. tetőtér leendő helyrajzi szám: 7171/0/A/17

6. Mellékletek

6.1. Számítási táblázatok

Piaci összehasonlító elemzés

2023.04.19	vizsgált ingatlan	1	2	3	4	5
Cím	Pauler utca 4.	I. kerület Döbrentei tér	XII. kerület Alkotás u	XIV. kerület Szabács u	XI. kerület Bartók Béla út	XIV. kerület Zugló
Érték	44 903 433	66 000 000	40 000 000	16 800 000	214 800 000	10 950 000
Alapterület (m2)	328	424	420	150	716	190
Fajl. Érték (m2 ár)		155 660	95 238	112 000	300 000	57 632
Kínálat miatt korrekció		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Fajl. alapérték	136 901	147 877	90 476	106 400	285 000	54 750
A KORREKCIÓS TÉNYEZŐK HATÁSA A VIZSGÁLT INGATLAN ÉRTÉKÉHEZ VISZONYITVA						
lokáció		-10%	5%	15%	3%	15%
		jobb	rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb
környezet		0%	0%	3%	0%	3%
		hasonló	hasonló	rosszabb	hasonló	rosszabb
alaprajz		0%	0%	0%	0%	0%
		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
ház állapota		0%	0%	-5%	0%	0%
		hasonló	hasonló	jobb	hasonló	hasonló
fűtés		0%	0%	0%	0%	0%
		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
napfény		0%	0%	0%	0%	0%
		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
kilátás		-10%	-5%	0%	-5%	5%
		jobb	jobb	hasonló	jobb	jobb
zajhatás		0%	3%	-3%	0%	-3%
		hasonló	rosszabb	jobb	hasonló	jobb
emelet		0%	0%	0%	0%	0%
		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
lift		0%	5%	5%	0%	5%
		jobb	rosszabb	rosszabb	hasonló	rosszabb
Korr. összesen (%)		-20%	8%	15%	-2%	25%
Korr. utáni m2 ár	137 223	118 302	97 714	122 360	279 300	68 438
Valós piaci érték összesen		45009057				



1013 Budapest, Pauler utca 4. tetőtér leendő helyrajzi szám: 7171/0/A/17

Az összehasonlító ingatlanok adatai

Sorszám	1.
Lokáció	Budapest, I. kerület, Döbrentei tér
Nettó alapterület	424 m ²
Emeletek száma	3
Lift	van
Kínálati ár	66.000.000 Ft

Sorszám	2.
Lokáció	Budapest, XII. kerület, Alkotás út mellékutcája
Nettó alapterület	420
Emeletek száma	nem ismert
Lift	nem ismert
Kínálati ár	40.000.000 Ft

Sorszám	3.
Lokáció	Budapest, XIV. kerület, Szabács utca
Nettó alapterület	150 m ²
Emeletek száma	nem ismert
Lift	nem ismert
Kínálati ár	16.800.000 Ft

Sorszám	4.
Lokáció	Budapest, XI. kerület, Bartók Béla út
Nettó alapterület	716 m ²
Emeletek száma	3
Lift	van
Kínálati ár	214.800.000 Ft

Sorszám	5.
Lokáció	Budapest, XIV. kerület, Zugló
Nettó alapterület	140 m ²
Emeletek száma	nem ismert
Lift	nem ismert
Kínálati ár	10.950.000 Ft

6.2.	Helyiségleltár, terület kimutatás
------	-----------------------------------

A Változtatási Vázrajz szerinti hasznos alapterület 328 m²



Cserhalmi Andrea Ágnes EV.
2528 Úny, Benczúr Miklós u. 28.

A munkavégző neve
Munkaszám: 72/2020.

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 7171 helyrajzi számú földrészleten létesített épület
társasházi alapító okiratának módosításához
Budapest, I. kerület, Pauler utca 4.
Padlástéri alaprajz
Méretarány: 1:100

Budapest I. ker.
belterület

Adatszolgáltatás iktatószáma: 7206-2345/2020.



BFKH Földhivatali Főosztály
Budapest XI. Budafoki út 59.
Dátum: 2020. július 08.



1044106910002020
Ikt.szám: 6.02.2.1.2.1
Mellékletek (db):
Aláírás:

Készítette: Úny, 2020. július 7.

Cserhalmi Andrea Ágnes
készítő
Földm. ig. száma: 4256

Cserhalmi Andrea Ágnes a.v.
2528 Úny, Benczúr Miklós u. 28.
Adószám: 6020008-1-01
Nyilv. sz.: 2510036

Farkas Zoltán
minőségügyi tanúsító
Ing. rend. min. száma: 1245/1991

Farkas Zoltán
okl. építőmérnök
Ing. rend. min. száma: 1245/1991
Ter. eng. száma: GD-T 094-0053

Az alaprajz méretek levételére nem alkalmas.

Hatályon kívül helyezi az 7262/1/2018. iktató számú vázrajzot.

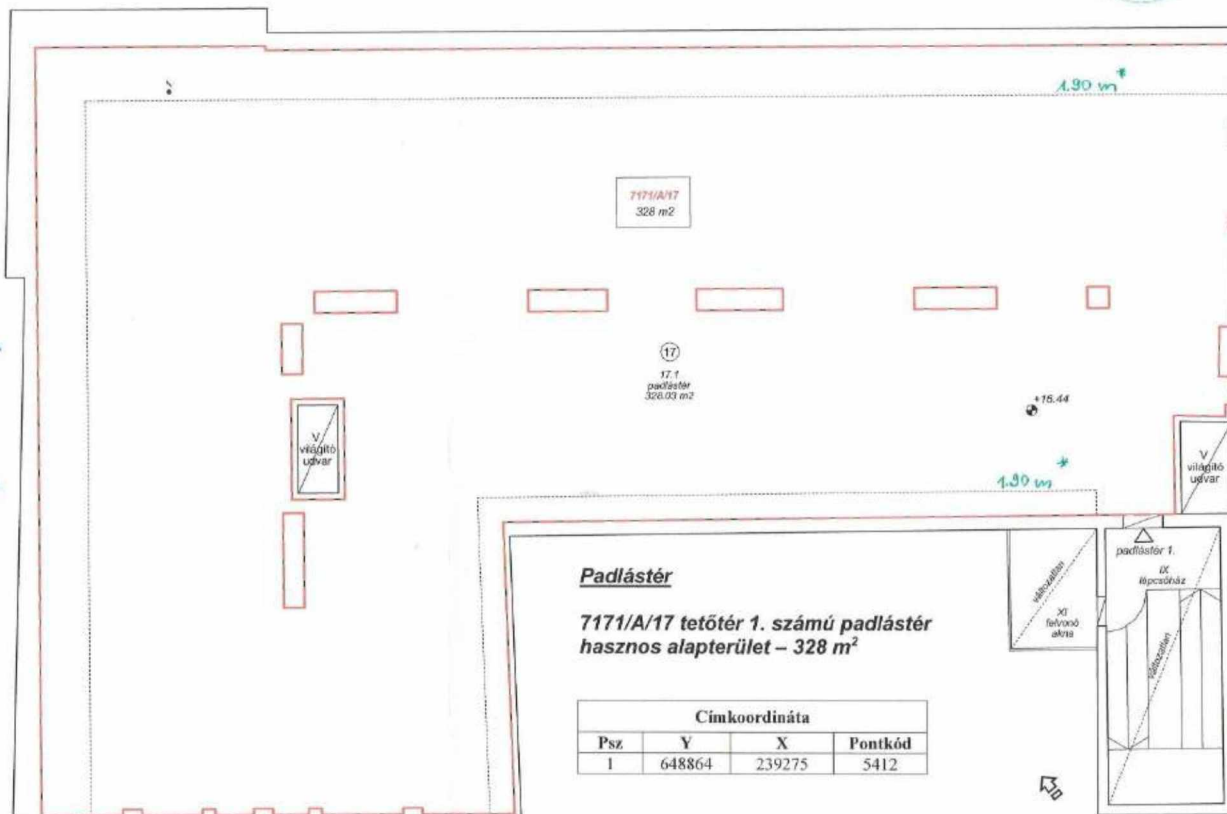
Az alaprajz megfelel a tartalmi követelményeknek.
Nyilvántartásba vétel.

