



Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat
Képviselő-testülete

BUDAPEST FŐVÁROS X. KERÜLET KŐBÁNYAI ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

JEGYZŐKÖNYV

Készült a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének 2026. július 20-án megtartott rendkívüli ülésén, a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Polgármesteri Hivatal hivatalos helyiségében (Budapest X., Szent László tér 29. II. emelet 200. tanácssterem). A jegyzőkönyvet vezeti: Barta Viktória.

Az ülés kezdetének időpontja: 9.02 óra

A jelenléti ív szerint jelen vannak:

D. Kovács Róbert Antal polgármester,

Ács Andrea, Gál Judit, dr. György Bence István, dr. Horváth Márk *(később érkezett)*, Kovács Róbert, dr. Mátrai Gábor Imre, Molnár Róbert, Mustó Géza Zoltán, Radványi Gábor, Somlyódy Csaba, Stemler Diána, Vékony Csongor Levente, Weeber Tibor József.

Elnök: D. Kovács Róbert Antal polgármester

Távolmaradását előre jelezte:

Hegedüs Réka

Dr. Pap Sándor

Dr. Péter Norbert

Távolmaradás oka:

egyéb elfoglaltság

hivatalos elfoglaltság

egyéb elfoglaltság

Tanácskozási joggal jelen vannak:

Dr. Mózer Éva jegyző

Gazdasági és Pénzügyi Főosztály

Humánszolgáltatási Főosztály

Főépítész Osztály

Koordinációs és Jogi Főosztály

érdeklődő

Novák Andrea

Kutiné Kiss Anita

Kálmánné Szabó Judit

Kárpáti Beatrix

Hegedüs Viktória

Kovács József

Dr. Gyürki-Thomann Anikó

Nagy Anikó

Média:

Kőbányai Hírek

Centrum TV

Gyárfás Zsuzsanna

Korponai Tamás

Martin-Kovács Miklós

Juhász Raymond

Elnök: Jó reggelt kívánok! Tisztelettel köszöntök mindenkit a rendkívüli képviselő-testületi ülésünkön. Megkérem képviselőtársaimat, hogy jelentkezzenek be a szavazógépbe. Megállapítom, hogy 13 jelenlévő képviselővel határozatképes a testület. Bejelentem, hogy a jegyzőkönyvet Barta Viktória vezeti. Az ülésről hangfelvétel készül, a tanácskozás nyomon követhető a világhálón. Mielőtt megkezdénénk a tanácskozást, szeretném tájékoztatni a testületet, hogy július 3-ai hatállyal megbíztam a mellettem ülő dr. Mózer Évát a jegyzői feladatok ellátásával. Gratulálok itt a testületi ülésen is Évának. *(Jelenlévők tapssal köszöntik Dr. Mózer Évát.)* Jó munkát kívánok! Rendkívüli ülést tartunk, tehát új napirendet fölvenni nem tudunk a mai tanácskozásra. Kérdezem, hogy van-e valakinek módosítási javaslata sorrendre vonatkozóan, vagy olyan irányú javaslata, hogy valamelyik napirendet ne tárgyaljuk? Ilyen javaslat nincs, ezért szavazunk a mai tanácskozás napirendjéről.

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete 13 igen, egyhangú szavazattal az ülés napirendjét az alábbiak szerint fogadja el [213/2026. (VII. 20.)]:

1. Az Érbetegek Rehabilitációja Alapítvány támogatása (287. számú előterjesztés)
Előterjesztő: Dr. Mátrai Gábor Imre alpolgármester
2. A Kőbányai Diákok Sportegyesülete részére nyújtandó működési célú támogatás (288. számú előterjesztés)
Előterjesztő: D. Kovács Róbert Antal polgármester
3. A Budapest X. kerületi Kőbányai Szent László Egyházközség Alapítvány támogatása (289. számú előterjesztés)
Előterjesztő: Dr. Mátrai Gábor Imre alpolgármester

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 46. § (2) bekezdés c) pontja alapján zárt ülésen tárgyalható napirendi pont:

4. A Budapest X. kerület, Márga közben létesítendő új közvilágítási hálózat tulajdonjogának ingyenes átruházása (291. számú előterjesztés)
Előterjesztő: Radványi Gábor alpolgármester
5. A Budapest X. kerület, Szent László tér 2., 3. és 4., a Füzér utca 19/B és a Füzér utca 21/B szám alatti ingatlanokra vonatkozó csereszerződés megkötése (286. számú előterjesztés)
Előterjesztő: D. Kovács Róbert Antal polgármester

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 46. § (2) bekezdés a) pontja alapján zárt ülésen tárgyalandó napirendi pont:

6. Szociális tárgyú fellebbezés elbírálása (290. számú előterjesztés)
Előterjesztő: D. Kovács Róbert Antal polgármester

Elnök: Megállapítom, hogy 13 igen, egyhangú szavazattal fogadtuk el a mai napirendjeinket.

1. napirendi pont:

Az Érbetegek Rehabilitációja Alapítvány támogatása

Előterjesztő: Dr. Mátrai Gábor Imre alpolgármester

Elnök: Elsőként tárgyaljuk az Érbetegek Rehabilitációja Alapítvány támogatási kérelmét. Kérdezem, van-e valakinek kérdése, hozzászólása? *(felszólalásra nincs jelentkező)* Nincs, akkor döntéshozatal következik.

214/2026. (VII. 20.) KÖKT határozat

az Érbetegek Rehabilitációja Alapítvány támogatásáról

(13 igen, egyhangú szavazattal)

1. Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete az Érbetegek Rehabilitációja Alapítvány (székhelye: 1144 Budapest, Ond vezér út 43. fsz. 2., bírósági nyilvántartási száma: 01-01-0010072, adószáma: 18191798-1-42) részére 600 000 Ft

felhalmozási célú támogatást nyújt 10 kerekesszék megvásárlása céljából a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat 2026. évi költségvetéséről szóló 2/2026. (II. 19.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: költségvetési rendelet) 9. melléklet 4. sora (Képviselő-testület általános tartaléka) terhére.

2. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az 1. pont szerinti támogatási szerződés megkötésére, továbbá felkéri az előirányzat-átcsoportosítás végrehajtására, valamint a költségvetési rendeletben történő átvezetés érdekében a szükséges intézkedés megtételére.

Határidő: azonnal

Feladatkörében érintett: a Humánszolgáltatási Főosztály vezetője
a Gazdasági és Pénzügyi Főosztály vezetője

Elnök: 13 igen, egyhangú szavazattal hoztuk meg a döntésünket. Lezárom a napirend tárgyalását.

2. napirendi pont:

A Kőbányai Diákok Sportegyesülete részére nyújtandó működési célú támogatás
Előterjesztő: D. Kovács Róbert Antal polgármester

Elnök: Megnyitom a második napirendet, a Kőbányai Diákok Sport Egyesülete részére nyújtandó működési célú támogatás a napirend. Kérdezem van-e valakinek kérdése, hozzászólása? *(felszólalásra nincs jelentkező)* Nincs, akkor szavazni fogunk.

215/2026. (VII. 20.) KÖKT határozat

a Kőbányai Diákok Sportegyesülete részére nyújtandó működési célú támogatásról
(13 igen, egyhangú szavazattal)

1. Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete a Kőbányai Diákok Sportegyesülete (székhelye: 1103 Budapest, Kada utca 27-29., adószáma: 18159439-1-42, nyilvántartási száma: 01-02-007557) részére 1 905 000 Ft működési célú támogatást nyújt a Zsíros Tibor Kosárlabda Csarnok (1103 Budapest, Kada u. 27-29.), továbbá a Darázsfészek Kosárlabda Csarnok (1104 Budapest, Harmat u. 88.) festési munkáinak költségeire a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat 2026. évi költségvetéséről szóló 2/2026. (II. 19.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: költségvetési rendelet) 5. melléklet 22. sora (Darázsfészek Utánpótlás Kosárlabda Kft.) terhére.

2. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a támogatási szerződés megkötésére, az előirányzat-átcsoportosítás végrehajtására, valamint a költségvetési rendeletben történő átvezetés érdekében a szükséges intézkedés megtételére.

Határidő: azonnal

Feladatkörében érintett: a Humánszolgáltatási Főosztály vezetője
a Gazdasági és Pénzügyi Főosztály vezetője

Elnök: 13 igen szavazattal hoztuk meg a döntésünket. Lezárom a napirendet.

3. napirendi pont:

A Budapest X. kerületi Kőbányai Szent László Egyházközség Alapítvány támogatása
Előterjesztő: Dr. Mátrai Gábor Imre alpolgármester

Elnök: Megnyitom a harmadik napirendet, a Kőbányai Szent László Egyházközség Alapítvány támogatása. *(felszólalásra nincs jelentkező)* Nincs kérdés, hozzászólás, ezért szavazunk.

216/2026. (VII. 20.) KÖKT határozat

a Budapest X. Kerületi Kőbányai Szent László Egyházközség Alapítvány támogatásáról
(13 igen, egyhangú szavazattal)

1. Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete a Budapest X. Kerületi Kőbányai Szent László Egyházközség Alapítvány (székhelye: 1202 Budapest, Nagyszalonta utca 19., nyilvántartási száma: 01-01-0001317, bírósági határozat száma: 16.Pk.65188/1991/33., adószáma: 19659664-1-43) részére 250 000 Ft működési célú, és 350 000 Ft felhalmozási célú támogatást nyújt a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat 2026. évi költségvetéséről szóló 2/2026. (II. 19.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: költségvetési rendelet) 9. melléklet 5. sora (Polgármester általános tartaléka) terhére.

2. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az 1. pont szerinti támogatási szerződés megkötésére, továbbá felkéri az előirányzat-átcsoportosítás végrehajtására, valamint a költségvetési rendeletben történő átvezetés érdekében a szükséges intézkedés megtételére.

Határidő:

azonnal

Feladatkörében érintett:

a Humánszolgáltatási Főosztály vezetője

a Gazdasági és Pénzügyi Főosztály vezetője

Elnök: 13 igen, egyhangú szavazattal döntöttünk. Lezárom a napirendet.

A következő két napirendünket – *a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 46. § (2) bekezdés c) pontja alapján* – zárt ülésen is tárgyalhatnánk, ha ilyen irányú javaslat érkezne és így döntene a testület, de nincs ilyen javaslat, így nyilvános ülés keretében folytatjuk.

4. napirendi pont:

A Budapest X. kerület, Márga közben létesítendő új közvilágítási hálózat tulajdonjogának ingyenes átruházása

Előterjesztő: Radványi Gábor alpolgármester

Elnök: Negyedik napirendünk a Márga utca, bocsánat, Márga közben létesítendő új közvilágítási hálózat tulajdonjogának ingyenes átruházása. *(felszólalásra nincs jelentkező)*
Nincs kérdés, hozzászólás. Szavazni fogunk.

217/2026. (VII. 20.) KÖKT határozat

a Budapest X. kerület, Márga közben létesítendő új közvilágítási hálózat tulajdonjogának ingyenes átruházásáról

(13 igen, egyhangú szavazattal)

1. A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete a Budapest X. kerület, Márga köz megvilágítását szolgáló, a VIALUX Elektromos Tervező és Kivitelező Kft. (székhely: 1045 Budapest, Széchenyi tér 10., adószám: 10459278-2-41, cégjegyzékszám: 01-09-071531) VIA-26/0622 tervszámú, KV-1 rajzszámú tervdokumentációja alapján létesítendő új közvilágítási hálózat tulajdonját Budapest Főváros Önkormányzata (székhely: 1052 Budapest, Városház utca 9-11. PIR szám: 735638, adószám: 15735636-2-41), üzemeltetési jogait pedig a BKM Budapesti Közművek Nonprofit Zrt. (székhely: 1116 Budapest, Kalotaszeg utca 31. cégjegyzékszám: 01-10-042582, adószám: 10941362-2-44) részére ingyenesen átruházza.

2. Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az 1. pontban meghatározott nyilatkozat kiadására és a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő:

azonnal

Feladatkörében érintett:

a Főépítési Osztály vezetője

a Gazdasági és Pénzügyi Főosztály vezetője

Elnök: 13 igen, egyhangú szavazattal hoztuk meg a döntésünket. Lezárom a napirendet.

A Képviselő-testület 14 fővel határozatképes, miután dr. Horváth Márk megérkezett az ülésterembe.

5. napirendi pont:

A Budapest X. kerület, Szent László tér 2., 3. és 4., a Füzér utca 19/B és a Füzér utca 21/B szám alatti ingatlanokra vonatkozó csereszerződés megkötése
Előterjesztő: D. Kovács Róbert Antal polgármester

Elnök: Következő napirendünk a Szent László tér 2-4, Füzér utca 19/B és Füzér utca 21/B szám alatti ingatlanokra vonatkozó csereszerződés megkötése. Kovács Róbert képviselő úrnak adok szót.

Kovács Róbert: Köszönöm szépen. Az kétségtelen tény, hogy ez az ügylet jogszabályi szempontból körül van kellőképpen bástyázva és azt sem állítom, hogy az ügylet maga az Önkormányzat számára mindenképpen előnytelen lesz hosszú távon lehet, hogy az nem lesz az, de van több probléma, több felvetés ezzel kapcsolatban. Az első az mindjárt a lakásoknak a száma, egy korábbi szerepel az előterjesztésbe, és egy korábbi koncepció vagy tervezet itt azt írja a KÉSZ, a kerületi KÉSZ alapján, hogy 113 lakást javasolt, célszerű, nem tudom pontosan mi volt a koncepció lényege. Ehhez képest egy 264, ha jól emlékszem, 264 lakásról van most szó, ami csak akkor tud megépülni, hogyha kiemelt beruházássá nyilvánítja a Kormány ezt a projektet, ami megtörtént. Április 9-én történt meg érdekes módon a választás előtt 3 nappal, de megtörtént. Ez ilyen szokásos NER-es gyakorlat, ügymenet. 16 év alatt ezt megszokhattuk, hogy így mennek dolgok, de megtörtént, továbbá az Otthon Start keretében kell támogatást nyernie a projektnek. Azt most nem vagyok teljesen tisztába azzal, hogy az automatikus inntól kezdve, hogy a projekt már kiemelt beruházás, vagy még ezzel pályáznia kell a Molnárbeton Kft.-nek – ezt nem tudom –, de lényeg az, hogy meg kell kapni a támogatást ahhoz, hogy 264 lakás épülhessen meg. De tegyük fel, hogy megépül a 264 lakás. Bárki számolt-e itt azzal, vagy hatástanulmányt végzett-e azzal kapcsolatba, hogy mi lesz akkor, amikor itt reggel 7 órakor az ingatlanon, az utcára kitódul 200 darab autó szépen sorba. 113 lakásba is sok autó van, de a 264 lakásba pontosan annyival van több, amennyi lakás is van nagyjából. És akkor azt jelenti, hogy itt ma már nem az van, hogy egy lakáshoz egy autó tartozik, hanem sokszor kettő, ezeket mondjuk használják is. Tehát itt lesz egy olyanfajta forgalmi növekedés, amit nem tudom, hogy fog elviselni a tér, amúgy is reggelre ez az egész környék eléggé leterhelt. Tehát ez érdekelne engem, hogy valaki ezzel számolt-e vagy mire lehet számítani, vagy ez, hogy néz ki? A másik, talán még ennél lényegesebb felvetésem, az az egésznek a gazdasági, pénzügyi haszna az Önkormányzat részére. Én ezt nem látom ezt, a projektbe azt, hogy ez, ezek a lakások, amiket itten ugye cserébe meg fog kapni az Önkormányzat a telekért cserébe, amit most ingyen ad át a Molnárbeton Kft.-nek ezek a lakások hogyan fognak hasznosulni? Tehát nem látom azt, hogy '29-be ez megépül, ez az egész történet, akkor az iksz darab lakással mit fog kezdeni az Önkormányzat? Mondjuk beteszi a szociális bérlakásprogramba, akkor hány év alatt fog megtérülni, vagy egyáltalán pénzhez jutni a ház, vagy az Önkormányzat? Vagy ha igen, akkor miért nem a meglévő lakásokat újítjuk fel inkább, és tesszük be azokat a portfólióba? Talán gyorsabb és olcsóbb megoldás lenne, nem tudom. Illetve ha esetleg az van, hogy ez egyfajta ilyen ingatlanértékesítésbe torkollana a végén '29-től kezdve, akkor itt ki lehetne írni, hogy ingatlanügynökség a házra, mert azt hiszem, hogy nem dolga az Önkormányzatnak az, hogy ingatlanokkal kereskedjen vagy kupeckedjen. Tehát én azt tudom, vagy azt hallottam itt másoktól, sokaktól, hogy az ilyenfajta ügyletektől, ami ilyen cseréken alapul és ilyen ingatlanos spekulációba tud torkollani, az önkormányzatok általában inkább ódzkodnak, menekülnek,

minthogy ebben részt vegyenek, tehát ez a másik. Na most, a Molnárbeton Kft.-vel kapcsolatban én azt nem szeretném, hogyha Kőbányára beköltözne a NER, amikor országosan éppen kezd kihalni. De én azt látom, hogy itt egy olyan cégről van szó, amelyik vastagon be van kötve a NER-be – az egykori NER-be talán mondhatjuk lassan már így –, és itt vannak ilyen bizonyos ügyek is, amiket itt meg lehet találni a neten. *(a felszólalás végét jelző hangjelzés hallható)* Bocsánat, befejezném, és nem, akkor nem kérek még egyszer szót, inkább jó. Tehát itt vannak ilyen ügyek, hogy például volt egy ilyen, hogy egy betonüzemből – azt hiszem, aszfófi betonüzemről van szó –, hogy egy komoly természetkárosítás történt a Séd-patak völgyében, nedves cement hegyek folytak ki a cég telephelyéről például, ez itt megírja az Átlátszó.hu, itt lehet megtalálni. De van egy még érdekesebb, az pedig a – húha, gyorsan megkeresem –, ugyanaz a betonos cég számlázott munkavégzés nélkül az államtitkár és a főispán építkezésén – írja itt az adatbázis k-monitor.hu oldal: Sára Botond volt a főispán és György István az államtitkár, akinek az építkezésein ilyen hűtlen kezelés gyanú merült föl. Ügyességen volt az ügy, '25-be nyilván nem foglalkoztak vele '25-be az üggyel, de majd lehet, hogy fognak vele foglalkozni. Továbbá még azt azért hozzáfűzném, hogy van egy információ arról, hogy az országgyűlési képviselőnk, aki meg lett választva, Trentin Balázs az üggyel foglalkozik, amennyire én tudom, és akkor mi van például, hogyha ezt az április 9-ei kormánydöntést mondjuk felül akarják vizsgálni, és azt mondják, hogy akkor ezt akkor esetleg mégis másképp gondolná az új kormány. Tehát megannyi-megannyi kérdés és teljes bizonytalanság van. Ez egy ilyen hazárdügyletnek érzékelem ezt az egészet, és ez a sok válasz, vagy a sok kérdésre a válaszokat én nem látom sehol. Úgyhogy én ehhez nem adnám a nevemet, nem fogom ezt megszavazni. Köszönöm szépen.

