

# ÍRÁSBELI SZAVAZÁS SZAVAZÓLAP

Budapesti Községi Erzsébetvárosi Polgármesteri Hivatal  
Központi iktató

Iktatószám: 11 222 0 2017/III

2017 MARE 07.

előszám: \_\_\_\_\_ melléklet: \_\_\_\_\_ előadó: 0550

Tulajdonos neve:

Címe /lépcsőház, emelet, ajtó/:

1077 Budapest, Alsó Erdősor u. 12. sz.

A 1077 Budapest, Alsó Erdősor 12. sz. társasház elfogadja a Fsz. 6. számú gondnoki lakás külön albetébe helyezését, és eladását az alábbiak szerint tájékoztató jelleggel:

- A társasház értékbecslést készítettett nevezett ingatlanról, melyben az ingatlan várható piaci értékét 9.600.000,- Ft-ban határozták meg. Az ingatlan eladásra meghirdetésre kerül, elfogadás esetén kiírásra kerülnek megtekintési időpontok, valamint vételi ajánlat tételre meghatározott leadási határidő.
- Vételi ajánlatot zárt borítékban lehet majd tenni, melynek bontását a közös képviselő az SZVB tagjaival és az eljáró ügyvéd jelenlétében fog kibontani, és a társasház számára legkedvezőbb ajánlatot fogadják el.
- Minimum vételi ár javaslat 9.000.000,- Ft.
- Azonos összegű ajánlatoknál a társasházi tulajdonos elővásárlási jogot kap.
- A társasház felhatalmazást ad a közös képviselőnek és az SZVB-nek, hogy az ingatlan külön albetébe helyezésének, valamint az eladásban eljárjon.
- Pozitív döntés esetén a tulajdonosok kötelezettséget vállalnak arra vonatkozóan, hogy az ügylethez szükséges valamennyi dokumentumot (Alapító okirat módosítás, felhatalmazás az adásvételi szerződés aláírására a közös képviselőnek eljuttatja.
- Az alapító okirat és elidegenítés elfogadásához legalább 4/5 -ödének egyetértése szükséges:

A társasházi közös tulajdon elidegenítéséhez, és az alapító okirat módosításához, ha az ingatlan önálló ingatlanként kialakítható, vagy amellyel a meglevő külön tulajdon tárgya bővíthető. A közgyűlés határozatát közokiratba, vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni és a határozatban rendelkezni kell a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányadok megállapításáról, valamint a szavazás során kisebbségben maradt tulajdonostársak figyelmét fel kell hívni arra, hogy a határozat ellen a meghozatalától számított 60 napon belül írásban nyilatkozhatnak arról, hogy a határozat ellen élnek-e keresetindítási jogukkal. Amennyiben ezen határidőben a kisebbségben maradt tulajdonostársak nem tesznek írásbeli nyilatkozatot, vagy úgy nyilatkoznak, hogy nem élnek keresetindítási jogukkal, a közgyűlési határozat az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésre alkalmas okirat lesz.

## 1/2017 KÖZGYŰLÉSI HATÁROZATI JAVASLAT:

Döntés a Társasház osztatlan közös tulajdonában álló, az Alapító okirat szerint XIV. sorszámmal jelölt, 1 szobából, 1 konyhából álló, összesen 30 m2 alapterületű földszint 6. szám alatti gondnoki lakás lakás külön tulajdonba helyezéséről és ezzel összefüggésben a társasházi alapító okirat módosításáról.

A határozat elfogadásához a THT. 10.-11. § bekezdése alapján a tulajdonostársak összes tulajdoni hányad szerinti legalább 4/5-ös tulajdonosi többségű határozat szükséges.

/Választásának megfelelő választ egyértelműen húzza alá!/  
☐ Igen, elfogadom ☐ Nem, nem fogadom el

## 2/2017 KÖZGYŰLÉSI HATÁROZATI JAVASLAT:

Döntés az alapító okirat módosításához szükséges adatok közös képviselőnek történő átadásáról.