2020. szept. 01.
Budapest, 2020. hó nap

Záradékok:
Ing. rend. min. száma:



TÓTH ZOLTÁN
IRM 2408/2020



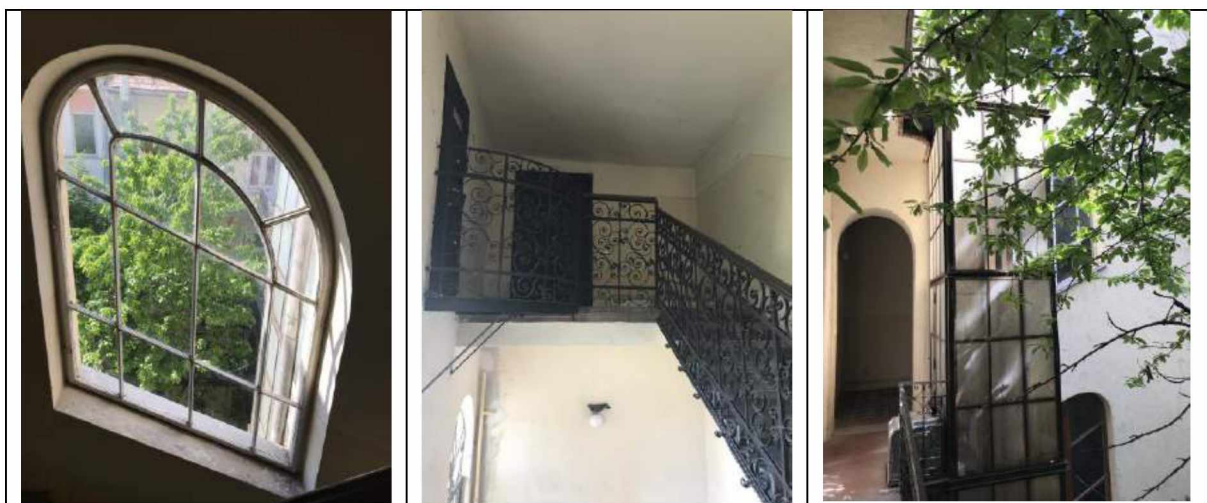
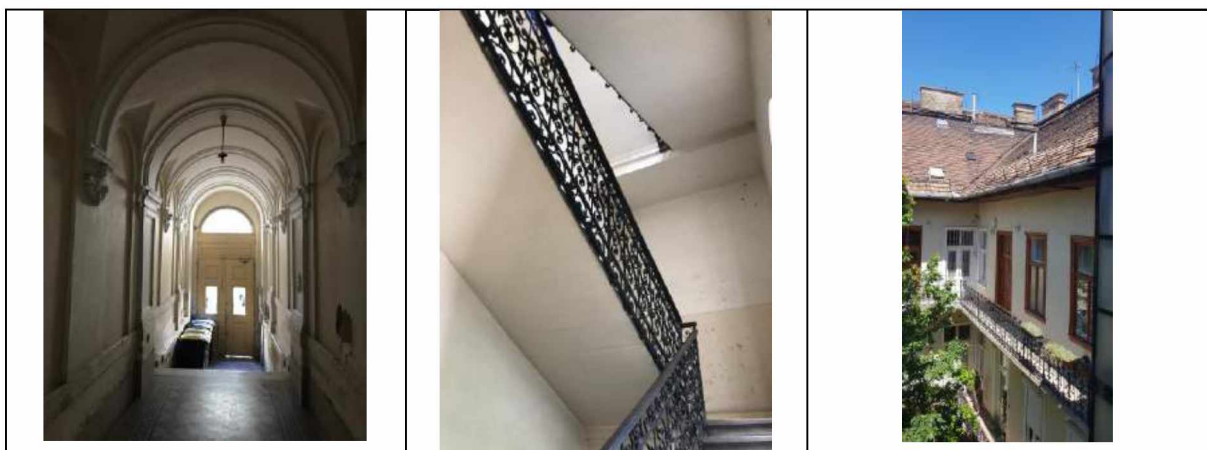
Padlástér
7171/A/17 tetőtér 1. számú padlástér
hasznos alapterület – 328 m²

Címkoordináta			
Psz	Y	X	Pontkód
1	648864	239275	5412

Alaprajz

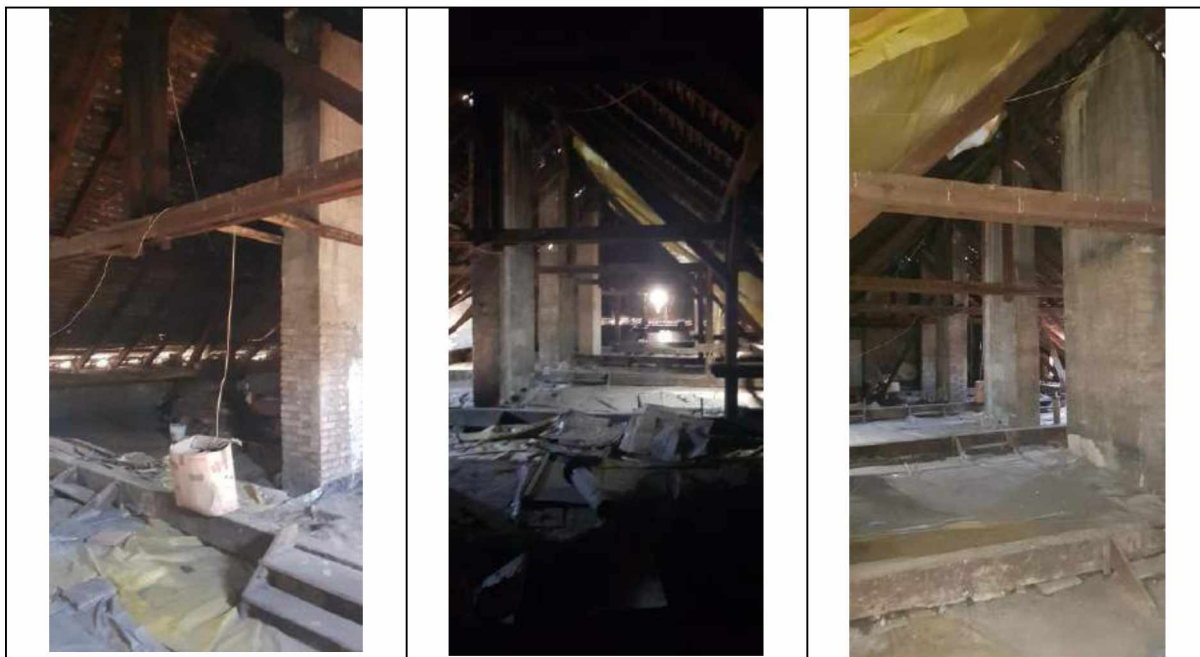
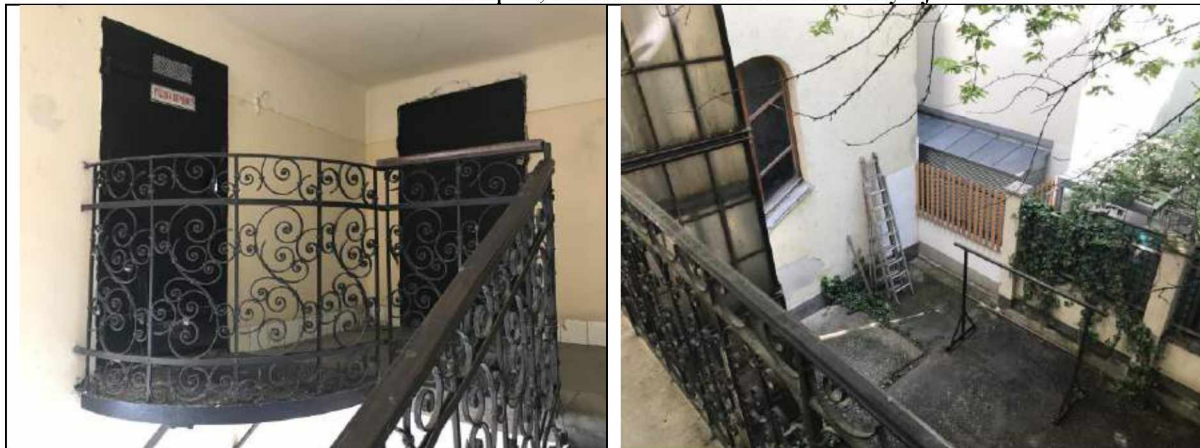
1013 Budapest, Pauler utca 4. tetőtér leendő helyrajzi szám: 7171/0/A/17