Elnök: A sors fura fintora, ahogy Képviselő úr ingatlanspekulációról beszél és óvja az Önkormányzatot mindettől. Emlékeztetném, hogy a Kertvárosban a javaslatára vásároltunk egy ingatlant, amelynek azóta is nyögjük a terheit, nyakunkban az ingatlan, amit nem tudunk értékesíteni és hasznosítani. Én hiszem, hogy ez a projekt azért ennél sokkal jobban elő van készítve, mint az akkori hirtelen képviselői ötlettől vezérelt ingatlanvásárlás. Hiszen ez a projekt igazából a 90-es évek elejétől már előkészítés alatt van, hiszen a ligettelki rehabilitációs program a 90-es években indult Perczel Anna építész közreműködésével. Akkor még a területen működött egy programiroda, a Mahil, mely a ligettelken számos foghíjtelek beépítését, illetve régi, védett épület megújítását végezte. Akkor született az a gondolat, Perczel Anna volt a javaslattevő, hogy épüljön két átjáró, városi szövetet erősítve a Szent László tér közvetlen környezetében. Az egyik legyen a Szent László-átjáró, a másik a Füzér-átjáró. A László-házak meg is épült a templom mögött 250 lakással egyébként. Erre a tömbre is, amelyet az Önkormányzat az elmúlt évek során tudatosan készített elő, korábban 250 lakás megépítése szerepelt célként, időközben változott úgy a szabályozás, amely csökkentette volna a lakásszámot, ezzel az ingatlan értékét is. A László-házak megépülte óta egyébként semmilyen olyan terhelést nem lehet tapasztalni a Szent László téren, amitől félni kellene. Ráadásul a Képviselő-testület idén tavasszal, amikor döntött erről a projektről, akkor azt is megfogalmazta, hogy a létesülő új ingatlanberuházásnak mind a Füzér utcára, mind a Halom utcára kell, hogy legyen közterületi kapcsolata, hogy a forgalom eloszlása az kiegyenlítettebb legyen. A testületi döntés is kellett ahhoz, hogy a kiemelő kormányrendelet megszülessen idén tavasszal. Az Otthon Start Program keretében nem túl sok cég kapott lehetőséget arra, hogy ingatlanfejlesztést végezzen. A Molnárbeton igen. Biztos, hogy ebben közrejátszik az is, hogy olyan nagymúltú ingatlanfejlesztő cégről van szó, amely a városban számos nagy projektet vitt végig. Hogy csak egyet említsek a szomszéd kerületből, a Helikopter lakópark fejlesztése a XVII. kerületben, hozzájuk köthető, de jelen pillanatban is több hasonló léptékű, mértékű fejlesztést végeznek. Kőbányán ez a foghíjtelek évek óta hasznosításra vár. Megkíséreltük többször értékesíteni, nem volt érdeklődő. Ha volt érdeklődő, akkor olyan szándékkal, hogy itt egy olyan lapos épületet formáljon, amely abszolút nem illeszkedik a városképbe, ahol egy igen komoly

építészeti bravúrnak kell azt megoldani, hogy a magas Szent László téri általános iskolai épületet lelépcsőzzük a tér másik oldalán lévő saroképülethez, az Ügyfélközponthoz, illetve ugyanez a Füzér utcában is izgalmas, hiszen egy magas épülettől kell billenteni egy, vagy kétszintes épületek magasságáig a beépítésre szánt területen az építményeket. Bízom benne, hogy majd a tervezőnek ezt sikerül megoldani. A kérdésre még annyit elmondok, hogy amennyiben a testület ma dönt, és elfogadja ezt a – egyébként nagyon alaposan előkészített szerződéstervezetet, amelyen a kollégáim, illetve külső ügyvédek heteken át dolgoztak, hogy az Önkormányzat megfelelő biztosítékokat, garanciát kapjon arra, hogy ez a projekt mindenképpen az Önkormányzat számára ne csak városépítészeti, hanem gazdasági szempontból is megtérülő legyen, ezt most külön is köszönöm nekik –, tehát ezt még a Kormányhivatalnak jóvá kell hagyni, hiszen az önkormányzati törvény alapján csereszerződést csak akkor köthetünk, ha a kormányhivatal jóváhagyja, illetve az Országos Tervtanácsnak még meg kell tárgyalni a térre szánt épületeket. Világörökség várományos ugyan már hosszú évek óta a Szent László tér, illetve a Szent László Templom, tehát a közvetlen környezetében nem építhető bármi. Hogy az Önkormányzatnak előnyös vagy nem előnyös, hogy mit kezd majd lakásállománnyal, amelyet a csereszerződés alapján megszerezhet? Több út áll előttünk. Megtehetjük azt, hogy bérlakásként hasznosítjuk és 16 kőbányai, 18, bocsánat, 16 a garázs, 18 a lakás, tehát 18 jelen pillanatban is lakásigénylésre pályázattal rendelkező személy lakáshoz, lakhatáshoz juthat, de lehetőség az is, hogy értékesíti az Önkormányzat és lakásokat vásárol, vélten, hogyha nem új, hanem használt lakásokat vásárolunk, akkor nem 18, hanem akár 36-40 igénylőnek is tudunk lakhatást biztosítani. A számítások ott vannak az előterjesztésben, nagyon alaposan kidolgozva, végigvezetve. Minden azt mutatja, hogy ez gazdasági értelemben megtérülő beruházás, illetve azok a garanciális elemek, amelyek a szerződésben szerepelnek, a bankgarancia kérdése, kötbér kérdése, használatbavételi engedély megszerzésének kérdése, ez mind-mind kellően alátámasztott. És még egy dolgot el lehet mondani, bár a kiemelő kormányrendelet nyomán nem kellene településrendezési szerződést kötni a cégnek, nem is így nevezi a szerződés, hanem más módon fogalmazzuk azt, hogy 259 millió forintot még az Önkormányzat rendelkezésére bocsát a csereszerződés keretében annak érdekében, hogy a környezetét a beruházásnak lehessen rendezni. Akár ez szolgálhatja azt a célt is, hogy a Füzér utcát a jelenlegi állapota helyett egy sokkal kulturáltabb közterületté formáljuk a jövőben, de nyilván a 259 millió forint más típusú felhasználást is nyerhet. Valóban megkeresett Trentin Balázs képviselő úr. A kérdés, amiket fölteszt, számos területre irányul: hogy vizesedik-e majd a szomszédos iskola épülete, milyen lesz a benapozottsága az iskolának? Ezeket a kérdéseket az iskola Igazgatója is megfogalmazza. Természetesen az Önkormányzat a saját tulajdonában álló ingatlan mellett történő beruházás esetén mindent megtesz azért majd, hogy a műszaki megoldások azok a mi épületünk állagát is óvják, biztosítsák. Illetve Képviselő úr még fölvetette azt a hozzám intézett levelében, hogy a társadalmi egyeztetést azt még folytatni kellene a beruházás kapcsán. Nagyon sokszor beszéltünk már az elmúlt években arról, többször tárgyalta a testület, hogy ezt a foghíjtelket szeretné beépíteni. Ennek érdekében tett lépéseket az elmúlt, nem is évek, hanem évtizedek során, hiszen ingatlant vásárolt, az itt működő bölcsődét megszüntette, és a bölcsőde egy új épületben, felújított épületben nyert elhelyezést a Vaspálya utcában. A Liget utcában építettünk egy új sportpályát a Szent László Iskola részére, és a Tankerületnek úgy adtuk át az ingatlant vagyongazdálkodásba, hogy amint itt elindul az ingatlanfejlesztés, úgy az iskola a nagyon előnyös két pályára lehetőséget adó használatát majd a jövőben a Liget utcában folytatja. Tehát az elmúlt évek során sok-sok lépéssel haladtunk afelé, hogy itt megvalósuljon egy ingatlanfejlesztés és a foghíjtelek helyett egy méltó utcakép jelenjen meg. Arról nem beszélve, hogy ez a beruházás sok-sok családnak biztosíthat lakhatást a jövőben. Radványi Gábor alpolgármesternek adok szót.

Radványi Gábor: Köszönöm a szót. Polgármester úr sok mindent elmondott, amit én is el szerettem volna mondani. Egy-két kiegészítést azért tennék. Ingatlanspekuláció vagy helyes

vagyongazdálkodás? Ugye felmerül itt a kérdés. Képviselő úr azt mondja, hogy ingatlanspekulációba ne vegyünk részt. Akkor számoljunk egy kicsit. Hogyha most mi ezt meghirdetjük a 860 millió forintos értéken ezt a telket, ebben a mai ingatlanos helyzetben, ha lesz egy valaki, aki árajánlatot tesz, akkor el tudjuk neki adni 860 millió forintért és utána gyakorlatilag azt építi ide, amit akar. Mi annak idején, amikor úgy döntöttünk, hogy ezt megcsináljuk mindenképpen. Akkor az vezérelt bennünket, hogy illetve megpályáztattuk, akkor volt két pályázó valóban, az egyik egy ázsiai cég volt és óvodát szeretett volna építeni, és akkor bennünk megszólalt a képviselői büszkeség, hogy azért mégiscsak itt vagyunk a lakosság által felhatalmazva arra, hogy egy várost széppé és jobbra és szebbé tegyünk és akkor azt mondtuk, hogy Kőbánya főterére ne épüljön ázsiai óvoda, és ilyen szempontból szeretnénk, szerettük volna a gyepelőt a kezünkben tartani, hogy az épüljön ide, amit valóban mi szeretnénk. Ez az oka annak egyébként, hogy nem 860 millió forinton, nyílt pályázaton írtuk ki, hanem kerestünk egy olyan céget, vagy egy cég keresett bennünket, akivel együttműködve ennél sokkal többet ki lehetett, ki lehet hozni ebből a dologból. Azért nem ingatlanspekuláció, mert hogyha csak eladjuk, akkor 860 milliót kapunk, így viszont kapunk 18 lakást, illetve 16 parkolót hozzá. Jogosan felvetődik a kérdés, hogy miért nem 18 parkoló? Annak idején, amikor mi ezt tárgyaltuk és a lakásmixet állítottuk össze, akkor megnéztük azt, hogy mi az, ami a legmegfelelőbb lenne a lakásokat tekintve. Kettő nagyobb, 68 négyzetméter körüli lakás van, a nagy része az ilyen 40 és 48 négyzetméter közötti, illetve van három kisebb, ami alapján így döntöttünk. Akkor, amikor kiszámoltuk, akkor 16 lakás volt és 16 parkoló hozzá, de aztán a lakásmixet úgy módosítottuk, hogy több legyen, legyen egy kicsivel: több kis lakás, de ahhoz már nem tudtuk kialkudni a parkolót. Viszont, amit ki tudtunk alkudni hozzá, az a környezet rendbetételével kapcsolatosan, akkor úgy volt, hogy 259 lakás épül meg. Én javaslatom volt az, hogy lakásonként 1 millió forint legyen, akkor úgy neveztük, hogy – mi ez a fogalom? –, hogy egyfajta kompenzációt kapunk még a környezetkároknak a biztosítására, lakásonként 1 millió forintot. Tehát ez így jött ki a 259 millió forint. Tudomásom szerint most itt nem 260, hanem 250 lakás fog épülni. És akkor néhány szót még mondanék arról, hogy én egy olyan helyen lakom, ahol egy szervizút vezet ki 300 lakáshoz tartozó parkolóállomány, parkolóautóállományt a Kőbányai úton egy forgalmas útra. Polgármester úr is olyan helyen lakott, ahol a Taraligetben, ahol egy, a Kismartoni úton egy kijárata van 600 lakásnak (*Elnök: 450*) 450 lakásnak, elnézést, 450 lakásnak. Tehát azt gondolom, hogy egy Halom utcai bejárattal és egy Füzér utcai kijáráttal és egyébként úgy, hogy minden lakáshoz egy parkoló jár, az abszolút vállalható dolog ezzel kapcsolatban. És hogy társadalmi egyeztetés volt-e vagy nem volt? Nyilván nyilvános, mindenki tudja, hogy hoztunk korábban egy döntést erről, a 90-es évek óta valóban szerettük volna ezt értékesíteni. Volt három olyan terület, amit egybe kezeltünk és abból kettő valósult meg. Az egyik az, ami volt SZDSZ székháznak a nagy udvarán, ahol végül is beépítettük itt a sarkon azt a területet, amit most úgy nevezünk, hogy Kőbányai Ügyfélközpont, a másik pedig a Szent László Templom mögötti, előbb Polgármester úr által említett társasház, ahol ugye átjáróval megoldottuk a Liget utcának, illetve a Szent László térnek az átjárását. Más kérdés, hogy az most le van zárva, és a harmadik volt ez az úgynevezett Füzér-átjáró, és Polgármester úr említette azt, hogy a Füzér-átjáró miatt gyakorlatilag egy leendő beruházás előkészítéséért már 2017-ben megtettük azt, hogy bocsánat, 2011-ben hogy egy új másik telket bevontunk és odaadtuk az iskolának, azon műfüves pályát építettünk, hogy ez az úgynevezett átjáró – akkor így neveztük a projektet –, ez teljesen egészében szabadon biztosítható legyen. Van most az iskolának még mindig egy betonos pályája, de ez a betonos pályának a kiváltását jelentette akkor ez a műfüves pálya. Tehát mindenki tudta azt, hogy ott előbb-utóbb beruházás fog születni. Úgyhogy én azt gondolom, hogyha a számok nyelvén beszélünk, 860 millió forintért eladhatnánk, mondjuk, hogyha itt egy jelentkező van, akkor 860 millió forintért veszi meg, így viszont közel másfélmilliárd forint az, amiben Kőbánya vagyonnal gazdagodik. És visszatérve, azt gondolom, hogy ez nem ingatlanspekuláció, hanem helyes vagyongazdálkodás, ezért javaslom, hogy támogassa Képviselő úr is. Köszönöm.

Elnök: Kovács Róbertnek adok szót.

Kovács Róbert: Köszönöm szépen a válaszokat. Részlegesen kaptam választ egy-két kérdésre. Nem akartam szóba hozni, vagy nem én hoztam szóba és nem akarok eltérni a tárgytól, de a Bársonyvirág utca 2/B-vel kapcsolatba az egy megjegyzésem volna. Valóban én vettem föl, amikor ez a dolog ez kiderült, hogy elővásárlási joga van az Önkormányzatnak, én vettem föl ezt a történetet, ahogy ez megtörtént, ebből a székből mondtam ezt el, abban a pillanatban Urak a telefonért nyúltak és hívták az ingatlanszakértőjüket, és kértek egy értékbecslést, ami nem emlékszem pontos számokra – 92 millió forint volt a vételár, azt tudom, de hogy a becslés az 150 valahány vagy 230 millió valami ilyesmi volt, a kettő közül valamelyik számra emlékszem, teljesen mindegy –, nagyságrendekkel volt a forgalmi értéke az ingatlanoknak, sokkal magasabb, mint a 92 millió forintos vételár. Az, hogy miért nem sikerült eladni az évek során, arról én nekem nincs információm. Valóban az Önkormányzat fönntartom most is, hogy nem ingatlanspekuláns vagy ingatlanügynök az Önkormányzat, de vannak egyedi esetek, ezt viszont nem, nem annak gondolom. De ennyit a Bársonyvirág utcáról. Beszéljünk akkor a számokról még egyszer: a 860 millió forint az nettó összeg, ez nem hangzik el, már többször, csak a szám, tehát a 860 plusz áfa az nagyjából 1 milliárd 300 millió körüli összeg. Na most ehhez képest a 782 négyzetméternyi lakásállomány kerülne ugye a csere ellentételezéseként, ami egymillió-egyszázezer forinttal számol ugye most a tervezet, ez már kevesebb, mint a 860 plusz áfa. De tegyük fel, hogy igaz az a becslés, ami másfél milliós négyzetméterárakkal számol, mert van itt egy másik becslés, ami jelenkori értékbe másfél millióval számol, akkor a 780 négyzetméter az 1 milliárd 200 millió nálam, és nem másfél milliárd. Tehát a 1,5 milliárd az nem tudom, hogy jött ki, mert ha 782 négyzetméterről van szó összesen, mint lakásállomány, azt megszorozom a 1,5 milliós négyzetméterárral, az nálam 1 milliárd 200 millió, és nem 1,5 milliárd. De ezt csak azért mondom, hogy én ebben látom – itt a számokban se látom azt, hogy itt nagyon-nagyon, *(háttérből Radványi Gábor közbevetése: a parkolók.)* plusz a parkolók, igen, azt nem számoltam, az aprót nem számoltam bele, *(háttérből dr. Mátrai Gábor Imre észrevétele: az nem egészen apró. – az Elnök rendreutasító jelzése a közbevetések mellőzésére)* bocsánat, parkolók is benne vannak, az mondjuk, az mondjuk egy 100 milliós történet még a parkoló valóban, de már akkor se látom – a 1,5 milliárdot ebben a történetben. Hanem azt látom, hogy számol egy becsléssel, ami 1,5 milliós négyzetméterár, és akkor az 782 négyzetméterre vetítve. De ez csak egy, ha már a számokról. Köszönöm szépen.