/Választásának megfelelő választ egyértelműen húzza alá!/  
☐ Igen, elfogadom ☐ Nem, nem fogadom el

## 3/2017 KÖZGYŰLÉSI HATÁROZATI JAVASLAT:

Döntés arról, hogy a külön tulajdonba helyezett gondnoki lakást a tulajdonostársak minimum 9.000.000,-Ft, azaz Kilencmillió- forint vételár ellenében adásvételi szerződéssel értékesítsék a legjobb ajánlatot adó vásárló részére.

/Választásának megfelelő választ egyértelműen húzza alá!/  
☐ Igen, elfogadom ☐ Nem, nem fogadom el

## 4/2017 KÖZGYŰLÉSI HATÁROZATI JAVASLAT:

Döntés az eladás pozitív elfogadása esetén ügyvédi megbízás megadásáról

- az alapító okirat módosításának elkészítése 200.000,-Ft+ÁFA,
- igény esetén a közgyűlésen, egyeztetésen való részvétel 15.000,-Ft+ÁFA/ óra.

/Választásának megfelelő választ egyértelműen húzza alá!/

Igen, elfogadom

Nem, nem fogadom el

Kitöltés dátuma: \_\_\_\_\_

Tulajdonos aláírása: \_\_\_\_\_

Szavazni csak tulajdonos jogosult. Kiskorú tulajdonos helyett a törvényes képviselője szavazhat. A tulajdonos távollétében írásos, két tanú által hitelesített meghatalmazással a meghatalmazott is szavazhat.

A szavazólap leadásának határideje: 2017. március 16.

A szavazólap leadásának helye: Királynét Kft. 1068 Budapest, Király u. 86. II/7

Kiadva: Budapest, 2017. február 16.

A szavazás akkor érvényes, ha

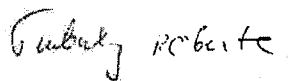
1. A válasz egyértelműen be lett jelölve
2. A tulajdonos neve és lakása olvashatóan lett kitöltve
3. Szerepel rajta a kitöltés dátuma
4. A tulajdonos aláírta a szavazólapot
5. A szavazólap határidőben beérkezett.

T. Tulajdonosok!

Kérem, hogy mérlegeljék a határozati javaslatot és szíveskedjenek visszajuttatni a szavazólapokat.

Az írásbeli szavazás szabályait a 2003. évi CXXXIII. törvény (Tht.) 40.§-a ) rögzíti. A közös képviselő felhívja a kisebbségben maradt tulajdonostársakat, hogy a határozat meghozatalától számított 60 napon belül a közös képviselő részére írásban nyilatkozzanak arról, hogy élnek-e a társasházakról szóló 2003. CXXXIII. tv.-ben meghatározott keresetindítási jogukkal. Ha a meghatározott határidőn belül a kisebbségben maradt tulajdonosok írásbeli nyilatkozatot nem tesznek, vagy nyilatkozatuk szerint a keresetindítás jogukkal nem kívánnak élni, úgy a Társasház benyújtja a Szervezeti-Működési Szabályzatot, közgyűlési határozatot és ennek mellékleteit az ingatlan-nyilvántartásba a társasház iratainál történő elhelyezése érdekében.

Budapest, 2017. február 16.



1077 Budapest, Alsó Erdősor u. 12. Társasház  
Királynét Kft /közös képviselő  
Turbuly Roberta Andrea

## ELŐZETES TÁJÉKOZTATÁS A TULAJDONOSOK RÉSZÉRE

### ***Megbízás tárgya:***

A Bp. VII. ker. Alsó Erdősor 12. sz. alatti társasház írásbeli szavazás napirendi pontokhoz az alábbi információkat szeretnénk hozzáfűzni:

Alulírott, Turbuly Roberta Andrea a KIRÁLYNET Kft. (1068 Budapest, Király u. 86. II/7.) ügyvezető igazgatója, mint a 1074 Budapest, Alsó Erdősor 12. sz. alatti társasház közös képviselője, az alábbi tájékoztatást szeretném adni:

### **1.) Társasházi tulajdonú gondnoki lakás értékesítésének megvitatása:**

A társasház tulajdonában van osztatlan közös tulajdonban egy gondnoki lakás. Ennek jövőjéről szól a napirendi pont.