6.3. Helyszínen készült fényképek





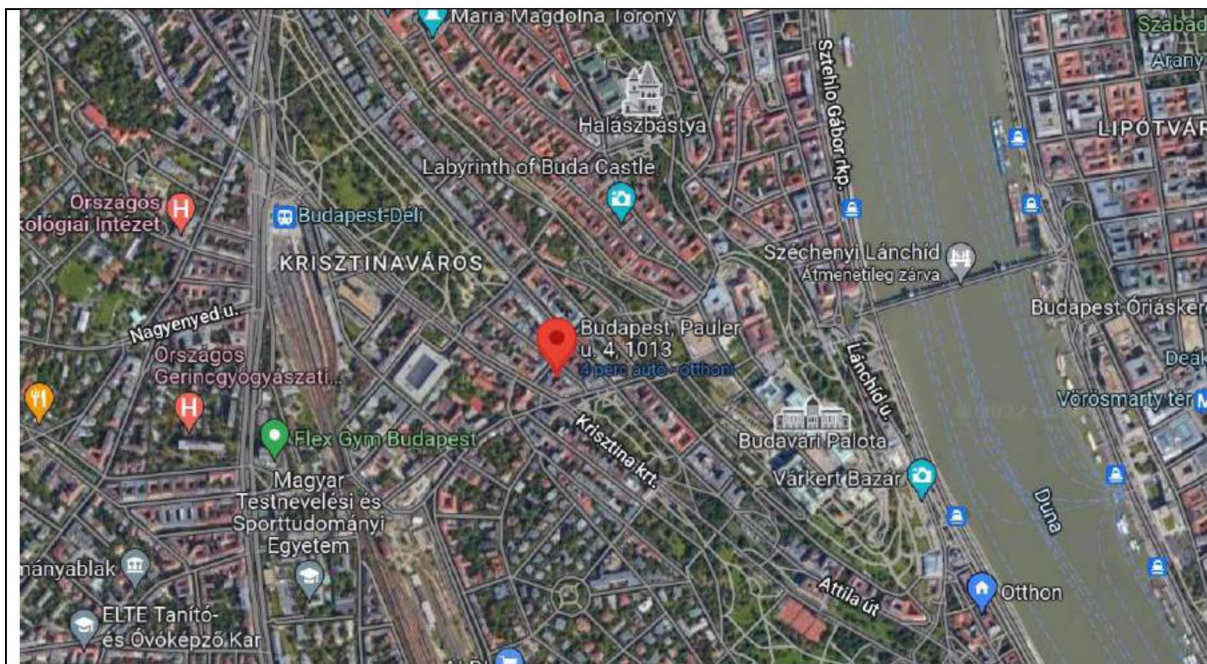
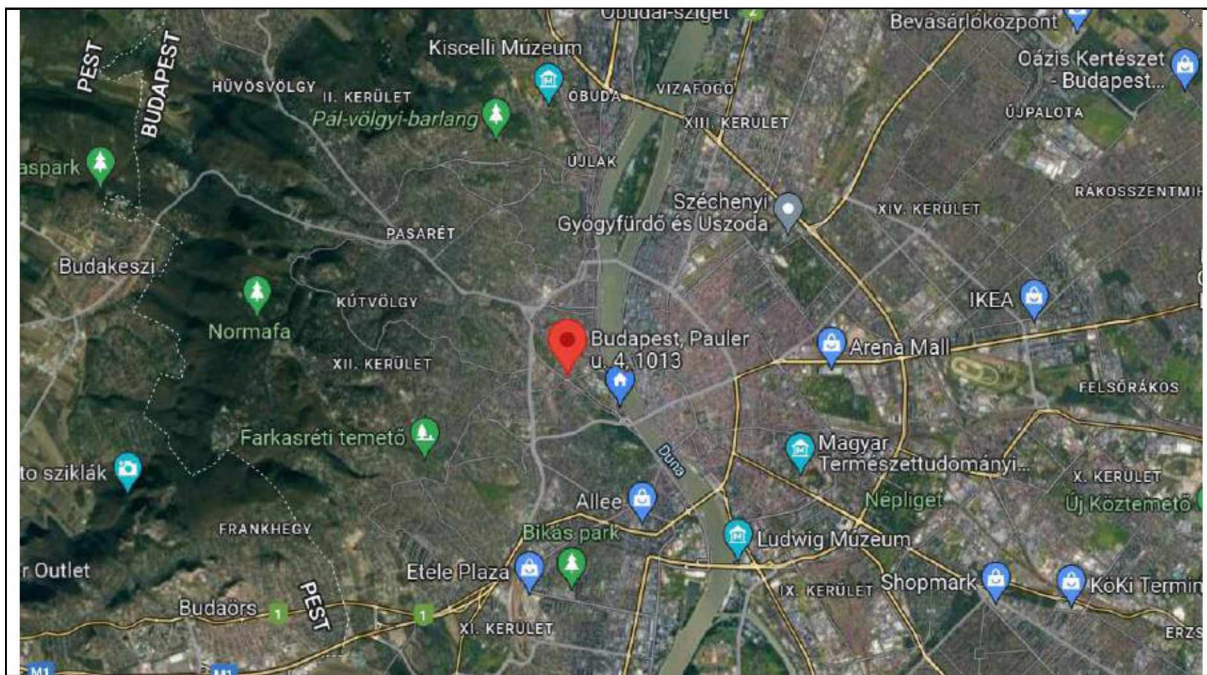
1013 Budapest, Pauler utca 4. tetőtér leendő helyrajzi szám: 7171/0/A/17





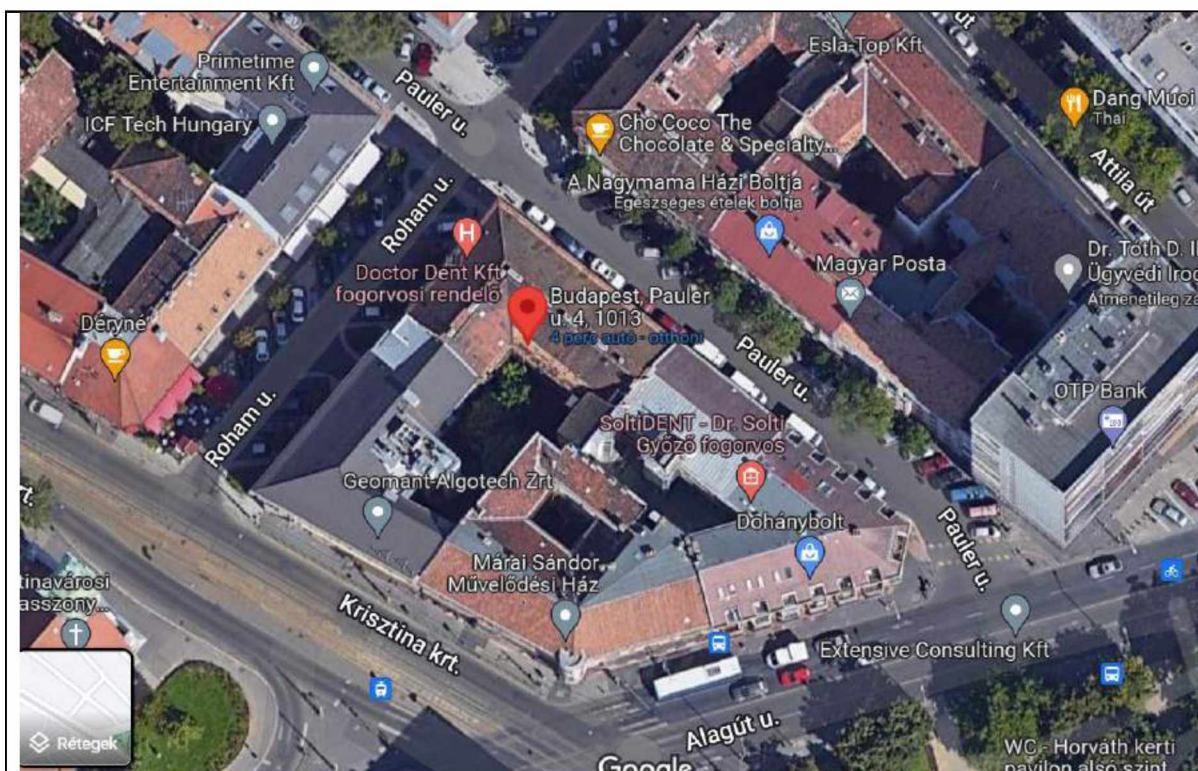
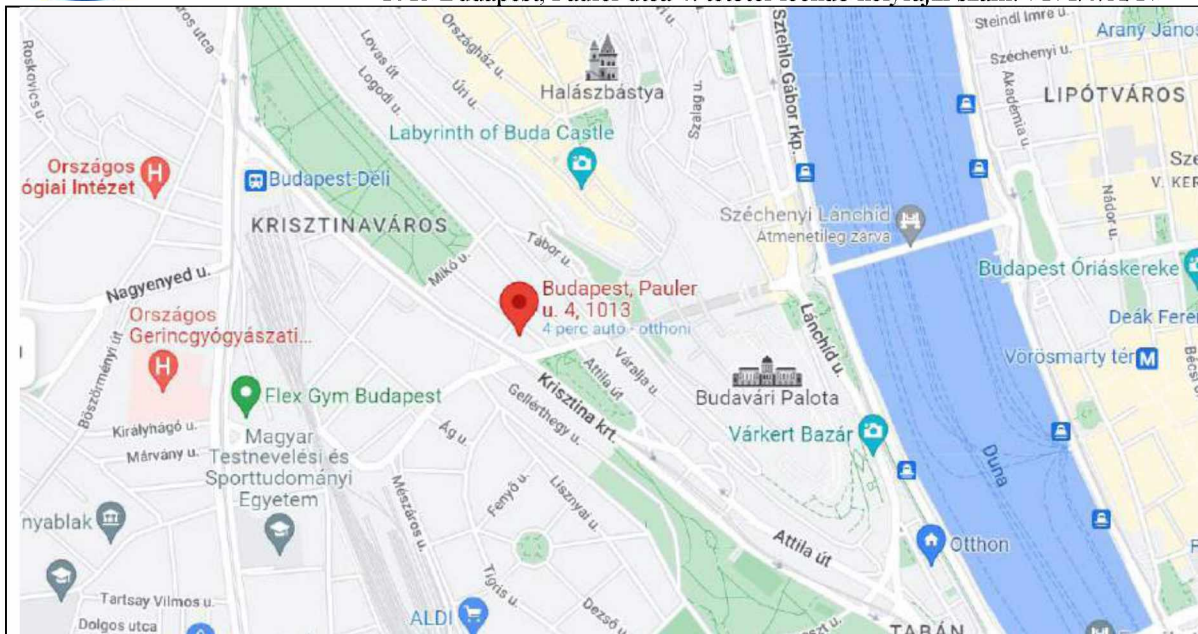
1013 Budapest, Pauler utca 4. tetőtér leendő helyrajzi szám: 7171/0/A/17

6.4. Térképek





1013 Budapest, Pauler utca 4. tetőtér leendő helyrajzi szám: 7171/0/A/17





6.5. Tulajdoni lap

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

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 1167515/6/2022

2022.05.25

BUDAPEST LKER.