Elnök: Ács Andreának adok szót.

Ács Andrea: Köszönöm szépen. Eredetileg nem terveztem, hogy hozzászólok, mert amit Polgármester úr, meg Radványi alpolgármester úr elmondott, azért nagyjából megkaptam a fel nem tett kérdéseimre a választ. Engem is megkerestek, főleg a szomszédos iskola épületét érintően, de átolvastam nyilván, igen, átolvastam ezt a talán 196 oldalt nagyjából, és az nekem megnyugtató, hogy az iskolának az épülete az nyilván nem fog károsodni, és nem fogja veszélyeztetni semmi sem az iskolának az épületét. A sportpályával kapcsolatban is megkaptam a választ, és annak is örülök, hogy nincsen zárt ülés, tehát akit ez érdekel, az remélem, hogy megnézi a mi ülésünket, vagy visszanézi, és akkor hallatja, amit Polgármester úr elmondott. Ugye a Tankerületet tájékoztatni kell erről, majd szeretnék, és bizonyára fogunk is kapni Polgármester úrtól tájékoztatást, hogy elment a levél, és a Tankerület mit válaszolt rá. Ami nálam még vagy bennem még felmerült, ez a 259 milliós infrastruktúrafejlesztési megállapodás, ez nagyon jó, hogy benne van, enélkül én nem biztos, hogy igen szavazatot adtam volna, tehát még vacilláltam, hogy tartózkodom, de meg fogom szavazni egyébként az előterjesztést. Ez az infrastruktúrafejlesztési megállapodás, hogy az majd pontosan mit tartalmazzon, arról nyilván folytatunk majd még vitákat, és arról kell is beszélünk, illetve amit én itt felírtam magamnak, hogy ez jogilag biztos, hogy kidolgozott nyilván, és Jegyző asszonyra

nézek – meg talán még ugye az előző, ugye Szabó Krisztián jegyző urat is ide lehet hozni –, nagyon sok biztosíték van benne, meg nagyon sok garancia. Az, hogy mit hoz a jövő, azt meg majd meglátjuk. Annak meg egyébként én kifejezetten örülök, hogyha a megválasztott országgyűlési képviselőnk felvette a kapcsolatot Polgármester úrral és feltette a kérdéseit. Szóval summa summárum én azt gondolom, hogy mivel az Önkormányzatnak ugye a vagyongazdálkodását nyilván előtérbe kell helyezni, én ezt egy előnyös szerződésnek tartom, már csak azért is, mert amikor itt elmegy az ember ugye a telkek mellett, hát nem szívesen néz arra az oldalra. Az bennem is felvetődött nyilván, hogy ezzel valamit kezdeni kell, de én bízom azért itteni kollégáinkban, hogy nem fogunk egy olyan szerződést kötni, amely előnytelen lesz az Önkormányzat, meg az itt élők részére. Nagyon szépen köszönöm.

Elnök: Mielőtt Vékony Csongornak szót adnék, jelzem, hogy a két kisebb telek az áfás, a nagy az nem. Vékony Csongornak adok szót.

Vékony Csongor Levente: Köszönöm a szót Polgármester úr. Március 12-én volt ez a testületi ülésünk, amikor erről az ügyről már beszéltünk. Akkor fél órán keresztül vitattuk a kérdést, többek között én is megemlítettem azokat az aggodalmaimat, hogy hogyan tud majd a forgalom azon a területen haladni. Stemler Diána képviselőtársam is felszólalt és Somlyódy Csaba alpolgármester úr is. Viszont a márciusi testületi ülésen végül egyedül Stemler Diána szavazott nemmel. Most pedig a vita keretében már többektől elhangzott, hogy gondolkodnak, hogy nemmel szavazzanak, vagy tartózkodjanak. Hát, hogyha annak idején úgy döntöttek, ahogy akkor, akkor most nem értem, hogy miről vitatkozunk? Hogyha egyszer már hoztunk egy döntést, hoztak ők is egy döntést és ahogy Polgármester úr is említette, azzal gyakorlatilag indítottuk el magát az ügyet, hogy előre haladjon, akkor most mi a vita tárgya? *(háttérből Kovács Róbert közbevetése: Ez egy másik előterjesztés például. Ez nem az, egy másik.)* Köszönöm.

Elnök: Ugye ez sokszor vita tárgya, hogy egy adott ingatlan a környezetére milyen terhet fog majd jelenteni? Terhelést fog-e jelenteni? Jogos az aggodalom mindenkiben. Kőbányán a közelmúltban nagyon komoly ingatlanfejlesztések zajlottak. Ha csak egy kicsivel nagyobbat ugrok, ezer lakás épült az Újhegyi lakótelepen 15-20 évvel ezelőtt, a Rózsaliget Lakópark. Gyakorlatilag a közútkapacitás semmilyen módon nem került fejlesztésre a beruházás kapcsán. Nincs előttem az a kép, hogy az Újhegy és térsége az ezer lakás miatt nem lenne átjárható, és nem lehetne, ne lehetne közlekedni. Közel háromezer lakás épült a közelmúltban Gyárdűlőn, Metrodom lakópark, egyéb beruházások, minimális közúti kapcsolat, hálózatterjesztéssel, egyébként. Ott már látunk problémát, de nem feltétlenül azért, mert megépült a háromezer lakás, hanem a Bihari utca kapacitása, illetve a Bihari utca-Üllői út találkozási pontja az mindig is problémás volt a térségben, de a belső kapacitás Zágrábi utca-Somfa utca környékén nem jelent gondot. Az igen, ott vitathatatlanul, hogy a parkoló autók vagy a parkolás szabályossága az nincs mindig a szabályoknak megfelelően, természetesen különböző forgalomtechnikai megoldásokkal igyekszünk majd ott is a helyzeten javítani. Erre vonatkozó javaslatot nem egyszer tárgyaltunk már. Radványi Gábor. *(a hozzászólásra bejelentkezők számára utal)* Előbb még többen sorakoztak.

Radványi Gábor: Igen, még csak annyit, hogy szakemberrel készítettünk egy olyan kimutatást is, hogy jelenleg mennyit ér ez a terület, hogyha most kész lenne. Nagyjából az 1 millió 300 ezer forint az lefedi a mostani árát, hogyha az meglenne a jelen értékén. Valójában a Molnárbeton nekünk 1 millió 1-gyel számolt, tehát ezzel mi jobban jártunk, tehát kapásból 400 – bocsánat a kifejezésért –, 200 ezer forinttal jobban járunk már négyzetméterenként. De végeztettünk egy három évben, múlva esedékes jövőbeli értéket is. Tudom, hogy ezek, sok minden az ingatlanpiacon változhat, jöhetnek-mehetnek kormányok másképp állnak hozzá az építésüghöz, satöbbi, lehet ezen változtatni, de aszerint 1 millió 600 ezer forint, 650 ezer

forint lenne a négyzetméterár. Tehát amikor én azt mondom, hogy ebben nagyobb mértékű, tehát a 860-hoz képest 1,5 milliárd a nyereség, akkor erre – és nyilván ökölszámokról beszélünk, mert nem tudunk konkrétan megfogalmazni fix számokat –, ezért gondoltam azt, hogy ez optimizmusra ad okot mindenképpen. Úgyhogy ezt gondoltam, hogy még elmondom, illetve még annyit itt az egyeztetésekkel kapcsolatban: én is egyeztettem, Menyhárt igazgató úr engem is megkeresett igazgatóhelyettesével együtt és én megmutattam azokat, mert nekem vannak látványterveim is ezzel kapcsolatban, hogy ez, hogy néz ki. Egyébként építészeti előírás vagy elvárás, meg szabályzat szerint nekünk ezt sorosan – most értsék mindenki, sorosan – be kell építeni, illetve lehet közte nyilván egy kaput tenni, és a tűzfalra, mert Menyhárt úrnak az volt a legnagyobb baja, „hogy ráépítünk a tűzfalra?”. Igen, ráépítünk a tűzfalra, azért építünk rá, mert ez mindenhol trend és kötelező, hogy a csúnya tűzfalakat tüntessük el, tehát ez inkább azt mondom, hogy a naivítás, hogy miért építünk a tűzfalra. Benapozottság, hogy mennyiben változik, nem tudom, de nyilván azt érzékelhető volt, és az építtető tett is egy olyan javaslatot, hogy akár prezentációval Trentin úrnak, Menyhárt úrnak, mindenkinek bemutatja, hogy mit szeretne. Én úgy tudom, hogy augusztus 5-ére van is egy időpontjuk az iskolaigazgatóhoz, ezzel is ki akarják fejezni azt, hogy meg akarják építeni ezt. Úgyhogy én ezért a rizikófaktorokat úgy látom, hogy lecsökkentettük, és külön köszönet – azt nem mondtam el –, a Hivatalnak, illetve a külső jogászoknak, akik tényleg az utolsó hétben éjt nappallá alá téve dolgoztak ezen, és akik *(a felszólalás végét jelző hangjelzés hallható)* nagyon szkeptikusak voltak, és azt mondták, hogy na, ez a Hivatal részéről vagy az Önkormányzat részéről úgy be van biztosítva, hogy ezt most már nyugodt lelkiismerettel meg lehet szavazni. Köszönöm.

Elnök: Somlyódy Csaba alpolgármester úrnak adok szót.

Somlyódy Csaba: Köszönöm szépen. Hogy mi mennyibe kerül? Engedtesse meg, hogy elmondjam, hogy itt például a Láng telepen, ami most épül, 2 millió forint jelen pillanatba négyzetméterár, tudom, hogy ezt nem lehet egy az egybe összehasonlítani. Kőbányán most valóban 1,3 millió forint körül vannak a reális négyzetméterárak. Egy-egy ilyen parkoló kialakítása 6-8 millió forint, egy-egy ilyen parkoló, tehát ha ezt összeadjuk, akkor ennyi van. A parkolóknál egy probléma van, hogy az összes építkezésen azt jelzik, hogy a megépített parkolókat nem veszik meg a lakók, inkább az utcán parkolnak. Ez egy komoly gondot jelent, és ebben valamit ki kell találni, mert még az sem megoldás, hogyha fizetővé tesszük a részt, mert a felháborodás nagy lesz, de a vétel attól még nem fog megnőni. A szakma azt mondja, hogy a következő időszakban – most egy visszaesés után – mintegy 10-12%-os áremelkedés várható a piacon, hosszabb távon ezzel a lakásár-növekedéssel lehet számolni. Nyilvánvalóan minél hosszabb távon nézzük, annál bizonytalanabb ez a jóslás, de hát a számokat valahogy szakmailag így kellene értékelni ennél a résznél. A másik dolog: én a jogi részét néztem meg, mert gazdaságilag megnéztem, ott nem járunk rosszul ezzel, hogyha ez megvalósul. Olyan jogászok mondták azt, hogy ez jogilag teljesen rendben van –, aki ma felelős beosztást, állami beosztást tölt be megfelelő helyen és egyetértett ezzel a dologgal –, olyan jogászok, akikkel az ingatlanos szakmában több helyen sikerült összefutni, és az ő szavukra én adok, akik azt mondták, hogy nagyon komolyan körbe van bástyázva és nagyon komolyan körbe van nézve. Nyűszített a beruházó, amikor ezt végül elfogadta ezt a dolgot. Nem azt mondom, hogy könnyezem érte, mert nagyon rosszul fog járni, de ettől jobb megoldást gondolt, mi meg kicsavartuk belőle, amit lehetett. Tehát legalábbis nekem ez a nézetem. Azt is el kell mondani, hogy azzal teljesen egyetérték, hogy a környezetet, ami a miénk, azt figyelembe kell venni, és itt az iskolára gondolok. Én azt hiszem, amit a Radványi úr mondott, benapozottság, hát ezt szakemberek megvizsgálják. Ezek meg tudják állapítani, hogyha megnézik a terveket, hogy milyen lesz a benapozottság, mennyire változik meg az iskolán belül, és hogyha bizony megváltozik, akkor nekünk ezt figyelembe kell venni a jövőbe és olyan projektet kell kialakítani, ami például egy elektromos hálózat korszerűsítése vagy világításkorszerűsítéssel

jár. Nincs ez megtagadva tőlünk Hölgyeim és Uraim, itt ülünk, a mi döntésünkön múlik ez a dolog. 250 millió forint itt elhangzott, hogy itt van, egyet mondott a Polgármester úr, hogy mire lehet fordítani. Én pedig azt mondom, hogy én szeretném, hogyha az iskolára is fordítanánk ebből. Nyilván az egész iskolát nem tudjuk a pincétől a padlásig ebből megújítani, mert sokkal többbe kerül, ez milliárdos nagyságrendű, de az, hogy figyelembe vesszük azt, hogy itt egy hároméves építkezés lesz, és nyilván ez porral, zajjal, satöbbi jár, tehát ez, mint minden beruházás, akinek a szomszédjában építkeztek, ha csak a cserepeket leszedték szomszédnak a házána a tetejéről, már az is zavarólag hat némileg, hát még egy ilyen építkezés. Nyilván ez így van, kellemetlenséggel jár. Én *(a felszólalás végét jelző hangjelzés hallható)* az összes ilyen nagyberuházásról azt láttam, hogy aki a környéken volt, az baromira utálta, amikor ezt a munkát végezték, mozgalmak jöttek létre, hogy ezt azonnal fejezzék be, majd utána nem tudtak élni nélküle. Lásd különböző nagy áruházak és a többi, tehát hogy ez volt a helyzet általában a beruházásokkal, hogy mikor megvalósul, akkor már másképp állnak hozzá. Tehát én ezt megtanultam, hogy ez így működik ez a történet. Tehát summa summárum az a helyzet, hogy én azt néztem, amihez értek, hogy gazdaságilag nem faragunk erre rá, sőt megvan az esély, hogy sokkal jobban járunk. Lakásállományt, embereknek lakást akarunk adni, ezt a programban meghirdettük, ezt is szolgálja a dolog, és amihez nem értek, az a jogi része, arra pedig *(a felszólalás végét jelző hangjelzés hallható)* olyan szakemberek mondták azt, hogy körbe van bástyázva, akiknek én hiszek. Egyben fenntartom és jelzem azt, hogy a tulajdonukban levő iskolának a korszerűsítését pedig messzemenőig a döntésénél figyelembe fogom venni a jövőben, hogy ők is kompenzáljanak, vagy ők is nyerjenek ezen a beruházáson.

Elnök: Molnár Róbert következik.

Molnár Róbert: Köszönöm szépen a szót Polgármester úr. Ha már Polgármester úr megemlítette Újhegyet, újhegyi képviselőként én is azt tudom mondani, hogy amit ő mondott, valóban ugye sokkal korábban a Rózsaliget lakóparkban 1000 lakás, majd későbbiek folyamán 150 lakás épült az Újhegyi úton, aztán a Harmat utcában közel 100 lakás, és most ugye a Tavas utcában épülnek szintén a lakások, mondhatni itt is most már 50-60-80 lakás átadásra került, és hála Isten forgalmi problémák nincsenek Újhegyen. Forgalmi problémák nincsenek, viszont a Főváros kezelésében lévő utak miatt valóban nehezen tudunk közlekedni, úgyhogy én itt mindenkit arra kérek, hogy a lobbí erejét vesse be a Fővárosnál, hogy úgymond mentsük meg Újhegyet, a Harmat utcát, a Tavas utcát, a Sibrik Miklós utat, gyakorlatilag lassan már járhatatlan. Nagyon szépen köszönöm.

Elnök: Kovács Róbertnek adok szót.

Kovács Róbert: Köszönöm szépen. Két megjegyzésem van csak. Egyik a számokról gyorsan, hogy azért tegyük már ezt tisztába. Tehát ha az 1 millió 600 ezer forintos három évvel később majd remélt ingatlanárakkal számolunk – bár azt hozzáteszem, hogyha mi az alapján döntenénk vagy nyomkodnánk a gombokat, hogy mi lesz három év múlva, az baj lenne. Tehát, ha ezzel számolunk –, akkor és még hozzá adjuk a 259 millió forintos beruházást és hozzáteszük, akkor jön ki a másfél milliárd forintos történet. De hogyha az 1 millió 300-zal számolunk, ami most a jelenlegi piaci ár, ahogy Alpolgármester úr is említette, akkor meg nem jön ki ennyi. Én ezt akartam csak fölvetni a számoknak a nyelvén. A másik megjegyzésem, azt én teljesen értem, hogy olyanfajta kockázat nincs az Önkormányzat számára, hogy mondjuk anyagi veszteséget okoz neki közvetlenül ez a történet, ha befuccsol, vagy bármi közbejön, vagy bármi történik akármilyen szintről, hiszen akkor legfeljebb a telek visszaszáll a tulajdonába, ez a vége. De itt annyi bizonytalansági tényező van és én ezt nem láttam. Tehát értem, hogy le van minden abszolút tárgyalva, jogilag körülbástyázva és minden az égvilágon, de én nagyon sok olyan tényezőt látok, amit nem tudunk megmondani, hogy mi lesz egy hónap múlva, vagy akár

három év múlva. Köszönöm.

Elnök: Dr. Mátrai Gábor Imre következik.