Kiadás: korábban már volt kiadva, de a bérlő egy idő után nem teljesítette a fizetési kötelezettségét, és elég nehézkes volt őt eltávolítani az ingatlanból. Az ingatlan állapota lelakott erősen felújításra szorul. Ahhoz, hogy normális árban ki lehessen adni, költeni kell rá.

A jelenlegi bérleti díjak a korábbi évekhez képest magasak, de a társasház pénzügyi életében jelentős befolyást nem gyakorolnak.

Eladás: A kis lakások értékesíthetősége a belvárosban igen magas, viszonylag magas piaci áron. Az ingatlan értékéről hivatalos értébecslés készült, mely szerint a jelen műszaki állapotában min. 9.600.000,- Ft-ért eladható lenne.

Amennyiben a társasház 9.000.000,- Ft-ot önerőként tudna hasznosítani hasonló pályázati kiíráshoz, mint a tavalyi önkormányzati pályázat volt, akkor az önkormányzattól plusz 12.000.000,- Ft ingyen pénzt kapnánk a beruházásainkhoz. Ez a tulajdonosoknak összesen 21.000.000,- Ft-os bevételt jelentene, ami 9.939,- Ft/m<sup>2</sup> megtakarítás minden tulajdonos magán-befizetésére. Természetesen a pályázat kiírása nem garantálható csak feltételezhető az elmúlt évek tapasztalatai alapján, de az eladásból 9.000.000,- Ft-os árbevétel esetén önmagában is 4.239,- Ft/m<sup>2</sup> összegű befizetést spórolnak meg a tulajdonosok.

A másodlagos haszon pedig az, hogy a felújításokkal az ingatlanok piaci értéke is megnövekszik, a tulajdonosok sokkal jobb környezetben élhetnek.

Figyelembe véve az alábbi tényeket szeretnék javaslatot tenni a társasház felé az eladásra vonatkozóan:

- Ha az ingatlan kiadásra kerül, mely esetben minden felújítás és műszaki állapot fenntartás a társasházat érinti, a jelenlegi eladási árat a gondnoki lakás min 10. év alatt termeli ki 85 %-os kihasználtság mellett, ami viszonylag magas érték.
- A fizetési morált figyelembe véve a társasháznak pénzügyi alap nélkül felújítást kezdeményeznie felelőtlen, mert csak 60 %-a a tulajdonosoknak fizet havi rendszerességgel, a többiek szakaszosan, vagy felszólításokra fizetnek, egy részük arra sem, behajtást kell kezdeményezni.
- Ha a társasház még most eladná az ingatlant, akkor az abból befolyó összeget, felújítás esetén fajlagosan növelni tudja, hiszen erős pénzügyi bázisa van a pályázatokon való induláshoz, amiknek vissza nem térítendő ingyenes része valójában növeli a társasház felújítási alapját.

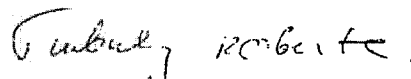
Ezen kérdések megvitatása lenne a napirendi pont célja, megvitatva a technikai kivitelezhetőséget is.

**2.) Az első napirendi pont elfogadása esetén a kapcsolódó ügyvédi költségek megvitatása, díjának elfogadása, alapító okirat módosításához, adásvételhez szükséges dokumentumok csatolása**

- Az ügyvédi munkadíjra vonatkozó ajánlat valamint az adásvételt és alapító okirat módosítást érintő dokumentumok elfogadása csak és kizárólag abban az esetben válik elfogadottá, ha az adásvételhez elegendő szavazat gyűlik össze. Amennyiben a tulajdonosok nem szavazzák meg az ingatlan értékesítését, úgy a kapcsolódó napirendi pontok nem relevánsak.

Budapest, 2017. február 16.

Tisztelettel:



.....  
Turbuly Roberta /Közös képviselő  
Királynét Kft.