Szektor: 61

Belterület 7171 helyrajzi szám

1013 BUDAPEST I.KER. Pauler utca 4. "felülvizsgálat alatt"

IRÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

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

Kivett lakóház, udvar	0	559	0.00
-----------------------	---	-----	------

2.

Társasház

3. bejegyző határozat: 500001/5070/1998/98.05.19

Társasház

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

4. bejegyző határozat: 500001/5070/1998/98.05.19

Túlépítés a 7089 hrsz-on 2 m2.

5. bejegyző határozat: 500001/5070/1998/98.05.19

Túlépítés a 7090 hrsz-on 2 m2.

IRÉSZ

3. hányad: 0/0

bejegyző határozat, érkezési idő: 173938/1994,07,07, /

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: társasháztulajdon

név: TÁRSASHÁZ TULAJDON

cím: - - -

A tulajdonjogot a 7171/0/A/1-16. számú különlapok tartalmazzák.

IRÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 402188/1/2004/04.12.20

- a Szervezeti és Működési Szabályzat és a mellékletét képező Házirend benyújtva.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 151874/2/2010/10.07.21

VezetékJog

az ingatlan 2 m2 nagyságú területére, VMB-15/2010.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 11327274

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

Folytatás a következő lapon



1013 Budapest, Pauler utca 4. tetőtér leendő helyrajzi szám: 7171/0/A/17

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

Oldal: 2/2

E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 1167515/6/2022

2022.05.25

BUDAPEST LKER.

Szektor: 61

Belterület 7171 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

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

Vezetékjog

18 m2 területre 7103/134/2011.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 11327274

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

Az E-hiteles tulajdoni lap 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.

TULAJDONILAP VÉGE

A BUDAPEST I. kerület Pauler utca 4. szám alatti 7171 hrsz-on nyilvántartott Társasház Alapító Okirat Módosítása

Általános rendelkezések, preambulium

Alulírottak, mint a Budapest, I. kerület Pauler utca 4. szám alatti az ingatlannyilvántartásban 7171 hrsz-on nyilvántartott Ingatlan közös tulajdonosai elhatározzuk, hogy a Társasház Alapító Okiratát az alábbiakra figyelemmel az alábbiak szerint módosítjuk:

A módosítás alapja és lényege:

A Társasház tulajdonostársai elhatározták, hogy a tulajdonostársak közös tulajdonában álló jelenleg az Alapító Okiratban XV. sorszáma alatt feltüntetett „Padlástér” megjelölésű helyiséget a 2020.07.07-én kelt és 2020.09.01-én az illetékes földhivatal által záradékolt változási vázrajz szerint külön tulajdonba helyezik, amellyel egyidejűleg az Ingatlan tulajdonjogát a Pauler Invest Korlátolt Felelősségű Társaság (továbbiakban Pauler Invest Kft.) vevőre átruházzák. Az átruházási ügylet (adásvétel) külön okiratban rögzített. A külön tulajdonba helyezett és a Vevő részére értékesített Ingatlan összesen 328 nm, megjelölése: Padlástér. Az itt rögzítettek figyelemmel a Társasházban egy új önálló ingatlan alakul ki, amelyre figyelemmel az Alapító Okiratot módosítani szükséges. Az önálló ingatlan átruházására figyelemmel a jelen okiratot az ingatlan Vevője, mint az ingatlan tulajdonosa aláírja.

A módosítás az Alapító Okirat alábbi pontjait értini:

- *I. Közös Tulajdon* (ezen belül is a XV. sorszámon bejegyzett Padlástér, ami az Alapító Okirattól törlésre kerül, és önálló ingatlanként kerül feltüntetésre, és feltüntetésre kerül az Inyvtv. szerint az egyes lakásokhoz/önálló ingatlanokhoz tartozó eszmei közös tulajdoni hányadok számításánál kialakított módszer)
- *II. Külön tulajdon* (ezen belül is a Padlástér önálló ingatlanként történő feltüntetése okán a külön tulajdonban álló lakások, illetve nem lakás céljára szolgáló helyiségekhez tartozó közös tulajdoni hányadok mértékének a csökkenése)
- *III. Ingatlan-nyilvántartási rendelkezések,*
- *Egyéb rendelkezések, nyilatkozatok (amelyek a Padlástér értékesítése és a Társasház közös tulajdoni részeinek a felújítása végett kötött vállalkozási szerződés aláírása okán kerülnek felvételre a jelen okiratba)*

A jelen Okirat módosításának az alapját képezi a Padlástérről Cserhalmi Andrea Ágnes földmérő által készített és a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya által záradékolt változási vázrajz.

Az Alapító Okirat módosítására és a Tht. 63. § (2) bekezdésére figyelemmel az alábbiak kerülnek rögzítésre:

Az Alapító Okiratnak a jelen módosítással nem érintett IV. pontja továbbra is hatályban marad, azzal, hogy a Tht-val ellentétes pontjai, így különösen a korábban már hatályát veszített jogszabályokra utaló pontok kikerülnek az Alapító Okirat rendelkezéseiből. Rögzítésre kerül továbbá az, hogy a IV. pontban rögzített rendelkezéseket a Tht. új szabályaira figyelemmel az SZMSZ átvette és a részletes szabályokat az SZMSZ tartalmazza, amely SZMSZ 2004.04.12-én lett az illetékes földhivatal részére benyújtva (ld. törzslap: III. rész I. bejegyzés).

I.

Közös tulajdon

A Közös tulajdonban álló telek és épületrészek az eredeti Alapító Okirathoz mellékelt tervrajzok és műszaki leírás alapján kerülnek az Alapító Okiratban meghatározásra. A Padlástér önálló ingatlanként történő kialakítására és eladására figyelemmel a közös tulajdon az alábbiak szerint módosul:

- I. Telek: 559,00 m²
- II. Belső udvar: 85,00 m²
- III. Alap és felmenő falak, szellőzők, kémények, pillérek
- IV. Közbenő födémek, zárófödém, magastető és héjazat, vízszintes szigetelés
- V. Világító udvarok 4,40 m²
- VI. Bádogoszerkezetek, lakatosszerkezetek
- VII. Külső homlokzatépítés, lábazat
- VIII. Bejárati kapualj és kapu 20,10 m²
- IX. Lépcsőház, ablakai, ajtajai 89,00 m²
- X. Függőfolyosók 54,30 m²
- XI. Felvonóakna felső gépházal 7,00 m²
- XII. Pincei közlekedők 61,80 m²
- XIII. Pincei Tárolók 220,80 m²
- XIV. Földszinti közös tároló 2,90 m²
- XV. TÖRÖLVE**
- XVI. Víz alapvezeték a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig
- XVII. Csatorna alap és ágvezeték a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig
- XVIII. Elektromos fővezeték a külön tulajdoni illetőségek árammérő órájáig
- XIX. Gáz alap és felszálló vezeték a külön tulajdoni illetőségek leágazó vezetékéig

Dr. Bíró Anna Dorottya ügyvéd
1037 Budapest, Mátyásföldi köz 5.
Adószám: 331900221-41
KASZ: 3605264

ll

Az egyes társasházi lakásokhoz/nem lakás céljára szolgáló helyiségekhez (önálló ingatlanokhoz) tartozó eszmei közös tulajdoni hányadok számításánál kialakított módszer: az egyes lakásokhoz/ nem lakás céljára szolgáló helyiségekhez (önálló ingatlanokhoz)

[Handwritten signatures and notes in blue ink at the bottom of the page, including names like 'Bokras', 'Vallás', and various initials.]

tartozó társasházi közös tulajdoni hányad a lakások/nem lakás céljára szolgáló helyiségek (önálló ingatlanok) alapterületével arányosan kerül meghatározásra. A közös tulajdon: 10.000/10.000, azaz tízezer per tízezred tulajdoni hányadból áll.

II.