Dr. Mátrai Gábor Imre: Köszönöm szépen a szót Polgármester úr. Igen hasonlóan, ahogy Képviselő úr, Molnár Róbert is elmondta, újhgyi képviselőként ugyanazt tudom megerősíteni, de mellette meg tudom azért azt erősíteni, hogy itt az épülő új lakóparkok tekintetében azért azt hozzá lehet tenni, hogy az új beköltözők által, tehát egyrészt a szolgáltatások, az intézményi színvonalaknak a működése, illetve ezeknek a fejlesztése is hozzájárul ahhoz, hogy Kőbánya mind élhetőbb, mind vonzóbb legyen a lakók számára, illetve az ide beköltözők számára. Tehát mindezek a fejlesztések azért azt is elősegítik. Tehát a másodlagos preferenciákat is azért figyelembe kell venni egy ilyen projekt fejlesztésénél. Tehát ahogy Ács Andrea képviselőasszony elmondta, elmegyünk itt közvetlenül mellettünk, itt az Állomás utcai Ügyfélszolgálat mellett, hát igen, az ember azért odanéz, hogy azért tényleg egy ingatlan tekintetében nagyon alulhasznosított és egy korszerűtlen ingatlan. Az Önkormányzat pedig mindent megtesz annak érdekében, hogy Kőbánya minél élhetőbb és vonzóbb legyen. Tehát ez az, az előterjesztés is erről szól, illetve a gazdaság érdekeit, mindenekelőtt kőbányai, a kőbányai lakók érdekeit tartja szem előtt az Önkormányzat. Ennek érdekében fontos ez. Tehát és ahogy mondtam, hogy a szolgáltatások és mellette az intézményi fejlesztések, amelyek az ide beköltözők által, illetve az itt működő cégek által szerintem azért ezt is figyelembe kell venni és ezt is meg kell nézni azért a fejlesztés lehetőségei mellett, tehát ezt a másodlagos preferenciát, amit egy ilyen fejlesztés hozzátesz. Illetve a lakásállomány, tehát pont beszéltünk arról, hogy Kőbánya lakásállománya, tehát ez a 18 lakás ez egy nagyon korszerű lakásállománnyal fog tovább fejlődni, illetve a lakások mellett ne felejtjük el azért a 16 mélygarázst is. Tehát ahogy Képviselő úrnak előbb is mondtam, tehát ott azért a 16 mélygarázs az árát is bele kell kalkulálni. Illetőleg ahogy beszéltünk az Igazgató úr, Menyhárt Sándor igazgató úr megkeresett és ahogy korábban itt elmondták, tehát ezeket az aggályokat felvetve természetesen az Önkormányzatnak mindenféleképpen az ingatlanja a Szent László Általános Iskola és mindent meg kell tenni annak érdekében, hogy annak az ingatlannak az állaga, illetőleg a minőségi, műszaki tartalma tovább nőjön. Tehát ezek a részek, amelyek a felvetésre kerültek, úgy gondolom, hogy az Önkormányzatnak mindenféleképpen ezt szem előtt kell tartani és ezeket a pontokat meg kell határozni, a benapozottságot, korszerű világításfejlesztés és egyebeket, tehát ez nagyon fontos lesz, illetőleg ami az iskola részéről felmerül. De egy pontot még nem említettünk, az iskola részéről Igazgató úr felvetette azért a gazdasági bejáratot is és – amennyibe a korábbi egyeztetéseknél meghatározásra került, akkor – annak a kialakítása is meg fog normális keretek között működni. Tehát mindent az Önkormányzat figyelembe vesz annak érdekében és illetőleg amennyiben ez teljesülni fog ez az egész projekt, akkor az iskolának az érdekeinek meghatározásába akkor ezek meg fognak valósulni. Úgyhogy úgy gondolom, hogy ez mind a Kőbánya, mind a kőbányai lakosság számára ez egy olyan előterjesztés, amely természetesen a jövőre mutató, 2029-be fog megvalósulni, de mind az intézményi, mind a szolgáltatási, mind a gazdasági érdekeit szem előtt tartja és illetőleg a 259 millió forintot, amelyek voltak meghatározva, azért ne felejtjük el, hogy itt a projektnél meghatározásra került az, hogy a Füzér utcának a fejlesztése. Tehát, hogyha a másik oldalra azért elmegyünk, a Füzér utca fejlesztése is egy nagyon fontos és hasznos dolog lesz Kőbánya számára, mind a zöldterületi részeknek a fejlesztése, mind a parkolók, illetőleg mind pedig az út útburkolata és a járdafejlesztések. Úgy gondolom, hogyha ezeket mind szem előtt tartjuk, akkor ennek az előterjesztésnek az elfogadása fontos. Köszönöm.

Elnök: Weeber Tibor következik.

Weeber Tibor József: Köszönöm. Csak röviden. A parkoláson én is sokat gondolkodtam, de bízhatunk benne, hogy ez egy olyan centrális helyen levő épület, hogy egy épeszű lakó az meg sem kísérel autóval bemenni például a Belvárosba, ahol már gyakorlatilag teljesen lehetetlen parkolni, hanem fölszáll a tömegközlekedésre és bemegy, vagy bármilyen más módszert talál. Tehát és az, ha egy, egy feltehető egy autója nyilván egy családnak egész biztosan lesz, de biztos vagyok benne, hogy abba az irányba, a Főváros is abba az irányba próbálja nevelni és nyomni az embereket, hogy egy családban ne legyen három autó, főleg nem, hogyha a belvárosban házban élnek. Természetesen kertes házban bármennyi lehet, bár bárkinek, de logikailag itt a tömegközlekedés lehetővé teszi, hogy be tudjanak járni. A másik, hogy hány évre kell előre gondolkodnunk? Én azt gondolom, hogy az nagy hiba lenne, hogyha csak a múltban, meg a jelenben gondolkodnánk. Nem három évvel, tíz évvel is előre kell sok esetben gondolni egy képviselőnek, amikor egy döntést hoz, hiszen mi a várost nem magunknak építjük, hanem a gyerekeinknek meg az unokáinknak. Tehát igenis látható egy ilyen központi, szép helyen levő, jó minőségű lakás, az pedig egész biztos, hogy nem az értéktelenedés irányába fog menni. Hiszen láthatjuk, hogyhát például az említett hely, ami egy borzalom, hogy ott kétfélmillió forintért vesznek lakást, hát akkor úgy kell nekik, de ott se közlekedés nem olyan nagyon jó, egyébként meg teljesen élhetetlen ház, úgyhogy azokkal nem is vetném össze. Egész biztos, hogy ez az épület, ha jó minőségbe megépül, ez értékálló lesz és reményeink szerint olyan, ami illeszkedik ide, és ezt a ronda foghíjat megszünteti.

Elnök: Stemler Dianának adok szót.

Stemler Diána: Köszönöm szépen a szót Polgármester úr. Szerintem márciusban kibeszéltük az aggodalmaimat, én csak ahhoz szeretnék hozzászólni, hogy nagyon előremutatónak tartom azt, vagy tartanám azt, hogyha minél több TRSZ-ben ingatlanok szerepelnének, tehát az Önkormányzat saját ingatlant szerezne azzal, hogy a saját telkén valaki építkezik. Annak nyilvánvalóan nem örülök, hogy nem kell betartaniuk a szabályokat a kiemelés kapcsán, de ezt ugye kibeszéltük márciusban, úgyhogy én csak reménykedni tudok, hogy '29-ben abban az esetben, hogyha ez tényleg megépül, akkor szociálisan rászoruló emberek kaphatják majd meg ezeket a lakásokat. Viszont azért szerettem volna feltétlenül hozzászólni, mert nyilvánvalóan miután egyáltalán nem támogattam az ügyletet az elejétől fogva, ezért most sem fogom megszavazni. Azt a részét, hogy legyenek szociális bérlakások Kőbányán, és szerintem így lehetne a portfóliónkat növelni, azt viszont támogatom. Köszönöm.

Utólagos jegyzői törvényességi észrevétel: a Képviselő-testület eljárási szabályt sértett azzal, hogy nem tartotta be az SZMSZ 55. § (3) bekezdésében foglalt rendelkezést –, miszerint a képviselő a napirendi ponthoz legfeljebb három alkalommal szólhat hozzá, a további kétpérfes időkeretről a Képviselő-testület dönt – és az elnök úgy adott szót Kovács Róbertnek, hogy a Képviselő-testület előzetesen nem hozott döntést a napirendi ponthoz történő negyedik hozzászólásáról.

Elnök: Kovács Róbert következik.

Kovács Róbert: Weeber úrral egyetérttek mindenben, amit mondott. Két megjegyzés. Valóban, nekünk a jövőre is kell gondolni, ez kétségtelen tény, de ez nem vonatkozik ingatlanos három év múlva várható ingatlanárakra, tehát ez nem ez a kategória. Egyébként valóban a jövőben kell gondolkodnunk. A másik, az is kétségtelen tény, hogy a Főváros és mindenki más is, aki ebben döntéshozó vagy érintett, igyekszik a lakosságot rászoktatni, ránevelni a tömegközlekedésre. Na de sikerült? Nem sikerült. Köszönöm szépen.

Elnök: Azt gondolom, jelentős részben sikerült. Ezt a kőbányai helyzet is mutatja az agglomerációból ideáramló autók sokszor itt megállnak és Kőbánya egy olyan terület, akár Kőbánya-alsótól vasúttal, akár a 3-as villamossal utaznak tovább. Tehát Kőbánya kifejezetten ilyen szempontból veszélyeztetett városrész. Weeber Tibor következik.

Weeber Tibor József: Csak egy mondat. Puskin utca sarkán nőttem föl, Puskin-Rákóczi út sarkán. A Trefort utcából azóta sétálóutca lett. A Puskin utcán körülbelül 800 méteren tudtak állni, két oldalt parkolni az autók, ötemeletes bérházak vannak jobbról és balról. Jelenleg 30 autó sem tud állni, már 30 autó se, mindenütt le van tiltva minden, nem tudom mi történik, de az embereket nem túl finom módszerekkel szoktatják le arról, hogy autóba üljenek. Egyébként meg igenis mindenféle ár, meg egyéb kapcsán, azért előbb-utóbb az emberek gondolkodása abba az irányba indul, hogy nem kell túl sok autó. Jelenleg még ez divat. Reméljük, hogy ez, annyi autó kell, amennyi egy családnak ténylegesen használható. Ott állnak az autók és egyhavonta egyszer használják őket, az ma már tényleg luxus.

Elnök: Somlyódy Csaba alpolgármester úr.

Somlyódy Csaba: Köszönöm szépen, hogy másodszor is szót kaptam. Egyetértek azzal a felvetéssel, mert több helyen is elhangzott, hogy ez egy, az Önkormányzat szempontjából egy atipikus szerződés. Nem ez jellemző az Önkormányzatnak az ilyen jellegű beruházásaira, azonban pontosan ez az atipikus beruházás mutatja, hogy vannak helyzetek, amikor a normális kerékvágástól el kell térni. Nevezetesen azért, mert ez a tér ugye az UNESCO Világörökség része lesz, és ugye itt, ahogy elhangzott, nem mindegy, hogy mi épül. Nagyon nehéz az a kérdés, hogy melyik ujjunkat harapjuk, hogyha most megfogalmazzuk, hogy mi ezt szeretnénk ide építeni, akkor pedig az a vád érne bennünket, hogy személyre szabottan megmondjuk, hogy mi legyen itt, és már előre kiválasztottuk a beruházót, tehát akkor meg ez a vád érhetné magát a projektet, tehát ugye mindenbe be lehet kötni, hogyha nagyon akarunk ebben a részben. A közlekedésről annyit: pontosan az előbb elmondottak alapján hirdette meg az Önkormányzat a Szent László tér rehabilitációjához kapcsolódó tervet. Ebben lakossági fórum is volt, ebben a részben, ahogy Képviselőtársam is említette, többen is hozzászóltunk a közlekedéshez, az úgynevezett „iskolautcának” a kérdéséhez, aminek többfajta változata van, én most nem akarok szakmailag erre kitérni, ha valakit szakmailag is érdekel a dolog, az utánanézz a dolognak a politikán túlmenően, és én nagyon támogatnám, hogy mivel itt az iskola, tehát ez párhuzamosan valósuljon meg ezzel a beruházással, és párhuzamosan tudjunk megoldást találni az iskola ilyen típusú megközelítésére. Azt is el kell mondani, hogy sajnos nekem is vannak szkepticizmusaim a gépkocsihasználattal kapcsolatban, hiszen látom, hogy naponta hány száz szülő hozza a csemetét, akinek a *(a felszólalás végét jelző hangjelzés hallható)* lába elfárad, amíg a 400 métert az iskoláig megteszi, és itt megáll 15-20 percre, dugót okozva reggel. Napközben lehet közlekedni, majd utána megint nem lehet közlekedni az iskola zárásakor. Ilyenek vagyunk, nehéz, ez a legnehezebb, az emberi agyokban a változást elérni, és az újhoz, a korszerűbbhöz hozzászoktatni a dolgokat, ehhez türelem és idő kell. Ehhez próbálunk mi alkalmazkodni és lehetőséget nyújtani, például az „iskola útnak” a megteremtésével.

Elnök: Ács Andrea következik.

Ács Andrea: Köszönöm szépen. Beszállok akkor én is ebbe a, a vitába, szerintem itt lakásépítés fronton úgy, amióta én önkormányzati képviselő vagyok, szerintem én nyertem, tehát Gyárdülön rengeteg lakás épült, meg most is épül, és nyilván mindenféle bonyodalom, meg mindenféle kérdéssel megkeresnek, hát ezt azt hiszem, hogy a hivatal@kobanya.hu-ra, meg Polgármester úrnak az utóbbi időszakban elküldött leveleimet, hát ha most itt kitenném, hogy mikkel kerestek meg, főleg a zaj, meg a por, meg a zajvédelmi eljárás, meg zajvédelmi bírság,

én azt megígérhetem, hogyha engem bármi ilyennel megkeresnek, én biztos, hogy fogok írni emailt, és hát volt arra jó példa is, a zajvéd, hogy tehát hogy bírságolták az építtetőt, és természetesen a Hivatal dolgozóinak, főleg itt még Jegyző úrnak, illetve akkor most Jegyző asszony szerintem majd fog tőlem kapni ezzel kapcsolatos leveleket, tehát ezeket meg lehet oldani. A másik, amit Mátrai Gábor alpolgármester úrral egyetértve, hogy nekünk azzal is kell foglalkozni, meg amit Weeber alpolgármester úr is mondott, hogy mi lesz a jövőben. Én mindig örülök lakások építésének, persze nagyon sok itt lakó nem biztos, hogy örül neki, de hát távlatokban kell gondolkodni. Aki ide költözik, az itt fog dolgozni nagy valószínűséggel, ha születik gyereke, ha születik, akkor ide fogja járatni bölcsődébe, óvodába, iskolába, tehát azért nincs ezzel probléma. Illetve én még egy dolgot behoznék. azért azt szerintem mindannyian megkaptuk az elmúlt időszakban, hogy valaki itt a Kőrösi Csoma sétányon végigsétált, nem tudom én tíz évvel ezelőtt, vagy akár csak pár évvel ezelőtt, meg eljött errefelé és mondom, elnézett itt a még lakatlan vagy a rossz telkeken, akkor azért mindig megkaptuk, hogy hogy néz ki, mert idejönnek a hajléktalanok, az *(a felszólalás végét jelző hangjelzés hallható)* illuminált állapotban lévők és akkor az egész terület, ugye itt a Kőbányának lényegében ez a központja, ez, hogy néz ki. Na most én abban egyébként most már bízok abban, hogyha kiépítjük, tehát beépítjük ezt a helyet, akkor előbb-utóbb ez a jelenség meg fog szűnni. Most persze nyilván a rendőrség is kell hozzá, meg sorolhatnám, de azért az biztos, hogy sokat fog jelenteni, hogyha ide eljönnek majd emberek, megnézik, hogy ez, hogy néz ki, akkor valószínű egy idő után azt fogják mondani, hogy mégiscsak jó döntés volt. Köszönöm szépen.

Elnök: Úgy tűnik, hogy elfogyott a szó, jöhet a cselekvés. Mindenki előtt ismert a határozati javaslat, szerződéstervezet, vaskos anyag. Indítom a szavazást.

218/2026. (VII. 20.) KÖKT határozat

a Budapest X. kerület, Szent László tér 2., 3. és 4., a Füzér utca 19/B és a Füzér utca 21/B szám alatti ingatlanokra vonatkozó csereszerződés megkötéséről

(12 igen szavazattal, 2 tartózkodással)

1. Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete a Budapest X. kerület, Szent László tér 2-4., a Füzér utca 19/B és a Füzér utca 21/B szám alatti ingatlanok hasznosítására vonatkozó elvi döntés meghozataláról szóló 75/2026. (III. 12.) KÖKT határozat 2. pontjában „és a településrendezési szerződés” szövegrész, valamint 3. pontjában „dologi” szövegrészt visszavonja, továbbá a 2. pont „azokat” szövegrészt „azt” szövegrészre módosítja.
2. A Képviselő-testület csereszerződést köt az 1. melléklet szerinti tartalommal a MOLNÁRBETON Betongyártó és Kereskedelmi Kft.-vel (cégjegyzékszám: 01-09-709772, adószáma: 12914735-2-42, székhelye: H-1103 Budapest, Salamon utca 2. B. ép., képviseli: Hornek Károly László ügyvezető, a továbbiakban: Molnárbeton Kft.) a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat tulajdonában álló, a Budapest X. kerület, Szent László tér 2., 3. és 4. (39049/1 helyrajzi szám), a Füzér utca 19/B (39060 helyrajzi szám), és a Füzér utca 21/B (39058 helyrajzi szám) szám alatti ingatlanok (a továbbiakban: Ingatlanok) tulajdonjogának az Ingatlanokon megvalósuló összesen 785 m² alapterületű lakás tulajdonjogának bruttó 1 100 000 Ft/m² egységáron, valamint az Ingatlanon megvalósuló 16 gépkocsibeálló tulajdonjogának bruttó 5 000 000 Ft/db áron történő cseréjére vonatkozóan.
3. A Képviselő-testület nyilatkozik, hogy az Önkormányzat tulajdonába kerülő ingatlanok felhasználási célja az Önkormányzat lakásgazdálkodási feladatainak támogatása, a megszerzett lakások későbbi önkormányzati hasznosítása vagy – szükség esetén – piaci áron történő értékesítése, a segítő közfeladat a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott saját tulajdonú lakás- és helyiséggazdálkodási kötelező feladat ellátása.

4. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az 1. melléklet szerinti csereszerződés aláírására, valamint a csereügylet jóváhagyására vonatkozó kérelem benyújtására Budapest Főváros Kormányhivatalához és valamennyi szükséges nyilatkozat megtételére.

5. A Képviselő-testület a csereügylet kapcsolódóan a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat 2026. évi költségvetéséről szóló 2/2026. (II. 19.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: költségvetési rendelet) 3. melléklet 1. pontjában foglalt táblázat 8. sorát (Felhalmozási bevételek) bruttó 921 560 000 Ft összeggel (nettó 860 000 000 Ft + 61 560 000 Ft áfa), a költségvetési rendelet 3. melléklet 1. pontjában foglalt táblázat 7. sorát (Működési bevételek) 21 335 000 Ft összeggel, a költségvetési rendelet 7. mellékletében az ingatlanok beszerzése, létesítése kiadások előirányzatát nettó 884 796 888 Ft és 58 098 112 Ft áfa összeggel növeli.

6. A Képviselő-testület a 1. melléklet szerinti csereszerződés ingatlanértékesítéséhez kapcsolódó általános forgalmi adó megfizetésének fedezetére 61 560 000 Ft összeget biztosít a Molnárbeton Kft. által áfa megtérítés címen fizetett többletbevétel terhére.

7. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert az előirányzat-módosítások végrehajtására, valamint a költségvetési rendeletben történő átvezetés érdekében a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő:

azonnal

Feladatkörében érintett:

a Főépítési Osztály vezetője

a Gazdasági és Pénzügyi Főosztály vezetője

a Koordinációs és Jogi Főosztály vezetője

1. melléklet a 218/2026. (VII. 20.) KÖKT határozathoz

A határozat 1. melléklete mindenben megegyező az előterjesztésben szereplővel, nagy terjedelme miatt a jegyzőkönyv mellékletét képezi.

Elnök: 12 igen és 2 tartózkodó szavazattal fogadta el a testület a határozatot. Lezárom a napirend tárgyalását. És most zárt ülést kell elrendelnem a szociális tárgyú fellebbezések megvitatásáról. *(A meghívottak elhagyják az üléstermet.)*

A következő napirendi pont a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 46. § (2) bekezdés a) pontja alapján zárt ülésen tárgyalandó.

6. napirendi pont:

Szociális tárgyú fellebbezés elbírálása

Előterjesztő: D. Kovács Róbert Antal polgármester

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete az Mötv. 46. § (2) bekezdés a) pontja alapján zárt ülésen tárgyalja a 6. napirendi pontot.

ZÁRT ÜLÉS

Elnök: Mindenkinek köszönöm a munkáját, köszönöm, hogy nyár derekán eljött, hogy megvitassuk ezen fontos kérdéseket. Szeptemberre készülünk a következő testületi ülésre, bízom benne.

A képviselő-testületi ülés befejezésének ideje: 10.05 óra.

K. m. f.



D. Kovács Robert Antal
polgármester



Dr. Mózer Éva

Dr. Mózer Éva
jegyző

A jegyzőkönyv mellékletei

- ✓ meghívó, előterjesztések *(elektronikus adathordozón)*
- ✓ jelenléti ív
- ✓ ülésről készült hangfelvétel *(elektronikus adathordozón)*
- Zárt ülésen tárgyalt napirendi pontokhoz tartozó döntések, melyek az SZMSZ 20. § (4) bekezdésében foglaltak alapján a nyilvános ülés jegyzőkönyvének részét képezik.
- ✓ a nyilvános ülés határozati melléklete: **218/2026. (VII. 20.) KÖKT határozat**
- a zárt ülés határozati melléklete
- írásban benyújtott módosító javaslat
- jegyző törvényességi észrevétele
- interpelláció
- titkos és név szerinti szavazásról készült jegyzőkönyvek
- felszólalási jegy

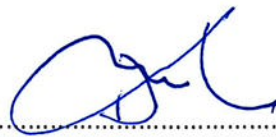
JELLENLÉTI ÍV

a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének

2026. július 20-án megtartott rendkívüli ülésére

A Képviselő-testület tagjai:

1. D. Kovács Róbert Antal polgármester



2. Ács Andrea



3. Gál Judit



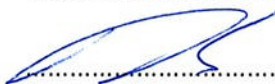
4. Dr. György Bence István



5. Hegedüs Réka



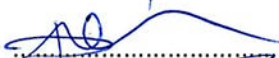
6. Dr. Horváth Márk



7. Kovács Róbert



8. Dr. Mátrai Gábor Imre alpolgármester



9. Molnár Róbert



10. Mustó Géza Zoltán



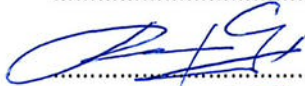
11. Dr. Pap Sándor



12. Dr. Péter Norbert tanácsnok



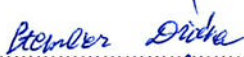
13. Radványi Gábor alpolgármester



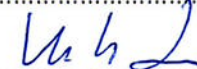
14. Somlyódy Csaba alpolgármester



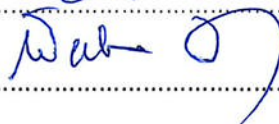
15. Stemler Diána



16. Vékony Csongor Levente



17. Weeber Tibor József alpolgármester



Tanácskozási joggal résztvevők:

Dr. Mózer Éva jegyző



Dr. Ács Viktória

Apagyi Krisztián

Bottyán László

Dr. Czagányi Cecília

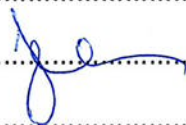
Cserteg Imre

Csontó Judit

Ehrenberger Krisztina

Felföldi Barnabás

Dr. Gyürki-Thomann Anikó



Herendi-Mezsei Judit

Horváth Attila

Horváthné dr. Tóth Enikő

Kálmánné Szabó Judit



Dr. Kéri Szilvia Zita

Kutiné Kiss Anita



Dr. Kappel Patrícia Anna

Kármán Kitty

Kárpáti Beatrix



Dr. Koiss László István

Marton Roland

Móré Tünde

Nábrádi András

Dr. Nánási Zoltán István

Nagy Gabriella

Nagyné Berecz Györgyi

Novák Andrea



Papp Ágnes

Varga Sándor

Varga Tiborné

HEGEDI'S VIKTORIA
Kovács SÖRÖF

HEGEDI'S VIKTORIA
Kovács SÖRÖF

A képviselő-testület bizottságai nem képviselő tagjai:

Almádi Krisztina Éva	
Benedek Zoltán Csabáné	.....
Farkas Anita	.....
Gerstenbrein György	.....
Hódi Richárd	.....
Király-Tóth Attila	.....
Krasnyánszki Ádám	.....
Lakatos Béla Lajos	.....
Marksteinné Molnár Julianna	.....
Matus Brigitta	.....
Merha Attila	.....
Mészáros Bence	.....
Páll László	.....
Papp Zoltán	.....
Péter Anikó	.....
Strobl Orsolya	.....
Dr. Szabó János Zoltán	.....
Tábi Attila	.....
Dr. Tóth Bence Péter	.....

Országgyűlési képviselők:

Dr. Szabó Alexandra	.....
Trentin Balázs Lajos	.....

A nemzetiségi önkormányzatok képviselőiben:

Kőbányai Bolgár Önkormányzat

Nagy István elnök

Kőbányai Görög Önkormányzat

Kollátosz Jorgosz elnök

Kőbányai Horvát Önkormányzat

Kovács Brankó Krisztián elnök

Kőbányai Lengyel Önkormányzat

Wygocki Richárdné elnök

Kőbányai Német Önkormányzat

Ingusz Orsolya elnök

Kőbányai Örmény Önkormányzat

Varga Edina elnök

Kőbányai Roma Önkormányzat

Csorba Zoltán András elnök

Kőbányai Román Önkormányzat

Síta Ioan elnök

Kőbányai Ruszin Önkormányzat

Medveczky Katalin elnök

Kőbányai Szerb Önkormányzat

Szabó Bogdán Árpád elnök

Kőbányai Szlovák önkormányzat

Frisala Regina elnök

Kőbányai Ukrán Önkormányzat

Petrovszka Viktória elnök

Meghívottak:

Dr. Bánhidi Ferenc	.....
Dr. Barczy Szilvia Tünde	.....
Baricska Norbert Tamás	.....
Benkóné Turcsányi Ildikó	.....
Deézi Tibor	.....
Göncziné Sárvári Gabriella	.....
Gyéressy Éva	.....
Győrffy László	.....
Hermann Ernő	.....
Dr. Jánosik István	.....
Jandó Ágnes	.....
Kálmán László	.....
Kiss Attila István	.....
Dr. Kiss Ildikó Beatrix	.....
Kuróczi Pál	.....
Lajtai Ferencné	.....
Lehoczki Klára	.....
Lengyel-Fehér Gyöngyi	.....
Oláh Csaba	.....
Oláh Péter	.....
Dr. Révai Róbert	.....
Sánta Áron	.....
Szabó László	.....

vagy Amiből

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

vagy

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

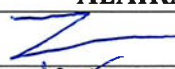
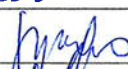
.....

.....

.....

.....

.....

MÉDIA	NÉV	ALÁÍRÁS
VÉBAHÍZI FILMOK	Volkovskij	
CENTRUM TV	JUHÁSZ RAYMOND	
KABANYAI HÍREK	György János	
Centrum TV	Mortiz-Leó: M.	

INGATLAN-CSERESZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

BUDAPEST FŐVÁROS X. KERÜLET KŐBÁNYAI ÖNKORMÁNYZAT

székhelye: H-1102 Budapest, Szent László tér 29.

nyilvántartást vezető szervezet: Magyar Államkincstár

törzskönyvi azonosító szám: 735737

adószám: 15735739-2-42

képviselője: **D. Kovács Róbert Antal** polgármester

- a továbbiakban: **Cserélő Fél1 vagy Eladó és Vevő1**

és másrészről pedig az

MOLNÁRBETON Betongyártó és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság

székhelye: H-1103 Budapest, Salamon utca 2. B. ép.

adószám: 12914735-2-42

nyilvántartás vezető szervezet: Fővárosi Törvényszék Cégbíróság

cégjegyzékszám: 01-09-709772

statisztikai számjel: 12914735-2361-113-01

képviselője: **Hornek Károly** ügyvezető

- a továbbiakban: **Cserélő Fél2 vagy Eladó és Vevő2**

együttesen: **Felek**

között az alulírott napon és helyen a következőkben megállapított feltételek szerint:

- 1./ A megállapodást kötő Felek rögzítik, hogy Eladó és Vevő1 1/1 arányú tulajdonát képezik az alábbi ingatlanok:
 - a) a **Budapest X. kerület belterület 39049/1** hrsz.-ú, „kivett, intézményi épület” elnevezésű, 6656 m² alapterületű ingatlan, mely ingatlan címét az ingatlan-nyilvántartás nem tartalmazza, azonban a központi címregiszterben ÉO/22-2/2026 számú végleges határozattal megállapított címe az ingatlannak: 1102 Budapest, Szent László tér 2., 3., 4. Az ingatlan beépített, az ingatlanon lévő épületekben korábban bölcsőde, valamint okmányiroda és ügyfélszolgálat működött.
A Felek az ingatlan értékét 632.000.000.-Ft+ÁFA, azaz hatszázharminckettőmillió forint+ ÁFA összegben állapítják meg.
 - b) a **Budapest X. kerület belterület 39058** hrsz.-ú, „kivett, lakóház, udvar, gazdasági épület” elnevezésű, 1548 m² alapterületű ingatlan, mely ingatlan a valóságban **H-1102 Budapest, Füzér utca 21/B** szám alatt található. Az ingatlan természetben üres építési telek.
A Felek az ingatlan értékét 118.000.000.-Ft+ÁFA, azaz egyszáztizennyolcmillió forint+ ÁFA összegben állapítják meg.

- c) a **Budapest X. kerület belterület 39060 hrsz.-ú**, „kivett, lakóház, udvar, gazdasági épület” elnevezésű, 1568 m² alapterületű ingatlan, mely ingatlan a valóságban **H-1102 Budapest, Füzér utca 19/B** szám alatt található. Az ingatlan természetben üres építési telek.

A Felek az ingatlan értékét 110.000.000.-Ft+ÁFA, azaz egymáztízmillió forint+ ÁFA összegben állapítják meg.

Eladó és Vevő1 2026. február 13-án az ingatlanok forgalmi értékének megállapítására értébecslést készíttetett. Az értébecslés az ingatlanok nettó értékét a 39049/1 hrsz.-ú ingatlan esetében 632.000.000.- Ft, a 39058 hrsz.-ú ingatlan esetében 118.000.000.-Ft és a 39060 hrsz.-ú ingatlan esetében 110.000.000.- Ft, együttesen 860.000.000.-Ft összegben állapította meg.

Az Eladó és Vevő1 kijelenti, hogy az ingatlanértékesítést a jelen szerződés megkötését és teljesítését megelőzően az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (a továbbiakban: Áfa tv.) 88. §-a alapján nem tette adókötelessé, így figyelemmel az Áfa tv. 86. § (1) bekezdés j) pontjában foglaltakra a szerződéssel átruházott 39049/1 hrsz.-ú ingatlan csere útján történő értékesítése mentes az általános forgalmi adó fizetési kötelezettség alól.

A Felek megállapítják, hogy tekintettel arra, hogy a 39058 hrsz.-ú és a 39060 hrsz.-ú ingatlanok az Áfa tv. 259 § 7. pont a) alpontja szerint építési teleknek minősülnek, az Áfa tv. 86 § (1) bekezdés k) pontja értelmében az ingatlanok jelen szerződés szerinti értékesítését (cserejét) általános forgalmi adó fizetési kötelezettség terheli.

Felek a fenti három ingatlan együttes forgalmi értékét **860.000.000.- Ft + 61.560.000.-Ft ÁFA, összesen bruttó 921.560.000.- Ft** összegben állapítják meg.

A Felek a fentiekben felsorolt ingatlanok tulajdoni lapjait *1. – 3. sorszámu mellékletként*, az ingatlanok koncepcióterv által tartalmazott helyszínrajzát *4. sorszámu mellékletként* csatolják.

Eladó és Vevő1 tájékoztatja Eladó és Vevő2-öt, hogy

- i. a **Budapest X. kerület belterület 39049/1 hrsz.-ú** ingatlanra a **Budapest X. kerület belterület 39047 hrsz.-ú ingatlan** mindenkori tulajdonosa javára átjárási szolgalm van bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásba;
- ii. Eladó és Vevő1 és a Kelet-Pesti Tankerületi Központ között 2016. december 15-én létrejött, a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat által működtetett köznevelési intézmények állami működtetésbe vételével összefüggő, a feladatellátáshoz kapcsolódó létszámátadásról, valamint a feladatellátáshoz kapcsolódó vagyon, jogok és kötelezettségek átadás-átvételéről szóló megállapodás 2.7. pontja szerint Eladó és Vevő1 biztosítja a Kelet-Pesti Tankerületi Központ részére, hogy a **Budapest X, kerület, Füzér utca 21/B. szám alatti, 39058 hrsz.-ú** ingatlanon megtalálható sportpályát ingyenesen használja mindaddig, amíg az Eladó és Vevő1 az ingatlan eltérő hasznosításáról nem dönt. Továbbá az Eladó és Vevő1 biztosítja a Kelet-Pesti

Tankerületi Központ részére, hogy a Kőbányai Szent László Általános Iskola ingatlanához hozzákérített, a Kelet-Pesti Tankerületi Központ részére át nem adott, **Budapest X. kerület, 39049/1 hrsz.-ú** ingatlanon megtalálható gazdasági bejárót, parkolót és tárolót ingyenesen használja mindaddig, amíg az Önkormányzat az ingatlan eltérő hasznosításáról nem dönt;

- iii. Eladó és Vevő1 a **Budapest X. kerület, 39049/1 hrsz.-ú** ingatlanon fekvő épületben nagy mennyiségű ingóságát tárolja, melynek más helyen történő raktározásáról 2026. szeptember 30-áig tud gondoskodni;
- iv. az Építési és Közlekedési Minisztérium Műemlékvédelemért és Kulturális Örökség Védelméért Felelős Helyettes Államtitkárság által kezelt kulturális örökség ingatlan elemeinek hatósági nyilvántartása (a továbbiakban: hatósági nyilvántartás) alapján a 39049/1 hrsz.-ú ingatlan a következők szerint műemléki környezet, valamint világörökség várományos terület:

Műemléki védelem (1 db)						
VÁRMEGYE	TELEPÜLÉS (TELEPÜLÉSRÉSZ)	HELYRAJZI SZÁM	VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE	VÉDETTSÉG JOGI JELLEGE	TÖRZSSZÁM	AZONOSÍTÓ
Budapest	Budapest 10	39049/1	Kőbányai római katolikus plébániatemplom ex-lege műemléki környezete	műemléki környezet		24477

Régészeti védelem (0 db)						
--------------------------	--	--	--	--	--	--

Világörökségi védelem (1 db)						
VÁRMEGYE	TELEPÜLÉS (TELEPÜLÉSRÉSZ)	HELYRAJZI SZÁM	VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE	VÉDETTSÉG JOGI JELLEGE		AZONOSÍTÓ
Budapest	Lechner Ödön művei védőövezet	39049/1	Lechner Ödön művei védőövezet	világörökség		30485

A hatósági nyilvántartásban megjelenített adatok tájékoztató jellegűek, hatósági eljárás során nem használhatók.