Külön tulajdon

A külön tulajdonban álló lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségek (önálló ingatlanok) az ingatlannyilvántartásban 7171/0/A/1-16. helyrajzi szám alatt vannak feltüntetve (bejegyző határozat: 500001/5079/1998/98.05.19.). Az aláírók rögzítik, hogy a Padlástér önálló ingatlanként történő kialakítása során a tulajdoni lapra bejegyzett adatokat elfogadva járnak el. A bejegyzett ingatlanokhoz tartozó közös tulajdoni hányadok adatai a Padlástér önálló ingatlanná történő kialakítására és eladására figyelemmel az alábbiak szerint módosulnak és kerülnek az Alapító Okiratban/ingatlannyilvántartásban feltüntetésre:

1. A tervrajzon 1. számmal jelölt T-1 jelű transzformátorhelyiség, amely az ingatlannyilvántartásban 7171/0/A/1 hrsz. alatt bejegyzett, alapterülete 29 nm. **A Padlástér önálló ingatlanként történő kialakítására figyelemmel az ezen ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni illetőség 214/10.000-edről 173/10.000-ed mértékre csökken.**

Tulajdonos: 1/1 tulajdoni arányban, Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat.

Székhely:

Adószám:

KSH számjele:

Képviseli:

Törzsszám:

2. A tervrajzon 2. számmal jelölt U-1 jelű öröktulajdon, amely az ingatlannyilvántartásban 7171/0/A/2 hrsz. alatt bejegyzett, alapterülete 106 nm. **A Padlástér önálló ingatlanként történő kialakítására figyelemmel az ezen ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni illetőség 783/10.000-edről 632/10.000-ed mértékre csökken.**

Tulajdonos: Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat 1/1 tulajdoni arányban.

Székhely:

Adószám:

KSH számjele:

Képviseli:

Törzsszám:

3. A tervrajzon 3. számmal jelölt U-2 jelű öröktulajdon, amely az ingatlannyilvántartásban 7171/0/A/3 hrsz. alatt bejegyzett, alapterülete 166 nm. **A Padlástér önálló ingatlanként történő kialakítására figyelemmel az ezen ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni illetőség 1233/10.000-edről 989/10.000-ed mértékre csökken.**

Tulajdonos: 1/1 tulajdoni arányban, Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat.

Székhely:

Adószám:

KSH számjele:

Képviseli:

Törzsszám:

4. A tervrajzon 4. számmal jelölt földszint 1 ajtószám alatti lakás, amely az ingatlannyilvántartásban 7171/0/A/4 hrsz. alatt bejegyzett, alapterülete 32 nm. **A Padlástér önálló ingatlanként történő kialakítására figyelemmel az ezen ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni illetőség 241/10.000-edről 191/10.000-ed mértékre csökken.**

Tulajdonos: Botka Erzsébet Zsuzsanna 1/1 tulajdoni arányban.

Születési név:

Anyja neve:

Szül. hely, idő:

Lakcím:

5. A tervrajzon 5. számmal jelölt I. emelet 1. ajtószám alatti lakás, amely az ingatlannyilvántartásban 7171/0/A/5 hrsz. alatt bejegyzett, alapterülete 69 nm. **A Padlástér önálló ingatlanként történő kialakítására figyelemmel az ezen ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni illetőség 515/10.000-edről 411/10.000-ed mértékre csökken.**

Tulajdonos: 1/1 tulajdoni arányban, Karácsonyiné Ocskovszki Emese.

Születési név:

Anyja neve:

Születési hely, idő:

Lakcím:

6. A tervrajzon 6. számmal jelölt I. emelet 2. ajtószám alatti lakás, amely az ingatlannyilvántartásban 7171/0/A/6 hrsz. alatt bejegyzett, alapterülete 88 nm. **A Padlástér önálló ingatlanként történő kialakítására figyelemmel az ezen ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni illetőség 651/10.000-edről 524/10.000-ed mértékre csökken.**

Tulajdonos: ½-ed tulajdoni arányban, Kocsis Dóra.

Születési név:

Anyja neve:

Szül. hely, idő:

Lakcím:

Tulajdonos: ½-ed tulajdoni arányban, Gáspár Péter István.

Dr. Bíró Anna Dorottya ügyvéd
1037 Budapest, Mátyáshegyi köz 5.
Adószám: 5319602-1-41
KASZ: 36057649

lh

Handwritten notes and signatures at the bottom of the page, including names like "Gáspár Péter István" and "Kocsis Dóra".

Születési név: Anyja neve: Péter Leila
Szül. hely, idő: Lakcím:

7. A tervrajzon 7. számmal jelölt I. emelet 3. ajtószám alatti lakás, amely az ingatlannyilvántartásban 7171/0/A/7 hrsz. alatt bejegyzett, alapterülete 117 nm. **A Padlástér önálló ingatlanként történő kialakítására figyelemmel az ezen ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni illetőség 849/10.000-edről 697/10.000-ed mértékre csökken.**

Tulajdonos: 1/1 tulajdoni arányban Ország Gábor

Születési név: Anyja neve:
Szül. hely, idő: Lakcím:

(Várományos) tulajdonos: 1/1 tulajdoni arányban Domnanovich Detre Gellért

Születési név: Anyja neve:
Szül. hely, idő: Lakcím:

(Várományos) tulajdonos: 1/1 tulajdoni arányban NewRoof Korlátolt Felelősségű Társaság

Cg.sz:

Székhely:

Képviselő:

Statisztikai számjele:

Adószám:

Nyilatkozatukat az okirat egyéb rendelkezések, nyilatkozatok 5. pontja tartalmazza.

8. A tervrajzon 8. számmal jelölt I. emelet 4. ajtószám alatti lakás, amely az ingatlannyilvántartásban 7171/0/A/8 hrsz. alatt bejegyzett, alapterülete 59 nm. **A Padlástér önálló ingatlanként történő kialakítására figyelemmel az ezen ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni illetőség 439/10.000-edről 352/10.000-ed mértékre csökken.**

Tulajdonos: 1/2 tulajdoni arányban Valkó Richárd Tamás

Születési név: Anyja neve:
Szül. hely, idő: Lakcím:

Tulajdonos: 1/2 tulajdoni arányban Valkó Richárd Tamásné

Születési név: Anyja neve:
Szül. hely, idő: Lakcím:

9. A tervrajzon 9. számmal jelölt II. emelet 1. ajtószám alatti lakás, amely az ingatlannyilvántartásban 7171/0/A/9 hrsz. alatt bejegyzett, alapterülete 71 nm. **A Padlástér önálló ingatlanként történő kialakítására figyelemmel az ezen ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni illetőség 529/10.000-edről 423/10.000-ed mértékre csökken.**

Tulajdonos: 1/2-ed tulajdoni arányban, Szigeti Béla

Születési név: Anyja neve:
Szül. hely, idő: Lakcím:

Tulajdonos: 1/2-ed tulajdoni arányban Szigeti Béli

Születési név: Anyja neve:
Szül. hely, idő: Lakcím:

10. A tervrajzon 10. számmal jelölt II. emelet 2. ajtószám alatti lakás, amely az ingatlannyilvántartásban 7171/0/A/10 hrsz. alatt bejegyzett, alapterülete 90 nm. **A Padlástér önálló ingatlanként történő kialakítására figyelemmel az ezen ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni illetőség 668/10.000-edről 536/10.000-ed mértékre csökken.**

Tulajdonos: 1/1 tulajdoni arányban, Várnai László.

Születési név: Anyja neve:
Szül. hely, idő: Lakcím:

11. A tervrajzon 11. számmal jelölt II. emelet 3. ajtószám alatti lakás, amely az ingatlannyilvántartásban 7171/0/A/11 hrsz. alatt bejegyzett, alapterülete 118 nm. **A Padlástér önálló ingatlanként történő kialakítására figyelemmel az ezen ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni illetőség 875/10.000-edről 703/10.000-ed mértékre csökken.**

Tulajdonos: 1/1 tulajdoni arányban, Szabóová Anikó

Születési név: Anyja neve:
Szül. hely, idő: Lakcím:

12. A tervrajzon 12. számmal jelölt II. emelet 4. ajtószám alatti lakás, amely az ingatlannyilvántartásban 7171/0/A/12 hrsz. alatt bejegyzett, alapterülete 62 nm. **A Padlástér önálló ingatlanként történő kialakítására figyelemmel az ezen ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni illetőség 459/10.000-edről 369/10.000-ed mértékre csökken.**

Dr. Biró Anna Eszter ügyvéd
1037 Budapest, Margitszigeti köz
Adószám: 23196602-1-41
KASZ: 36057649

(Handwritten signatures and notes at the bottom of the page)

Tulajdonos: ½-ed tulajdoni arányban, Fekete László György

Születési név: Anyja neve:

Szül. hely, idő: Lakcím:

Tulajdonos: ½-ed tulajdoni arányban, Vajda Mária

Születési név: Anyja neve:

Szül. hely, idő: Lakcím:

13. A tervrajzon 13. számmal jelölt III. emelet 1. ajtószám alatti lakás, amely az ingatlannyilvántartásban 7171/0/A/13 hrsz. alatt bejegyzett, alapterülete 71 nm. **A Padlástér önálló ingatlanként történő kialakítására figyelemmel az ezen ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni illetőség 524/10.000-edről 423/10.000-ed mértékre csökken.**

Tulajdonos: 1/1-ed tulajdoni arányban, Laczkó Borbála | *születési név: Laczkó Borbála* *ca* *Favika aláírása*
Bp. 2022.06.08.