Eladó és Vevő1 vállalja, hogy jelen szerződés hatálybalépését követő 10 munkanapon belül értesíti a Kelet-Pesti Tankerületi Központot, hogy az ingatlan más célú hasznosítására tekintettel a használati joga megszűnik, valamint hozzájárul a 39049/1 hrsz.-ú ingatlanon a szomszédos iskolaépület falához csatlakozó könnyűszerkezetes előtető megszüntetéséhez (elbontásához).

Eladó és Vevő2 kijelenti, hogy a fentiekben felsorolt ingatlanokat az általa elérni kívánt gazdasági célra az Eladó és Vevő1 i)-iv) pontokban foglalt tájékoztatása mellett is alkalmasnak találja.

- 2./ Eladó és Vevő2 kijelenti, hogy az 1./ pontban körülírt ingatlanokon többlakásos lakóparkot kíván létesíteni.

A Felek az alaprajzokat 5. sorszámú mellékletként csatolják és a terveken a jelen ügylet tárgyát képező, az Eladó és Vevő1 által megszerezni kívánt lakásokat és gépjármű beállókát piros színnel jelölik meg.

Eladó és Vevő1 kijelenti, hogy a lakások és a gépjármű beállók tulajdonjogát a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott saját tulajdonú lakás- és helyiséggazdálkodási kötelező feladatának ellátása céljából kívánja csere jogcímen megszerezni.

- 3./ Felek rögzítik, hogy Eladó és Vevő1 a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvt.) 13. § (1) bekezdése szerint törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni – *ha törvény kivételt nem tesz* – csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

Az Mötv. 108/A. § (1) bekezdés c) pontja határozza meg a kivételt, miszerint az Nvt. 13. § (1) bekezdés szerinti *versenyeztetés mellőzhető a helyi önkormányzat tulajdonában lévő társasági részesedés vagy ingatlan cseréje esetén*. Az Mötv. 108/A. § (2) bekezdés alapján, ha a cserével érintett önkormányzati vagyon értéke a versenyeztetésre vonatkozó törvényben előírt értékhatárt meghaladja, *az illetékes fővárosi kormányhivatal dönt a csereügylet jóváhagyásáról*. A kormányhivatal a csereügyletet jóváhagyja, ha az egyes vagyontárgyak értékére és a szerződésben foglalt egyéb vagyoni kötelezettségvállalásra tekintettel az értékarányosság követelménye megvalósul, és egyébként az ügylet megkötése az önkormányzat kötelező feladatainak ellátása vagy gazdasági érdekei szempontjából indokolt.

Erre figyelemmel Felek rögzítik, hogy jelen jogügylet érvényességének feltétele a fővárosi kormányhivatal Mötv. 108/A. § (2) bekezdése szerinti végleges jóváhagyása.

- 4./ A fentiek előrebocsátását követően a Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés 1./ és 13./ pontjában körülírt ingatlanok tulajdonjogát **egymással elcserélik** a jelen szerződésben foglalt módon és feltételekkel.

A Felek kijelentik, hogy a fenti ellenérték kialakítása során minden lényeges körülményt – így többek között az aktuális piaci viszonyokat – megvizsgáltak, ennek során figyelembe vettek minden értéknövelő és értékcsökkentő tényezőt, az egymásnak nyújtandó teljes ellenértéket ezek tudatában és ismeretében, közösen, a Cserélő Fél1 által készítettett és kölcsönösen elfogadott értékbecslés eredményeképpen határozták meg, azt mindkét fél az általa eladóként szolgáltatott ingatlan értékével arányosnak tartja. A Felek kijelentik, hogy lehetőségükben állt az általuk szükségesnek és elegendőnek ítélt mértékben szakértőt igénybe venni.

A csereügyletben az Eladó és Vevő1 által átruházásra kerülő, az 1./ pontban megjelölt ingatlanok együttes forgalmi értéke 860.000.000.-Ft + 61.560.000.-Ft ÁFA (bruttó 921.560.000.-Ft) és az Eladó és Vevő2 által átruházásra kerülő, a 13./ pontban megjelölt ingatlanok együttes forgalmi értéke 884.796.888.-Ft + 58.098.112.-Ft ÁFA (bruttó 942.895.000.-Ft). Az elcserélt ingatlanokat

értékazonosnak tekintik Felek, így a Felek egyike sem köteles értékkülönbözet fizetésére.

A Felek a szerződés feltűnő értékaránytalanság címén történő megtámadásának jogáról a jelen szerződés aláírásával visszavonhatatlanul lemondanak.

A Felek rögzítik, hogy az Eladó és Vevő2 semmilyen igényt nem támaszthat az Eladó és Vevő1-gyel szemben a csereszerződés megkötése és annak teljesítése közötti időszakban bekövetkező forgalmi érték változás vagy egyéb ok miatt, ennek alapján a 13./ pontban felsorolt csereingatlanokat (lakásokat és gépjármű beállókát) akkor is 884.796.888.-Ft + 58.098.112.-Ft ÁFA értéken ruházza át az Eladó és Vevő1-re, ha időközben az ingatlanok forgalmi értéke megváltozik, vagy a beruházás kivitelezésének költségei meghaladják az Eladó és Vevő2 által eredetileg tervezett mértéket.

A Felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződés alapján a cseréről – figyelemmel arra, hogy az Ingatlanok cseréje külön-külön adásvételi jogügyletnek minősül a hatályos adójogszabályoknak megfelelően kölcsönösen számlákat állítanak ki egymás felé.

Az 1. pontban foglaltakkal összhangban az Eladó és Vevő1 az általa átruházott ingatlanok értéke alapján az alábbi tartalommal számlákat állít ki:

- a) 632.000.000.- Ft (mentes az áfa alól), azaz hatszázharminckettőmillió forint,
- b) 118.000.000.- Ft + 31.860.000.- Ft ÁFA, mindösszesen 149.860.000.- Ft, azaz egyszáznegyvenkilencmillió-nyolcszázhatvanezer forint,
- c) 110.000.000.- Ft + 29.700.000.- Ft ÁFA, mindösszesen 139.700.000.- Ft, azaz egyszázharminckilencmillió-hétszázezer forint összegben.

Az Eladó és Vevő2 kifejezetten kijelenti és kötelezettséget vállal arra, hogy az Eladó és Vevő1 által kiállított számlákon feltüntetett ÁFA összegét, 61.560.000.-Ft-ot, azaz hatvanegymillió-ötszázhatvanezer forintot a számla kiállításától számított 15 napon belül az Eladó és Vevő1 OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11784009-15510000 számú számlájára történő átutalással megfizeti.

Az 13./ pontban foglaltakkal összhangban az Eladó és Vevő2 az általa átruházott ingatlanok értéke alapján az alábbi tartalommal számlákat állít ki:

- i) 821.804.762.- Ft + 41.090.238.- Ft ÁFA, mindösszesen 862.895.000.- Ft, azaz nyolcszázötvenkilencmillió-hatszázharminckilencezer forint,
- ii) 62.992.126.- Ft + 17.007.874.- Ft ÁFA, mindösszesen 80.000.000.- Ft, azaz nyolcvanmillió forint összegben.

Az Eladó és Vevő2 az ingatlanok nettó és ÁFA értékéből adódó különbözetet, 21.335.000.-Ft-ot az az Eladó és Vevő1 OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11784009-15510000 számú számlájára történő átutalással megfizeti.

- 5./ Eladó és Vevő1a jelen szerződés aláírásával **csere jogcímén** átruházza az Eladó és Vevő2-re az 1./ pontban körülírt ingatlanok tulajdonjogát.

Eladó és Vevő2 vállalja, hogy a jelen szerződés 18./ pontjából eredő fizetési kötelezettségei biztosítékaul – ideértve a teljesítési kötelezettség megváltása esetére kikötött pénzgyenérték megfizetésének kötelezettségét is – feltétlen és visszavonhatatlan, az Eladó és Vevő2 által nemteljesítés esetén egyoldalúan lehívható, **OTP Bank Nyrt.** pénzügyintézet által kiállított fizetési bankgaranciát (a továbbiakban: Bankgarancia) bocsát az Eladó és Vevő1 rendelkezésére letétbe helyezés útján, legkésőbb jelen szerződés aláírását követő 60 (hatvan) naptári napon belül.

Eladó és Vevő2 a Bankgarancia szövegét annak kiállítását megelőzően Eladó és Vevő1 részére jóváhagyás végett legalább 3 munkanappal korábban megküldeni köteles. Az Eladó és Vevő1 3 munkanapon belül köteles az Eladó és Vevő2-őt tájékoztatni arról, hogy a Bankgaranciát megfelelőnek tartja-e, a határidő elmulasztása jogvesztő.

Amennyiben Eladó és Vevő1 nem tartja megfelelőnek a Bankgaranciát, akkor észrevételeit 3 munkanapon belül közli Eladó és Vevő2-vel, aki köteles a Bankgarancia szövegéről tovább egyeztetni Eladó és Vevő1-gyel a jóváhagyásig.

Az Eladó és Vevő2 által az előző bekezdésben foglaltak szerint letétbe helyezendő Bankgaranciával biztosított követelés összege **1.181.791.400.- Ft (Egymilliárd-egyszáznyolcvanegymillió-hétszázkilencvenegyzernégyszáz forint).**

A Bankgaranciát az Eladó és Vevő1 akkor jogosult igénybe venni, ha az Eladó és Vevő2 a szerződés 13./ pontjában felsorolt csereingatlanok kivitelezését kulcsrakész állapotban legkésőbb 2029. április 30-ig bármely okból nem fejezi be, vagy a kivitelezést befejezi ugyan a vállalt határidőben, de a 13./ pontban foglalt csereingatlanok vonatkozásában a végleges használatbavételi engedélyt legkésőbb 2029. szeptember 30. napjáig nem szerzi meg és ezt az Eladó és Vevő1 részére nem igazolja, és ezen esetek bármelyikére a szerződés 18./ pontjában vállalt fizetési kötelezettségének az ott írt határidőben maradéktalanul nem tesz eleget.

A Felek megállapodnak abban, hogy a Bankgarancia az Eladó és Vevő1 számára akkor tekinthető szerződésszerűnek, ha:

- a) megjelölésre kerül a bankgarancia hatálybalépésének időpontja: a jelen szerződés hatálybalépését követő 60. nap.
- b) annak lehívhatósága 2030. január 31. napjáig terjed 1.181.791.400.- Ft azaz egymilliárd-egyszáznyolcvanegymillió-hétszázkilencvenegyzernégyszáz forint)forint összegben;
- c) a Bankgaranciában az Eladó és Vevő1, mint kedvezményezett egyértelműen megjelölésre kerül,
- d) a Bankgarancia kibocsátója feltétel nélkül és visszavonhatatlanul kötelezettséget vállal arra, hogy az Eladó és Vevő1 első írásbeli felszólítására - az alapjogviszony vizsgálata nélkül - a kézhezvételtől számított 15 napon belül fizetést teljesít, amennyiben az Eladó és Vevő1 a bank hivatalos postai címére, tértivevényes levélként küldött írásbeli felszólításban vagy az Eladó és Vevő1 hivatali kapujáról a Bank

cégkapujára minősített elektronikus aláírással ellátott elektronikus küldeményként küldött levélben úgy nyilatkozik, hogy az általa követelt összeg azért vált esedékessé, mert az Eladó és Vevő2 a jelen szerződés 18./ pontjában megjelölt bármely fizetési kötelezettségét a szerződés előírásai szerint határidőben nem teljesítette. A felszólításban meg kell jelölni, hogy az Eladó és Vevő2 mely kötelezettségének és milyen mértékben nem tett eleget, azonban az Eladó és Vevő1 a Bankgarancia lehívásához - az írásbeli felszólításon túlmenően - egyéb okiratot, nyilatkozatot, igazolást, mellékletet stb. nem köteles benyújtani a bank részére.

A garantőr bank fizetési kötelezettsége független attól a kötelezettségtől, melyért garanciát vállalt, a garantőr bank a kedvezményezettrel szemben nem érvényesítheti azokat a kifogásokat, amelyek az alapjogviszonyból erednek.

A Bankgarancia összege részletekben is lehívható, a garantőrnek a bankgarancia nyilatkozat alapján fennálló fizetési kötelezettsége minden, általa teljesített kifizetéssel csökken.

- 6./ A Felek megállapodnak abban, hogy az 1./ pontban körülírt ingatlanok tulajdonjoga akkor száll át az Eladó és Vevő1-ről az Eladó és Vevő2-re, amikor az Eladó és Vevő2 Eladó és Vevő1 törvényes képviselőjénél letétbe helyezi az 5./ pont szerinti Bankgaranciát. Az Eladó és Vevő1 az átvett Bankgaranciáról elismervényt köteles adni.

Erre figyelemmel a Felek közösen kérik az ingatlanügyi hatóságtól az 1./ pontban körülírt Ingatlanokra **a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzését** a Eladó és Vevő2 javára, a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított 6 (hat) hónapos határidő elteltéig, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 45.§-a alapján, amely vevői jog bejegyzéséhez az Eladó és Vevő1 a jelen szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul.

Felek rögzítik, hogy az eljáró illetékes ingatlanügyi hatóság az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. tv (Inyvtv.) 48. § (1) a) pontja alapján a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a jelen szerződés alapján bejegyzi az Ingatlan tulajdoni lapjára a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elbírálásáig, de legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított hat hónapos határidő elteltéig, és erre tekintettel az 1./ pontban körülírt Ingatlanokra vonatkozó további jogok, tények bejegyzése iránti eljárást felfüggeszti.

- 7./ A Felek megállapodnak abban, hogy az Eladó és Vevő1 a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a szerződést készítő ügyvédnél (továbbiakban Letétkezelő Ügyvéd) mint letétkezelőnél Eladó és Vevő2 tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges hozzájáruló nyilatkozatot (**bejegyzési engedélyt**) letétbe helyezi **10 (tíz) példányban**, amely nyilatkozatban Eladó és Vevő1 feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy

- a) a **Budapest X. kerület belterület 39049/1** hrsz.-ú, „kivett, intézményi épület” elnevezésű, 6656 m² alapterületű ingatlanra, mely ingatlan címét az ingatlan-nyilvántartás nem tartalmazza, azonban a központi címregiszterben ÉO/22-2/2026 számú végleges határozattal megállapított címe 1102 Budapest, Szent László tér 2., 3., 4.;
- b) a **Budapest X. kerület belterület 39058** hrsz.-ú, „kivett, lakóház, udvar, gazdasági épület” elnevezésű, 1548 m² alapterületű ingatlanra, mely ingatlan a valóságban **H-1102 Budapest, Füzér utca 21.** szám alatt található;
- c) a **Budapest X. kerület belterület 39060** hrsz.-ú, „kivett, lakóház, udvar, gazdasági épület” elnevezésű, 1568 m² alapterületű ingatlanra, mely ingatlan a valóságban **H-1102 Budapest, Füzér utca 19/B.** szám alatt található

az Eladó és Vevő2 tulajdonjogát 1/1 arányban minden további feltétel és hozzájárulás nélkül **csere jogcímén** az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztesse és Eladó és Vevő1 tulajdonjogát ugyanezen Ingatlanokra vonatkozóan töröltesse

A Letétkezelő Ügyvéd az alábbiak szerint jogosult az Eladó és Vevő2 tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges nyilatkozat ingatlan-nyilvántartásba történő benyújtására, illetve Eladó és Vevő2 kezeihez való kiadására:

Eladó és Vevő1 a tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatát azzal a letéti utasítással helyezi letétbe, hogy Letétkezelő Ügyvéd a nyilatkozatot azt köteles az illetékes földhivatalhoz benyújtani az Eladó és Vevő2 tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése végett, amennyiben bármely szerződő fél részéről az 5./ pont szerint Bankgarancia Eladó és Vevő1-nél történő letétbe helyezésének ténye a Letétkezelő Ügyvéd felé eredeti okirat átadásával igazolást nyer.

8./ Eladó és Vevő1 az 1./ pontban körülírt Ingatlanok tárgyában az alábbi szavatossági nyilatkozatokat teszi:

- a) az 1./ pontban körülírt valamennyi Ingatlan – az 1./ pont i) – iv) pontjaiban megfogalmazottakon túl - per-, teher-, szolgálat- és igénymentes, az Ingatlant sem köz-, sem más közműkötség, sem egyéb más tartozás nem terheli, az 1./ pontban körülírt egyik Ingatlanon sincs harmadik személynek – ideértve a Magyar Államot is – olyan joga, amely az Eladó és Vevő2 tulajdonszerzését, birtoklását vagy hasznosítását bármilyen mértékben zavarná, korlátozná vagy akadályozná, illetve egyik Ingatlannal kapcsolatban sem áll fenn ilyen tény vagy körülmény;
- b) az 1./ pontban körülírt Ingatlanok egyike sincs gazdasági társaság, szervezet vagy vállalkozás székhelyeként vagy telephelyeként bejelentve;
- c) az 1./ pontban körülírt Ingatlanokat sem jogszabályon, sem szerződésen alapuló elővásárlási jog nem terheli;
- d) az 1./ pontban körülírt Ingatlanokon környezetszennyező tevékenységet nem folytattak, legjobb tudomása szerint egyik Ingatlanban sincs olyan rejtett hiba, amelynek megszüntetése további költségekkel járna, vagy ami a használatot vagy hasznosítást akadályozza, vagy lehetetlenné teszi;

- e) sem a jelen szerződés megkötése, sem az ezen szerződéssel kapcsolatos ügyletek teljesítése nem sért semmilyen szerződést, kötelezettséget, ítéletet vagy végzést, amelyben Eladó és Vevő1 félként szerepel, vagy amely az Eladó és Vevő1 vagyona-ra vonatkozóan kötelező rendelkezést tartalmaz, valamint nem sért semmilyen olyan jogszabályt vagy rendelkezést, amely az Eladó és Vevő1-re vonatkozik.
- f) nincs olyan, az Eladó és Vevő1-el szembeni követelés, kereseti kérelem, peres eljárás, választottbíró-sági eljárás, nyomozás, meghallgatás vagy más eljárás, ami folyamatban vagy függőben lenne, és/vagy aminek a bekövetkezése fenyegetne (bármely bírói, államigazgatási fórum előtt) és ami a jelen szerződéssel megvalósítani kívánt jogügyletet érintheti, vagy amely bármilyen módon befolyásolná az 1./ pontban körülírt bármelyik Ingatlan és/vagy annak a jelen szerződésben meghatározott jogi helyzetét;
- g) mindazon díjat, térítést, kiadást, illetéket, adót, bármely egyéb, az Eladó és Vevő1 által jogszabály alapján az 1./ pontban körülírt bármelyik Ingatlan tulajdonlásával, birtoklásával, használatával kapcsolatban fizetendő költséget a birtokbaadásig teljes egészében megfizeti, illetve az itt felsorolt költséget, amely Eladó és Vevő2 birtokba lépéséig lesz esedékes vagy azt megelőzően keletkezett, az Eladó és Vevő1 megfizeti;
- h) az 1./ pontban körülírt valamennyi Ingatlan telek határoló kerítései több, mint 15 éve már állnak és szomszédokkal a kerítéssel határolt területek birtokállapota rendezett, és szomszédjogi vita nincs folyamatban;
- i) az 1./ pont a) pontban körülírt ingatlan rendelkezik a közműszolgáltatókkal megkötött és jelenleg is hatályos, közműszerződésekkel (víz-, csatorna, gáz, elektromos áram, szüneteltetett távhőszolgáltatás), amely az Ingatlan rendeltetésszerű használatát és hasznosítását biztosítja és ezek a szerződések fogyasztási vagy mérőhelyi vagy bármilyen fennálló fizetési késedelemmel nem rendelkeznek. Az ingatlanon a távhőszolgáltatásról szóló 2005. évi XVIII. törvény alapján a FŐTÁV Budapesti Távhőszolgáltató Zrt. (a továbbiakban: FŐTÁV) hőközpontot üzemeltet, amelynek a megszüntetéséhez – a FŐTÁV tájékoztatása szerint - az épület végleges bontási engedélye szükséges. Az 1./ b) pontban körülírt ingatlan nem rendelkezik közműszolgáltatásra vonatkozó szerződésekkel. Az 1./ c) pontban körülírt ingatlan víz-csatorna szolgáltatásra vonatkozó közműszerződéssel rendelkezik. Az 1./ pontban körülírt ingatlanokra szemétszállításra vonatkozó szerződés nem került megkötésre.
- j) az 1./ pontban körülírt Ingatlanok egyikét követelés biztosítékaul az Eladó és Vevő1 nem ajánlotta fel, nem ajánlja fel, nem adta vagy adja zálogul, továbbá bármely egyéb módon sem terhelte vagy terheli meg;

Amennyiben az Eladó és Vevő1 fentiek szerinti jogszavatossági nyilatkozata bármely okból valótlannak bizonyul, úgy köteles a szerződésellenes állapotot az Eladó és Vevő2 által megszabott, de legalább 15 napos határidőn belül megszüntetni. A fentieken túl az Eladó és Vevő1-et terheli a szavatossági nyilatkozat valótlanságából eredő minden kár és jogkövetkezmény, függetlenül attól, hogy a szavatossági nyilatkozat az Eladó és Vevő1-nek felróható okból bizonyult-e helytelennek vagy sem.

- 9./ Az Eladó és Vevő2 tájékoztatja az Eladó és Vevő1-et, hogy az 1./ pontban körülírt Ingatlanok, mint telkek összevonása szükséges ahhoz, hogy Eladó és Vevő2 az Ingatlanokon 2./ pont szerinti lakópark kivitelezésére építési engedélyt szerezzen, mivel az ingatlanok összevonását követően azokon egy társasház létesül.

Eladó és Vevő1 a jelen szerződés aláírásával hozzájárulását adja ahhoz, hogy Eladó és Vevő2 az 1./ pontban körülírt Ingatlanok összevonására irányuló közigazgatási eljárást a jelen szerződés kormányhivatali végleges jóváhagyását követően a saját költségén megindítsa és a telekösszevonást követően az új Ingatlant az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztesse. Eladó és Vevő1 az Eladó és Vevő2 által megjelölt személyeknek – jogi képviselőnek, illetve földmérőnek – a szükséges meghatalmazást késedelem nélkül megadja.

A Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés tárgyát az Eladó és Vevő1 által átruházni kívánt Ingatlanok vonatkozásában a telekösszevonást követően a telekösszevonással kialakított Ingatlan képezi, a Feleknek az 1./ pontban körülírt Ingatlanra vonatkozó valamennyi jognyilatkozata erre az Ingatlanra vonatkozik.

Eladó és Vevő1 a telekösszevonás ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését követően késedelem nélkül köteles a 7./ pont szerinti bejegyzési engedélyt az új helyrajzi szám szerint Ingatlant feltüntető bejegyzési engedélyre cserélni és a letéteményes ügyvédnek átadni.

Amennyiben a jelen szerződés hatálya bármely okból megszűnik, úgy az Eladó és Vevő2 az eredeti állapot helyreállítására nem kötelezhető, azonban nem kérheti a telekösszevonás során felmerült költségei megtérítését sem.

A Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az Eladó és Vevő2 a 2./ pont szerinti beruházásra az építési engedélyt legkésőbb 2026. december 31. napjáig nem szerzi meg - úgy a Felek ettől eltérő, kifejezett írásbeli megállapodásának hiányában - a Felek a jelen csereszerződést - az építési engedély iránti kérelem jogerős elutasításától számított 30 napon belül külön okiratba foglalva kötelesek - annak megkötésére visszamenőleges hatállyal felbontani. A csereszerződés felbontására tekintettel az Eladó és Vevő2-re már korábban átruházott, a csereszerződés 1./ pontjában felsorolt ingatlanok (illetve amennyiben azok összevonása a 9./ pont szerint már megtörtént – úgy az összevonás útján létrejött ingatlan) tulajdonjoga – szerződés felbontása és eredeti állapot helyreállítása jogcímen - az Eladó és Vevő1-et illeti, részére kerül ingatlan-nyilvántartási visszajegyzésre, melyhez az Eladó és Vevő2 feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja.

- 10./ A Felek megállapodnak abban, hogy az Eladó és Vevő1 a tulajdonjog átszállását követő 3 munkanapon belül köteles birtokba adni, az Eladó és Vevő2 pedig köteles birtokba venni az 1./ pontban körülírt Ingatlanokat. A birtokba lépésről a Felek közösen átadás-átvételi jegyzőkönyvet kötelesek felvenni **(birtokátruházás)**. Az átadás-átvételi jegyzőkönyvnek tartalmaznia kell a közüzemi mérőberendezések mérőóráinak állását. Az Eladó és Vevő1 a birtoklására eső időarányos közüzemi díjat köteles utólagosan megtéríteni.

A birtokbaadás napjáig felmerült költségeket az Eladó és Vevő1, az azt követően felmerült költségeket a Eladó és Vevő2 viseli. A birtokba lépést követően az Eladó és Vevő2 szedi az 1./ pontban körülírt Ingatlanok hasznait, továbbá viseli az Ingatlanok fenntartásával járó terheket, valamint a másra át nem hárítható károkat, a kárveszélyt, ide nem értve az ingatlanadót, melynek alanya a hatályos jogszabályok szerint az, aki a naptári év elején az Ingatlanok tulajdonosa volt.

- 11./ A Felek rögzítik, hogy az 1./ pontban körülírt Ingatlanokra az energetikai **tanúsítványt és villamos biztonsági felülvizsgálati jegyzőkönyvet** Eladó és Vevő1 a szerződés hatályba lépéséig elkészítteti és átadja Eladó és Vevő2 részére.
- 12./ Az Eladó és Vevő1 kijelenti, hogy az 1./ pontban körülírt Ingatlanokat a 2025. évi XLVIII. törvény szerinti dologi jogvédelmi eszköz nem terheli. Az Eladó és Vevő2 kijelenti, hogy a 2025. évi XLVIII. törvény szerinti betelepülőnek nem minősül.
- 13./ A Felek megállapodnak abban is, hogy az Eladó és Vevő2 **csere jogcímén** átruházza az Eladó és Vevő1 részére az alábbi, az 1./ pontban körülírt Ingatlanokon felépítendő társasházban az alábbi ingatlanok per-, teher- és igénymentes tulajdonjogát, melynek jövőbeli értékét Eladó és Vevő1 2026. június 24-én kelt ingatlanforgalmi szakértői véleménnyel megbecsültette:

- a) a **Budapest X. kerület belterület 39049/1/A/9** hrsz-ú, a társasház alapító okiratban külön tulajdonként felsorolt lakás 1/1 tulajdoni hányada a mindenkori alapító okirat szerint hozzá tartozó közös tulajdoni hányaddal együtt, amely lakás alapterülete: 45,26 m², (kerekítve: 45 m²) amely lakás 1 (egy) szoba, előtér, fürdő, tároló, nappali-étkező-konyha, amely lakás tehát **2 (két) szobából áll** a közös tulajdonból hozzá tartozó 45/14784-ed tulajdoni hányaddal együtt, amely az újonnan nyitandó különlapon **Budapest X. kerület belterület 39049/1/A/9** hrsz. alatt lesz bejegyezve. Természetbeni címe: **H-1102 Budapest, Füzér utca.... A épület 1. emelet 101. szám** (a továbbiakban: 1. Lakás).

A 1. Lakás az 5. sorszámú mellékletként csatolt tervrajzon 1. sorszámmal van bejelölve.

A lakás jelen ügyletnél figyelembe vett értéke 47.415.238.- Ft+ ÁFA, bruttó 49.786.000.- Ft, azaz negyvenkilencmillió-nyolcszázötvenkettőezer forint.

Felek rögzítik, hogy tekintettel arra, hogy a fenti lakás vonatkozásában társasház alapítására illetőleg társasház bejegyzésére még nem került sor, a lakás a Budapest X. kerület belterület 39049/1 hrsz-ú ingatlan 45/14784-ed tulajdoni hányadának felel meg.

- b) a **Budapest X. kerület belterület 39049/1/A/10** hrsz-ú, a társasház alapító okiratban külön tulajdonként felsorolt lakás 1/1 tulajdoni hányada a mindenkori alapító okirat szerint hozzá tartozó közös tulajdoni hányaddal együtt, amely lakás alapterülete: 40,71 m², (kerekítve: 41 m²) amely lakás

1 (egy) szoba, előtér, fürdő, tároló, nappali-étkező-konyha, amely lakás tehát **2 (két) szobából áll** a közös tulajdonból hozzá tartozó 42/14784-ed tulajdoni hányaddal együtt, amely az újonnan nyitandó különlapon **Budapest X. kerület belterület 39049/1/A/10** hrsz. alatt lesz bejegyezve. Természetbeni címe: **H-1102 Budapest, Füzér utca.... A épület 1. emelet 102. szám** (a továbbiakban: 2. Lakás).

A 2. Lakás az 5. sorszámu mellékletként csatolt tervrajzon 2. sorszámmal van bejelölve.

A lakás jelen ügyletnél figyelembe vett értéke 42.648.571.- Ft + ÁFA, bruttó 44.781.000.- Ft, azaz negyvennégy millió-nyolcszázharminchatezer forint.

Felek rögzítik, hogy tekintettel arra, hogy a fenti lakás vonatkozásában társasház alapítására illetőleg társasház bejegyzésére még nem került sor, a lakás a Budapest X. kerület belterület 39049/1/A/10 hrsz-ú ingatlan 41/14784-ed tulajdoni hányadának felel meg.

- c) a **Budapest X. kerület belterület 39049/1/A/11** hrsz-ú, a társasház alapító okiratban külön tulajdonként felsorolt lakás 1/1 tulajdoni hányada a mindenkori alapító okirat szerint hozzá tartozó közös tulajdoni hányaddal együtt, amely lakás alapterülete: 36,42 m², (kerekítve: 36 m²) amely lakás 1 (egy) szoba, előtér, fürdő, tároló, étkező-konyha, amely lakás tehát **1 (egy) szobából áll** a közös tulajdonból hozzá tartozó 43/14784-ed tulajdoni hányaddal együtt, amely az újonnan nyitandó különlapon **Budapest X. kerület belterület 39049/1/A/11** hrsz. alatt lesz bejegyezve. Természetbeni címe: **H-1102 Budapest, Füzér utca.... A épület 1. emelet 103. szám** (a továbbiakban: 3. Lakás).

A 3. Lakás az 5. sorszámu mellékletként csatolt tervrajzon 3. sorszámmal van bejelölve.

A lakás jelen ügyletnél figyelembe vett értéke 38.154.286. Ft+ ÁFA, bruttó 40.062.000.- Ft, azaz negyvenmillió-kilencvenötezer forint.

Felek rögzítik, hogy tekintettel arra, hogy a fenti lakás vonatkozásában társasház alapítására illetőleg társasház bejegyzésére még nem került sor, a lakás a Budapest X. kerület belterület 39049/1 hrsz-ú ingatlan 36/14784-ed tulajdoni hányadának felel meg.

- d) a **Budapest X. kerület belterület 39049/1/A/12** hrsz-ú, a társasház alapító okiratban külön tulajdonként felsorolt lakás 1/1 tulajdoni hányada a mindenkori alapító okirat szerint hozzá tartozó közös tulajdoni hányaddal együtt, amely lakás alapterülete: 42,06 m², (kerekítve: 42 m²) amely lakás 1 (egy) szoba, előtér, fürdő, tároló, nappali-étkező-konyha, amely lakás tehát **2 (két) szobából áll** a közös tulajdonból hozzá tartozó 42/14784-ed

tulajdoni hányaddal együtt, amely az újonnan nyitandó különlapon **Budapest X. kerület belterület 39049/1/A/12** hrsz. alatt lesz bejegyezve. Természetbeni címe: **H-1102 Budapest, Füzér utca.... A épület 1. emelet 104. szám** (a továbbiakban: 4. Lakás).

A 4. Lakás az 5. sorszámú mellékletként csatolt tervrajzon 4. sorszámmal van bejelölve.

A lakás jelen ügyletnél figyelembe vett értéke 44.062.857. Ft+ ÁFA, bruttó 46.266.000.- Ft, azaz negyvenhatmillió-háromszázhatvanötezer forint.

Felek rögzítik, hogy tekintettel arra, hogy a fenti lakás vonatkozásában társasház alapítására illetőleg társasház bejegyzésére még nem került sor, a lakás a Budapest X. kerület belterület 39049/1 hrsz-ú ingatlan 42/14784-ed tulajdoni hányadának felel meg.

- e) a **Budapest X. kerület belterület 39049/1/A/13** hrsz-ú, a társasház alapító okiratban külön tulajdonként felsorolt lakás 1/1 tulajdoni hányada a mindenkori alapító okirat szerint hozzá tartozó közös tulajdoni hányaddal együtt, amely lakás alapterülete: 42,06 m², (kerekítve: 42 m²) amely lakás 1 (egy) szoba, előtér, fürdő, tároló, nappali-étkező-konyha, amely lakás tehát **2 (két) szobából áll** a közös tulajdonból hozzá tartozó 42/14784-ed tulajdoni hányaddal együtt, amely az újonnan nyitandó különlapon **Budapest X. kerület belterület 39049/1/A/13** hrsz. alatt lesz bejegyezve. Természetbeni címe: **H-1102 Budapest, Füzér utca.... A épület 1. emelet 105. szám** (a továbbiakban: 5. Lakás).

Az 5. Lakás az 5. sorszámú mellékletként csatolt tervrajzon 5. sorszámmal van bejelölve.

A lakás jelen ügyletnél figyelembe vett értéke 44.062.857. Ft+ ÁFA, bruttó 46.266.000.- Ft, azaz negyvenhatmillió-háromszázhatvanötezer forint.

Felek rögzítik, hogy tekintettel arra, hogy a fenti lakás vonatkozásában társasház alapítására illetőleg társasház bejegyzésére még nem került sor, a lakás a Budapest X. kerület belterület 39049/1 hrsz-ú ingatlan 42/14784-ed tulajdoni hányadának felel meg.

- f) a **Budapest X. kerület belterület 39049/1/A/14** hrsz-ú, a társasház alapító okiratban külön tulajdonként felsorolt lakás 1/1 tulajdoni hányada a mindenkori alapító okirat szerint hozzá tartozó közös tulajdoni hányaddal együtt, amely lakás alapterülete: 45,26 m², (kerekítve: 45 m²) amely lakás 1 (egy) szoba, előtér, fürdő, tároló, nappali-étkező-konyha, amely lakás tehát **2 (két) szobából áll** a közös tulajdonból hozzá tartozó 45/14784-ed tulajdoni hányaddal együtt, amely az újonnan nyitandó különlapon **Budapest X. kerület belterület 39049/1/A/14** hrsz. alatt lesz bejegyezve.

Természetbeni címe: **H-1102 Budapest, Füzér utca.... A épület 1. emelet 106. szám.** (a továbbiakban: 6. Lakás).

A 6. Lakás az 5. sorszámú mellékletként csatolt tervrajzon 6. sorszámmal van bejelölve.

A lakás jelen ügyletnél figyelembe vett értéke 47.415.238.- Ft+ ÁFA, bruttó 49.786.000.- Ft, azaz negyvenkilencmillió-nyolcszázötvenkettőezer forint.

Felek rögzítik, hogy tekintettel arra, hogy a fenti lakás vonatkozásában társasház alapítására illetőleg társasház bejegyzésére még nem került sor, a lakás a Budapest X. kerület belterület 39049/1 hrsz-ú ingatlan 45/14784-ed tulajdoni hányadának felel meg.