Születési név: Anyja neve:

Szül. hely, idő: Lakcím:

14. A tervrajzon 14. számmal jelölt III. emelet 2. ajtószám alatti lakás, amely az ingatlannyilvántartásban 7171/0/A/14 hrsz. alatt bejegyzett, alapterülete 76 nm. **A Padlástér önálló ingatlanként történő kialakítására figyelemmel az ezen ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni illetőség 563/10.000-edről 453/10.000-ed mértékre csökken.**

Tulajdonos: 1/1-ed tulajdoni arányban, Gyenes Éva Borbála

Születési név: Anyja neve:

Szül. hely, idő: Lakcím:

15. A tervrajzon 15. számmal jelölt III. emelet 3. ajtószám alatti lakás, amely az ingatlannyilvántartásban 7171/0/A/15 hrsz. alatt bejegyzett, alapterülete 150 nm. **A Padlástér önálló ingatlanként történő kialakítására figyelemmel az ezen ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni illetőség 1113/10.000-edről 894/10.000-ed mértékre csökken.**

Tulajdonos: 1/1-ed tulajdoni arányban, Dr. Bánki György Péter

Születési név: Anyja neve:

Szül. hely, idő: Lakcím:

16. A tervrajzon 16. számmal jelölt III. emelet 4. ajtószám alatti lakás, amely az ingatlannyilvántartásban 7171/0/A/16 hrsz. alatt bejegyzett, alapterülete 46 nm. **A Padlástér önálló ingatlanként történő kialakítására figyelemmel az ezen ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni illetőség 344/10.000-edről 274/10.000-ed mértékre csökken.**

Tulajdonos: 1/1-ed tulajdoni arányban, Peredi Réka

Születési név: Anyja neve:

Szül. hely, idő: Lakcím:

17. **A változási vázrajzon 1. számmal jelölt nem lakás célú egyéb: Padlástér elnevezésű helység 328 nm alapterülettel, valamint a közösségben maradó 1956/10.000 tulajdoni illetőséggel, mely az ingatlan-nyilvántartásban a 7171/0/A/17 hrsz. alatt került feltüntetésre. A Padlástér önálló ingatlanként történő kialakítására figyelemmel az ezen ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni illetőség 1956/10.000-ed eszmei hányad.**

Tulajdonos: Pauler Invest Korlátolt Felelősségű Társaság

Cg.sz: 01-09-348920

Székhely: 1119 Budapest, Fehérvári út 85. C. ép. 4. em.

Képviselő: Dr. Jakab László ügyvezető

Statisztikai számjele: 27091672-6810-113-01

Adószám: 27091672-2-43

Dr. Róró Anna Dorottya ügyvéd
1077 Budapest, Mátyásfiegyri köz 5.
Adószám: 33196022-1-41
KASZ: 36057649

A jelen Alapító Okiratban rögzítésre kerül az, hogy az önálló ingatlanként kialakított 7171/0/A/17 hrsz-ú Padlástér megjelölésű Ingatlanban a tulajdonostársak a külön tulajdonukhoz tartozó eszmei tulajdoni hányadaiknak megfelelő mértékben tulajdonosok (a társasház közösség tulajdona a 7171/0/A/17 hrsz-ú ingatlan). A tulajdoni hányadokat a tulajdonostársak - külön okiratba foglalt - adásvételi szerződéssel idegenítették el a Vevő (Pauler Invest kft.) részére, melyre figyelemmel a jelen Alapító Okirat módosításban már a Pauler Invest Kft. tulajdonostárként szerepel.

III.

Ingotlan-nyilvántartási rendelkezések, Egyéb nyilatkozatok

A 7171/0/A/17 hrsz-ú Ingatlan kialakítására és a Pauler Invest kft. részére adásvétel jogcímen történő értékesítésére és ennek okán a jelen Alapító Okirat módosítására figyelemmel a Társasház közösséget alkotó a jelen Alapító Okirat módosítást aláíró tulajdonosok kéri és feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozatukkal hozzájárulnak ahhoz, hogy az illetékes Földhivatal:

- a jelen Okirat „I” pontjában XV. sorszám alatt feltüntetett „Padlástér” megjelölésű helyiséget a Közös Tulajon köréből törölje,
- a jelen Alapító Okirat módosítás „II.17.” pontjában foglaltak szerint:
- nyisson külön tulajdoni lapot és vegye nyilvántartásba önálló Ingatlanként a Budapest, 7171/0/A/17 hrsz-ú összesen 328 nm alapterületű „Padlástér” megnevezésű ingatlant, a hozzá tartozó 1956/10.000-ed tulajdoni hányaddal, és ezen ingatlan tekintetében a „II.17.” szám alatt feltüntetett: Pauler Invest Korlátolt Felelősségű Társaság (cg.sz: 01-09-348920, székhely: 1119

Dr. Róró Anna Dorottya ügyvéd
1077 Budapest, Mátyásfiegyri köz 5.
Adószám: 33196022-1-41
KASZ: 36057649

elbírálja. Erre figyelemmel az elbírálás időpontjában az ingatlan-nyilvántartásba a 7171/0/A/7-es hrsz-ú ingatlanra bejegyzett – az okiratban nevezett – tulaj (várományos tulaj) a jelen okirat aláírásával külön is feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozattal hozzájárul ahhoz, hogy a jelen okirat elbírálásakor a 7171/0/A/7-es ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni hányadra vonatkozóan a Padlástér önálló ingatlanná minősítésére figyelemmel a tulajdoni hányad mértéke 697/10.000-ed mértékben kerüljön a nyilvántartásba átvezetésre.

6. A Padlástér értékesítésével összefüggésben az okiratot aláírók vállalják azt, hogy az ingatlanjaik tulajdoni állapotát az okiratoknak a földhivatalhoz történő benyújtásáig fenntartják (azzal, hogy a 7171/0/A/7-es hrsz-ú ingatlan esetében a fent írtak az irányadók). Ezzel kapcsolatban tájékoztatást kapnak az aláírók arról, hogy a jelen okiratok földhivatalhoz történő benyújtásának a feltétele az, hogy a Padlástér értékesítéséhez kapcsolódó okiratokat mindenki aláírja, és, hogy a Pauler Invest kft. a vételárat az adásvételi szerződésben foglaltak szerint letétbe helyezze, mert ezt követően kerül sor az okiratok földhivatalhoz történő benyújtására. A Padlástér értékesítéséhez kapcsolódó okiratok eladói tudomásul veszik, hogy az okiratok aláírása hosszabb időt vesz igénybe: különös tekintettel arra, hogy az Önkormányzat aláírása (és így a jelen ügylet tárgyát képező 7171/0/A/17 hrsz-ú teljes ingatlan kialakítása és elidegenítése) az Önkormányzat illetékes szervének a jóváhagyástól (és a többi tulajdonostárs, várományos aláírásától) függ.
7. Az okiratot aláírók a jelen okirat aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy amennyiben – a fentiek ellenére – az okiratok földhivatalhoz történő benyújtását megelőzően - a jelen okiratban rögzített állapottól eltérően - bármely külön tulajdonban álló ingatlan tulajdoni lapjára tulajdoni váromány (vagy egyéb jogosultság) kerül feljegyzésre (egyéb széljegy) ebben az esetben az okiratot aláírók hozzájárulnak ahhoz, hogy - külön felhatalmazás nélkül – a Társasház képviselőjét ellátó közös képviselőt a várományos tulajdonos - vagy egyéb jogosult – joga bejegyzésének a megelőzése érdekében helyettük és a nevükben rangsorcsere kérelmet terjesszen elő. A rangsorcserehez az okiratot aláírók a jelen okirat aláírásával hozzájárulnak.
8. A felek a jelen és a Padlástér értékesítésével kapcsolatos okiratokat elolvasták, megismerték, értelmezték. Az aláírók nyilatkoznak arról, hogy az okiratokat a Társasház által megbízott ügyvéd áttekintette, az okirat tartalmának a kialakítása erre figyelemmel és az önkormányzati egyeztetésre figyelemmel készült el. Aláírók kijelentik, hogy a szerződéssel összefüggő kérdéseik megtételére, az okirat aláírását megelőzően lehetőséget kaptak, és az azzal összefüggő kérdéseikre az ellenjegyző ügyvédtől választ kaptak. Az okiratot a felek erre figyelemmel, mint akaratukkal mindenben azt értve és azzal egyetértve írják alá.
9. A felek kijelentik, hogy a Padlástér értékesítésével összefüggő okiratok a felek közötti megállapodások valamennyi feltételét tartalmazzák.
10. A társasház közösség (tulajdonostársak) a jelen Alapító Okirat módosítás aláírásával meghatalmazást ad/adnak Dr. Bíró Anna Dorottya ügyvédnek (1037 Budapest, Mátyáshegyi köz 5.) az Alapító Okirat módosítás és az ahhoz tartozó okiratok ügyvédi ellenjegyzésére, az illetékes Földhivatal részére történő benyújtásra, illetve a Felek képviseletére az illetékes Földhivatal előtt. A meghatalmazott a meghatalmazást elfogadja. A tulajdonostársak hozzájárulnak ahhoz, hogy amennyiben az Alapító okirat módosításban foglalt adatok javítása, pontosítása, kiegészítése szükséges (továbbiakban: kijavítás) ebben az esetben hozzájárulnak ahhoz, hogy az ügyvéd azt – külön aláírásuk nélkül - kijavítsa.

ll

SEN SZKA Tóth Botos. An J WPR H
Al P Sz Czírák. Oly Balló Velledele! Szapalend H C
Dr. Bíró Anna Dorottya ügyvéd
1037 Budapest, Mátyáshegyi köz 5.
Adószám: 3186022-1-41
KASZ: 30057649

Botka Erzsébet Zsuzsanna

Botka Erzsébet Zsuzsanna
7171/0/A/4 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa
Budapest 2023. 05. 17.

Karácsonyiné Ocskovszki Emese
7171/0/A/5 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa
Budapest 2023. 05. 29.

Kocsis Dóra

Kocsis Dóra
7171/0/A/6 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa
Budapest 2023. 05. 26.

Budapest 2023. 05. 26.

Ellenjegyzem Budapest
2023. 05. 26.
36057649

Budapest 2023. 05. 17.

Valkó Richárd Tamás

Valkó Richárd Tamás
7171/0/A/8 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa
Budapest 2023. 05. 24.

Budapest 2023. 05. 17.

Valkó Richárd Tamásné

Valkó Richárd Tamásné
7171/0/A/8 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa
Budapest 2023. 05. 17.

Gáspár Péter István
7171/0/A/6 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa
Budapest 2023. 05. 26.

Budapest 2023. 05. 24.

Szigeti Béla
Béla

Budapest 2023. 05. 24.

Szigeti Béli

Szigeti Béli
7171/0/A/9 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa
Budapest 2023. 05. 17.

Budapest 2023. 05. 17.

Várnai László

Várnai László
7171/0/A/10 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa
Budapest 2023. 05. 17.

Szigeti Béla
7171/0/A/9 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa
Budapest 2023. 05. 17.

Budapest 2023. 05. 17.

Szigeti Béla
Béla

Budapest 2023. 05. 17.

Fekete László György

Fekete László György
7171/0/A/12 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa
Budapest 2023. 05. 17.

Budapest 2023. 05. 17.

Vajda Mária

Vajda Mária
7171/0/A/12 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa
Budapest 2023. 05. 17.

Szabó Anikó
7171/0/A/11 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa
Budapest 2023. 06. 02.

Budapest 2023. 06. 02.

Ellenjegyzem Budapest
2023. 06. 02.

Budapest 2023. 05. 17.

Gyenes Éva

Gyenes Éva Borbála
7171/0/A/14 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa
Budapest 2023. 05. 24.

Budapest 2023. 05. 17.

Dr. Bánki György Péter

Dr. Bánki György Péter
7171/0/A/15 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa
Budapest 2023. 06. 02.

Laczkó Borbála
7171/0/A/13 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa
Budapest 2023. 05. 20.

Budapest 2023. 05. 20.

Laczkó Borbála

Peredi Réka
7171/0/A/16 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa
Budapest 2023. 05. 24.

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat
7171/0/A/1, 7171/0/A/2, 7171/0/A/3 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosa képviseli:

Országfi Gábor
7171/0/A/7 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa
Budapest 2023. 05. 24.

Domnanovich Detre Gellért
7171/0/A/7 hrsz-ú ingatlan (várományos) tulajdonosa
Budapest 2023. 05. 24.

Pauler Invest Korlátolt Felelősségű Társaság
képviseli: Dr. Jakab László ügyvezető
7171/0/A/17 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa
Budapest 2023. 05. 24.

Budapest 2023. 05. 24.
Ellenjegyzem Budapest
2023. 05. 24.
36057649
Dr. Bíró Anna Dorottya ügyvéd
1037 Budapest, Mátyáshegyi köz 5.
Adószám: 53196022-1-41
KASZ: 36057649

NewRoof Korlátolt Felelősségű Társaság
Képviseli: C. Szabó Péter ügyvezető
Budapest 2023. 06. 02.

7171/0/A/7 hrsz-ú ingatlan (várományos) tulajdonosa

Botka Erzsébet Zsuzsanna
Valkó Richárd Tamás
Valkó Richárd Tamásné
Várnai László
Szabó Anikó

Fekete László György
Vajda Mária
Gyenes Éva Borbála
Dr. Bánki György Péter

aláírását ellenjegyzem Budapest 2023. 05. 17.

Az Alapító Okirat módosítást a közös képviseletet ellátó NOBILIS HÁZ Szolgáltató, Kereskedelmi és Marketing Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1023 Budapest, Frankel Leó út 74-76. fszt. 1., akinek a nevében eljár: Nagy Krisztián Zoltán közös képviselő) is aláírja és nyilatkozik arról, hogy az általa vállalt kötelezettségeknek eleget tesz, azzal, hogy az Alapító Okirat módosításban nem szerződő fél.

Pauler Invest Kft.
NewRoof Kft.
Nobilis Ház Kft.

Budapest 2023. 06. 02.
Dr. Bíró Anna Dorottya ügyvéd
1037 Budapest, Mátyáshegyi köz 5.
Adószám: 53196022-1-41
KASZ: 36057649

NOBILIS HÁZ KFT.
1023 Bp., Frankel Leó út 74-76. fsz. 1.
Adószám: 23975693-1-41

Dr. Bíró Anna Dorottya ügyvéd
1037 Budapest, Mátyáshegyi köz 5.
Adószám: 53196022-1-41
KASZ: 36057649

- a vállalkozói díj arányos részének a megállapítása, közös képviselő aláírásával ellátva
Ebben az esetben az igazolást követően a kft-vel egyeztetettek szerint kerül a pénz átadásra a kft részére,
Ha nem a teljes összeg kerül kiutalásra: a hátralékos díj a Társasházzal egyeztetettek szerint kerül a Társasház részére átadásra, ennek hiányában 5 munkanapon belül kerül a pénz kiutalásra a Társasház alábbi számlájára OTP Bank 11701004-20164227. A Társasház a szerződés 22.14. pontja szerint jár el.
- a megszüntetéssel kapcsolatos jogvita esetén: a végleges bírósági döntésben foglaltak irányadók a pénz kezelésére/kiadására.

7) Vállalkozói díj kifizetése (letevő: Társasház, kedvezményezett: Vállalkozó)

- teljesítésről kiállított jegyzőkönyv, amelyet a vállalkozó, a Megrendelő műszaki ellenőre ír alá, amely jegyzőkönyv tartalmazza az elfogadott vállalkozói díj és a garanciális visszatartás összegét ezt a közös képviselő írja alá.
- a közös tulajdoni részek esetében a használatbavételi engedély kiadására vonatkozó eljárás megkezdésének az igazolása
- Vita esetén az igazságügyi szakértő és a felek által aláírt jegyzőkönyv szerint
- Garanciális visszatartás: a vállalkozói díjból a Megrendelő részére a teljes munka átvételétől számított 1 évre 3 000 000 Ft (hárommillió forint) kerül visszatartásra az elvégzett munka minőségének biztosítékaként. Amennyiben az összeg nem, vagy csak részben kerül felhasználásra (vállalkozási szerződés 12. pont) a felszabadítás az alábbiak szerint történik: utófelülvizsgálati eljárást igazoló okirat, amelynek a keretében legalább a közös képviselő és a vállalkozó aláírásával ellátott jegyzőkönyvben kerül rögzítésre az, hogy mekkora összeg illeti meg a vállalkozót a visszatartott összegből. E jegyzőkönyv birtokában az ügyvéd a vállalkozóval való egyeztetés alapján adja ki az összeget a részére.

Vitás helyzet esetén a szakértői bizonyítás szabályait kell alkalmazni.

Amennyiben a Megrendelő utófelülvizsgálati eljárást nem kezdeményez: a vállalkozó igazolni köteles azt, hogy az eljárás lefolytatására felhívta a Megrendelőt. Amennyiben a Megrendelő a felek által egyeztetett vagy a felhívás kézbesítésétől számított 8. munkanapon a 16. órában nem jelenik meg: ebben az esetben ezen tények igazolása mellett a vállalkozó jogosult a visszatartott összegre. Az igazolás módja: a felhívás kézbesítésének az igazolása és amennyiben a Megrendelő nem jelenik meg: ezt a tényt a vállalkozó két tanú által hitelesített jegyzőkönyvvel köteles igazolni.

- a letétbe helyezett garanciális visszatartás összegéből a Megrendelő részére levonás abban az esetben eszközölhető, illetve teljesíthető az általa megbízott vállalkozó részére, amennyiben a vállalkozó a Megrendelő által jelzett hiba javítása érdekében nem szerződésszerűen járt el (ld. szerződés 12. pont), és az eljáró vállalkozó számlát ad a munkájáról.

8) Vállalkozási szerződés meg nem kötése (letevő: Vevő, kedvezményezett: Eladók)

Amennyiben a vállalkozási szerződés aláírását bármelyik fél jogszerűen megtagadja az eljárás az alábbi:

- a megtagadásra vonatkozó nyilatkozat közlése
 1. amennyiben azt a másik fél elfogadja: a letétbe helyezett összeg a Társasház OTP Bank 11701004-20164227 számú számlájára kerül kiutalásra, azzal, hogy a Társasház vállalja, hogy az adásvételi szerződés 22.14. szabályai szerint jár el.
 2. a nyilatkozat el nem fogadása esetén: a megtagadónak a közléstől számítottan 60 napja van a perindításra, amely időtartamon belül nyilatkoznia kell arról, hogy e pert megindította e: amennyiben ilyen nyilatkozatot nem tesz ebben az esetben az 1. pont szerint kell eljárnia az ügyvédnek. Nyilatkozat esetén a következő pont az irányadó.
- a megtagadással kapcsolatos bírósági eljárás esetén a döntésben foglaltak irányadók a pénz kezelésére/kiadására.

9) Egyéb

- a letétbe helyezett összegbe (jogcímtől függetlenül) beszámításnak nincs helye.
- amennyiben a szerződés(ek) megszüntetésére nem a szerződésben szabályozott esetek szerint kerül sor: ebben az esetben kötelesek a felek a letétkezelő ügyvédet a megszüntetéséről tájékoztatni.
- a szerződések egyéb okból történő megszűnése/megszüntetése esetén a közös megegyezés, vagy bontásról szóló okirat irányadó a kifizetésre.
- elállás esetén, amennyiben az eredeti állapot helyreállítása szükséges: a pénz kifizetés feltétele az eredeti ingatlannyilvántartási állapot helyreállításának az igazolása (bejegyző határozat vagy a bejegyzés tényének igazolása, azzal, hogy vizsgálandó jogorvoslati eljárás sor kerül-e ezzel szemben: ha igen akkor annak lezárásáig az összeg letétben marad)
felmondás esetén a pénz a vállalkozó részére olyan mértékben fizethető ki, amely mértéket a műszaki ellenőr igazolása alapján a közös képviselő aláírással ellát és a vállalkozó is jóváhagy.
- **amennyiben a felek között a Padlástér eladásával kapcsolatos ügylet és azzal összefüggő okiratok tekintetében jogvita van: ebben az esetben eljáró ügyvéd jogosult arra, hogy a jelen ügylettel összefüggő teljes összeget – a vita egyezsége, vagy végleges bírósági vagy egyéb jogi úton történő lezárása végéig (ideértve a rendkívüli jogorvoslati eljárást is) - visszatartsa.**
- eljáró ügyvéd a visszatartásra – a vitás helyzeteken kívüli egyéb esetekben - indokolás mellett jogosult.
- a letétkezeléssel összefüggő költségeket a Pauler Invest kft. viseli, azzal, hogy a letétkezelésből eredően az ügyvédnél nem merülhet fel térítetlen költség.
- amennyiben az adásvételi szerződés 19.3. pontjában foglaltak bekövetkeznek: a szerződésekbe foglalt szabályokat a ténylegesen letétben lévő pénzüsszegre kell megfelelően alkalmazni.
- eljáró ügyvéd rögzíti, hogy a szerződések megszüntetésére vonatkozó vagy azzal kapcsolatos egyéb nyilatkozatok jogszerűségét/szerződésszerűségét – a jelen szerződés 2) pontjában foglalt kivétellel – nem vizsgálja, ezért semmiféle felelőssége nincsen.

Budapest I. kerület Budavári
Önkormányzat
képviseli:

Bokros Erzsébet Zsuzsanna

Botka Erzsébet Zsuzsanna
Bp. 2023.05.17.

Ország Gábor

Bp. 2023.05.24.

Karácsonyiné Ocskovszki Emese
Törőcsanak Bp. 2023.05.29.

Domnanovich Detre Gellért Bp. 2023.05.21.

Kocsis Dóra
Kocsis Dóra Bp. 2023.05.26.

NewRoof. kft.

Bp. 2023.06.02.

Gápar Péter István
Gápar Péter István Bp. 2023.05.26.

Pauler Invest Korlátolt Felelősségű
Társaság

Bp. 2023.06.02.

Valkó Richárd Tamás

Valkó Richárd Tamás Bp. 2023.05.17. Pauler utca 4. szám alatti Társasház

NOBILIS HAZ KFT.
1023 Bp., Frankel Leó út 74-76. fsz. 1
Adószám: 23975693-1-41

Bp. 2023.06.02.

Valkó Richárd Tamásné

Valkó Richárd Tamásné Bp. 2023.05.17.

Szigeti Béla

Szigeti Béla Bp. 2023.05.21.

Szigeti Béláné

Szigeti Béláné Bp. 2023.05.24.

Várnai László

Várnai László Bp. 2023.05.17.

Szabóová Anikó
Szabóová Anikó Bp. 2023.05.17.

Fekete Lászlón György

Fekete Lászlón György Bp. 2023.05.17.

Vajda Mária

Vajda Mária Bp. 2023.05.17.

Laczkó Borbála

Laczkó Borbála Czigac Lászlóé 22' Bp. 2023.06.05.

Gyenes Éva

Gyenes Éva Borbála Bp. 2023.05.17.

Dr. Bánki György Péter

Dr. Bánki György Péter Bp. 2023.05.17.

Peredi Réka

Peredi Réka Bp. 2023.05.26.

Dr. Bíró Anna Dorottya ügyvéd
letéteményes

Budapest 2023.06.05.

Dr. Bíró Anna Dorottya

Dr. Bíró Anna Dorottya ügyvéd
1037 Budapest, Mátyáshegyi köz 5.
Adószám: 53196022-1-41
KASZ: 36057649

	Hasznos terület m ²	Tulajdoni hányad a közös tulajdonban		Tulajdoni hányad az adott külön tulajdonban		Tulajdonosok	Hasznos terület a változás után m ²	Tulajdoni hányad a közös tulajdonban a változás után		Tetőtérből ráeső rész	
										328 m ²	45 000 000 Ft
7171/A/1	29	214 /10000		1 /1	I. ker. Önkormányzat	29	173 /10000	7.02	963 000		
7171/A/2	106	783 /10000		1 /1	I. ker. Önkormányzat	106	632 /10000	25.68	3 523 500		
7171/A/3	166	1233 /10000		1 /1	I. ker. Önkormányzat	166	989 /10000	40.44	5 548 500		
7171/A/4	32	241 /10000		1 /1	Botka Erzsébet	32	191 /10000	7.90	1 084 500		
7171/A/5	69	515 /10000		1 /1	Karácsonyiné Ocskovszky Emese	69	411 /10000	16.89	2 317 500		
7171/A/6	88	326 /10000		1 /2	Gáspár Péter István	88	262 /10000	10.69	1 467 000		
		325 /10000		1 /2	Kocsis Dóra		262 /10000	10.66	1 462 500		
7171/A/7	117	849 /10000		1 /1	Ország Gábor <small>Dom. Non-cumch New Roof etc</small>	117	697 /10000	27.85	3 820 500		
7171/A/8	59	220 /10000		1 /2	Valkó Richárd Tamás	59	352 /10000	7.22	990 000		
		219 /10000		1 /2	Valkó Richárd Tamásné		7.18	985 500			
7171/A/9	71	264 /10000		1 /2	Szigeti Béla	71	423 /10000	8.66	1 188 000		
		265 /10000		1 /2	Szigeti Béláné		8.69	1 192 500			
7171/A/10	90	668 /10000		1 /1	Várnai László	90	536 /10000	21.91	3 006 000		
7171/A/11	118	875 /10000		1 /1	Szabóová Anikó	118	703 /10000	28.70	3 937 500		
7171/A/12	62	230 /10000		1 /2	Fekete László György	62	369 /10000	7.54	1 035 000		
		229 /10000		1 /2	Vajda Mária		7.51	1 030 500			
7171/A/13	71	524 /10000		1 /1	Laczkó Borbála	71	423 /10000	17.19	2 358 000		
7171/A/14	76	563 /10000		1 /1	Gyenes Éva Borbála	76	453 /10000	18.47	2 533 500		
7171/A/15	150	1113 /10000		1 /1	Dr. Bánki György Péter	150	894 /10000	36.51	5 008 500		
7171/A/16	46	344 /10000		1 /1	Peredi Réka	46	274 /10000	11.28	1 548 000		
7171/A/17				1 /1	VEVŐ	328	1956 /10000				
Összesen	1350	10000 /10000				1678	10000 /10000	328.00	45 000 000		

Handwritten notes and signatures at the top left of the page.

Handwritten notes on the left margin: "Ue! zaha...", "Peredi...", "fajlag...", "M...", "y...", "SEM...", "C...", "K...", "A..."

Handwritten mark or signature at the bottom right of the page.