- g) a **Budapest X. kerület belterület 39049/1/A/15** hrsz-ú, a társasház alapító okiratban külön tulajdonként felsorolt lakás 1/1 tulajdoni hányada a mindenkori alapító okirat szerint hozzá tartozó közös tulajdoni hányaddal együtt, amely lakás alapterülete: 44,01 m², (kerekítve: 44 m²) amely lakás 1 (egy) szoba, előtér, fürdő, tároló, nappali-étkező-konyha, amely lakás tehát **2 (két) szobából áll** a közös tulajdonból hozzá tartozó 44/14784-ed tulajdoni hányaddal együtt, amely az újonnan nyitandó különlapon **Budapest X. kerület belterület 39049/1/A/15** hrsz. alatt lesz bejegyezve. Természetbeni címe: **H-1102 Budapest, Füzér utca.... A épület 1. emelet 107. szám.** (a továbbiakban: 7. Lakás).

A 7. Lakás az 5. sorszámú mellékletként csatolt tervrajzon 7. sorszámmal van bejelölve.

A lakás jelen ügyletnél figyelembe vett értéke 46.105.714.- Ft+ ÁFA, bruttó 48.411.000.- Ft, azaz negyvenhatmillió-háromszázhatvanötezer forint.

Felek rögzítik, hogy tekintettel arra, hogy a fenti lakás vonatkozásában társasház alapítására illetőleg társasház bejegyzésére még nem került sor, a lakás a Budapest X. kerület belterület 39049/1 hrsz-ú ingatlan 44/14784-ed tulajdoni hányadának felel meg.

- h) a **Budapest X. kerület belterület 39049/1/A/16** hrsz-ú, a társasház alapító okiratban külön tulajdonként felsorolt lakás 1/1 tulajdoni hányada a mindenkori alapító okirat szerint hozzá tartozó közös tulajdoni hányaddal együtt, amely lakás alapterülete: 65,82 m², (kerekítve: 66 m²) amely lakás 2 (két) szoba, előtér, 2 (két) fürdő, tároló, nappali-étkező-konyha, amely lakás tehát **3 (három) szobából áll** a közös tulajdonból hozzá tartozó 66/14784-ed tulajdoni hányaddal együtt, amely az újonnan nyitandó különlapon **Budapest X. kerület belterület 39049/1/A/16** hrsz. alatt lesz

bejegyezve. Természetbeni címe: **H-1102 Budapest, Füzér utca.... A épület 1. emelet 108. szám** (a továbbiakban: 8. Lakás).

A 8. Lakás az 5. sorszámu mellékletként csatolt tervrajzon 8. sorszámmal van bejelölve.

A lakás jelen ügyletnél figyelembe vett értéke 68.954.286.- Ft+ ÁFA, bruttó 72.402.000.- Ft, azaz hetvenkettőmillió-négyszázkettőezer forint.

Felek rögzítik, hogy tekintettel arra, hogy a fenti lakás vonatkozásában társasház alapítására illetőleg társasház bejegyzésére még nem került sor, a lakás a Budapest X. kerület belterület 39049/1 hrsz-ú ingatlan 66/14784-ed tulajdoni hányadának felel meg.

- i) a **Budapest X. kerület belterület 39049/1/A/17** hrsz-ú, a társasház alapító okiratban külön tulajdonként felsorolt lakás 1/1 tulajdoni hányada a mindenkori alapító okirat szerint hozzá tartozó közös tulajdoni hányaddal együtt, amely lakás alapterülete: 32,59 m², (kerekítve: 33 m²) amely lakás 1 (egy) szoba, fürdő, tároló, étkező-konyha, amely lakás tehát **1 (egy) szobából áll** a közös tulajdonból hozzá tartozó 33/14784-ed tulajdoni hányaddal együtt, amely az újonnan nyitandó különlonapon **Budapest X. kerület belterület 39049/1/A/17** hrsz. alatt lesz bejegyezve. Természetbeni címe: **H-1102 Budapest, Füzér utca.... A épület 1. emelet 109. szám** (a továbbiakban: 9. Lakás).

A 9. Lakás az 5. sorszámu mellékletként csatolt tervrajzon 9. sorszámmal van bejelölve.

A lakás jelen ügyletnél figyelembe vett értéke 34.141.905.- Ft+ ÁFA, bruttó 35.849.000.- Ft, azaz harmincötmillió-kilencszázharminchétezer forint.

Felek rögzítik, hogy tekintettel arra, hogy a fenti lakás vonatkozásában társasház alapítására illetőleg társasház bejegyzésére még nem került sor, a lakás a Budapest X. kerület belterület 39049/1 hrsz-ú ingatlan 33/14784-ed tulajdoni hányadának felel meg.

- j) a **Budapest X. kerület belterület 39049/1/A/18** hrsz-ú, a társasház alapító okiratban külön tulajdonként felsorolt lakás 1/1 tulajdoni hányada a mindenkori alapító okirat szerint hozzá tartozó közös tulajdoni hányaddal együtt, amely lakás alapterülete: 36,6 m², (kerekítve: 37 m²) amely lakás 1 (egy) szoba, fürdő, tároló, étkező-konyha, amely lakás tehát **1 (egy) szobából áll** a közös tulajdonból hozzá tartozó 37/14784-ed tulajdoni hányaddal együtt, amely az újonnan nyitandó különlonapon **Budapest X. kerület belterület 39049/1/A/18** hrsz. alatt lesz bejegyezve. Természetbeni címe: **H-1102 Budapest, Füzér utca.... A épület 1. emelet 110. szám** (a továbbiakban: 10. Lakás).

A 10. Lakás az 5. sorszámú mellékletként csatolt tervrajzon 10. sorszámmal van bejelölve.

A lakás jelen ügyletnél figyelembe vett értéke 38.342.857.- Ft+ ÁFA, bruttó 40.260.000.- Ft, azaz negyvenmillió-kettőszáztizenhatezer forint.

Felek rögzítik, hogy tekintettel arra, hogy a fenti lakás vonatkozásában társasház alapítására illetőleg társasház bejegyzésére még nem került sor, a lakás a Budapest X. kerület belterület 39049/1 hrsz-ú ingatlan 37/14784-ed tulajdoni hányadának felel meg.

- k) a **Budapest X. kerület belterület 39049/1/A/19** hrsz-ú, a társasház alapító okiratban külön tulajdonként felsorolt lakás 1/1 tulajdoni hányada a mindenkori alapító okirat szerint hozzá tartozó közös tulajdoni hányaddal együtt, amely lakás alapterülete: 45,26 m², (kerekítve: 45 m²) amely lakás 1 (egy) szoba, előtér, fürdő, tároló, nappali-étkező-konyha, amely lakás tehát **2 (két) szobából áll** a közös tulajdonból hozzá tartozó 45/14784-ed tulajdoni hányaddal együtt, amely az újonnan nyitandó különlapon **Budapest X. kerület belterület 39049/1/A/19** hrsz. alatt lesz bejegyezve. Természetbeni címe: **H-1102 Budapest, Füzér utca.... A épület 2. emelet 201. szám** (a továbbiakban: 11. Lakás).

A 11. Lakás az 5. sorszámú mellékletként csatolt tervrajzon 11. sorszámmal van bejelölve.

A lakás jelen ügyletnél figyelembe vett értéke 47.415.238.- Ft+ ÁFA, bruttó 49.786.000.- Ft, azaz negyvenkilencmillió-nyolcszázötvenkettőezer forint.

Felek rögzítik, hogy tekintettel arra, hogy a fenti lakás vonatkozásában társasház alapítására illetőleg társasház bejegyzésére még nem került sor, a lakás a Budapest X. kerület belterület 39049/1 hrsz-ú ingatlan 45/14784-ed tulajdoni hányadának felel meg.

- l) a **Budapest X. kerület belterület 39049/1/A/22** hrsz-ú, a társasház alapító okiratban külön tulajdonként felsorolt lakás 1/1 tulajdoni hányada a mindenkori alapító okirat szerint hozzá tartozó közös tulajdoni hányaddal együtt, amely lakás alapterülete: 42,06 m², (kerekítve: 42 m²) amely lakás 1 (egy) szoba, előtér, fürdő, tároló, nappali-étkező-konyha, amely lakás tehát **2 (két) szobából áll** a közös tulajdonból hozzá tartozó 42/14784-ed tulajdoni hányaddal együtt, amely az újonnan nyitandó különlapon **Budapest X. kerület belterület 39049/1/A/22** hrsz. alatt lesz bejegyezve. Természetbeni címe: **H-1102 Budapest, Füzér utca.... A épület 2. emelet 204. szám** (a továbbiakban: 12. Lakás).

A 12. Lakás az 5. sorszámú mellékletként csatolt tervrajzon 12. sorszámmal van bejelölve.

A lakás jelen ügyletnél figyelembe vett értéke 44.062.857.- Ft+ ÁFA, bruttó 46.266.000.- Ft, azaz negyvenhatmillió-háromszázhatvanötezer forint.

Felek rögzítik, hogy tekintettel arra, hogy a fenti lakás vonatkozásában társasház alapítására illetőleg társasház bejegyzésére még nem került sor, a lakás a Budapest X. kerület belterület 39049/1 hrsz-ú ingatlan 42/14784-ed tulajdoni hányadának felel meg.

- m) a **Budapest X. kerület belterület 39049/1/A/23** hrsz-ú, a társasház alapító okiratban külön tulajdonként felsorolt lakás 1/1 tulajdoni hányada a mindenkori alapító okirat szerint hozzá tartozó közös tulajdoni hányaddal együtt, amely lakás alapterülete: 42,06 m², (kerekítve: 42 m²) amely lakás 1 (egy) szoba, előtér, fürdő, tároló, nappali-étkező-konyha, amely lakás tehát **2 (két) szobából áll** a közös tulajdonból hozzá tartozó 42/14784-ed tulajdoni hányaddal együtt, amely az újonnan nyitandó különlapon **Budapest X. kerület belterület 39049/1/A/23** hrsz. alatt lesz bejegyezve. Természetbeni címe: **H-1102 Budapest, Füzér utca.... A épület 2. emelet 205. szám** (a továbbiakban: 13. Lakás).

A 13. Lakás az 5. sorszámú mellékletként csatolt tervrajzon 13. sorszámmal van bejelölve.

A lakás jelen ügyletnél figyelembe vett értéke 44.062.857.- Ft+ ÁFA, bruttó 46.266.000.- Ft, azaz negyvenhatmillió-háromszázhatvanötezer forint.

Felek rögzítik, hogy tekintettel arra, hogy a fenti lakás vonatkozásában társasház alapítására illetőleg társasház bejegyzésére még nem került sor, a lakás a Budapest X. kerület belterület 39049/1/ hrsz-ú ingatlan 42/14784-ed tulajdoni hányadának felel meg.

- n) a **Budapest X. kerület belterület 39049/1/A/24** hrsz-ú, a társasház alapító okiratban külön tulajdonként felsorolt lakás 1/1 tulajdoni hányada a mindenkori alapító okirat szerint hozzá tartozó közös tulajdoni hányaddal együtt, amely lakás alapterülete: 45,26 m², (kerekítve: 45 m²) amely lakás 1 (egy) szoba, előtér, fürdő, tároló, nappali-étkező-konyha, amely lakás tehát **2 (két) szobából áll** a közös tulajdonból hozzá tartozó 45/14784-ed tulajdoni hányaddal együtt, amely az újonnan nyitandó különlapon **Budapest X. kerület belterület 39049/1/A/24** hrsz. alatt lesz bejegyezve. Természetbeni címe: **H-1102 Budapest, Füzér utca.... A épület 2. emelet 206. szám** (a továbbiakban: 14. Lakás).

A 14. Lakás az 5. sorszámú mellékletként csatolt tervrajzon 14. sorszámmal van bejelölve.

A lakás jelen ügyletnél figyelembe vett értéke 47.415.238.- Ft+ ÁFA, bruttó 49.786.000.- Ft, azaz negyvenkilencmillió-nyolcszázötvenkettőezer forint.

Felek rögzítik, hogy tekintettel arra, hogy a fenti lakás vonatkozásában társasház alapítására illetőleg társasház bejegyzésére még nem került sor, a lakás a Budapest X. kerület belterület 39049/1 hrsz-ú ingatlan 45/14784-ed tulajdoni hányadának felel meg.

- o) a **Budapest X. kerület belterület 39049/1/A/25** hrsz-ú, a társasház alapító okiratban külön tulajdonként felsorolt lakás 1/1 tulajdoni hányada a mindenkori alapító okirat szerint hozzá tartozó közös tulajdoni hányaddal együtt, amely lakás alapterülete: 44,01 m², (kerekítve: 44 m²) amely lakás 1 (egy) szoba, előtér, fürdő, tároló, nappali-étkező-konyha, amely lakás tehát **2 (két) szobából áll** a közös tulajdonból hozzá tartozó 44/14784-ed tulajdoni hányaddal együtt, amely az újonnan nyitandó különlapon **Budapest X. kerület belterület 39049/1/A/25** hrsz. alatt lesz bejegyezve. Természetbeni címe: **H-1102 Budapest, Füzér utca.... A épület 2. emelet 207. szám** (a továbbiakban: 15. Lakás).

A 15. Lakás az 5. sorszámú mellékletként csatolt tervrajzon 15. sorszámmal van bejelölve.

A lakás jelen ügyletnél figyelembe vett értéke 46.105.714.- Ft+ ÁFA, bruttó 48.411.000.- Ft, azaz negyvenhatmillió-háromszázhatvanötezer forint.

Felek rögzítik, hogy tekintettel arra, hogy a fenti lakás vonatkozásában társasház alapítására illetőleg társasház bejegyzésére még nem került sor, a lakás a Budapest X. kerület belterület 39049/1 hrsz-ú ingatlan 44/14784-ed tulajdoni hányadának felel meg.

- p) a **Budapest X. kerület belterület 39049/1/A/26** hrsz-ú, a társasház alapító okiratban külön tulajdonként felsorolt lakás 1/1 tulajdoni hányada a mindenkori alapító okirat szerint hozzá tartozó közös tulajdoni hányaddal együtt, amely lakás alapterülete: 65,82 m², (kerekítve: 66 m²) amely lakás 2 (két) szoba, előtér, 2 (két) fürdő, tároló, nappali-étkező-konyha, amely lakás tehát **3 (három) szobából áll** a közös tulajdonból hozzá tartozó 66/14784-ed tulajdoni hányaddal együtt, amely az újonnan nyitandó különlapon **Budapest X. kerület belterület 39049/1/A/26** hrsz. alatt lesz bejegyezve. Természetbeni címe: **H-1102 Budapest, Füzér utca.... A épület 2. emelet 208. szám** (a továbbiakban: 16. Lakás).

A 16. Lakás az 5. sorszámu mellékletként csatolt tervrajzon 16. sorszámmal van bejelölve.

A lakás jelen ügyletnél figyelembe vett értéke 68.954.286. Ft+ ÁFA, bruttó 72.402.000.- Ft, azaz hetvenkettőmillió-négyszázkettőezer forint.

Felek rögzítik, hogy tekintettel arra, hogy a fenti lakás vonatkozásában társasház alapítására illetőleg társasház bejegyzésére még nem került sor, a lakás a Budapest X. kerület belterület 39049/1 hrsz-ú ingatlan 66/14784-ed tulajdoni hányadának felel meg.

- q) a **Budapest X. kerület belterület 39049/1/A/27** hrsz-ú, a társasház alapító okiratban külön tulajdonként felsorolt lakás 1/1 tulajdoni hányada a mindenkori alapító okirat szerint hozzá tartozó közös tulajdoni hányaddal együtt, amely lakás alapterülete: 32,59 m², (kerekítve: 33 m²) amely lakás 1 (egy) szoba, fürdő, tároló, étkező-konyha, amely lakás tehát **1 (egy) szobából áll** a közös tulajdonból hozzá tartozó 33/14784-ed tulajdoni hányaddal együtt, amely az újonnan nyitandó különnapon **Budapest X. kerület belterület 39049/1/A/27** hrsz. alatt lesz bejegyezve. Természetbeni címe: **H-1102 Budapest, Füzér utca.... A épület 2. emelet 209. szám** (a továbbiakban: 17. Lakás).

A 17. Lakás az 5. sorszámu mellékletként csatolt tervrajzon 17. sorszámmal van bejelölve.

A lakás jelen ügyletnél figyelembe vett értéke 34.141.905.- Ft+ ÁFA, bruttó 35.849.000.- Ft, azaz harmincötmillió-kilencszázharminchétezer forint.

Felek rögzítik, hogy tekintettel arra, hogy a fenti lakás vonatkozásában társasház alapítására illetőleg társasház bejegyzésére még nem került sor, a lakás a Budapest X. kerület belterület 39049/1 hrsz-ú ingatlan 33/14784-ed tulajdoni hányadának felel meg.

- r) a **Budapest X. kerület belterület 39049/1/A/28** hrsz-ú, a társasház alapító okiratban külön tulajdonként felsorolt lakás 1/1 tulajdoni hányada a mindenkori alapító okirat szerint hozzá tartozó közös tulajdoni hányaddal együtt, amely lakás alapterülete: 36,6 m², (kerekítve: 37 m²) amely lakás 1 (egy) szoba, fürdő, tároló, étkező-konyha, amely lakás tehát **1 (egy) szobából áll** a közös tulajdonból hozzá tartozó 37/14784-ed tulajdoni hányaddal együtt, amely az újonnan nyitandó különnapon **Budapest X. kerület belterület 39049/1/A/28** hrsz. alatt lesz bejegyezve. Természetbeni címe: **H-1102 Budapest, Füzér utca.... A épület 2. emelet 210. szám** (a továbbiakban: 18. Lakás).

A 18. Lakás az 5. sorszámu mellékletként csatolt tervrajzon 18. sorszámmal van bejelölve.

A lakás jelen ügyletnél figyelembe vett értéke 38.342.857.- Ft+ ÁFA, bruttó 40.260.000.- Ft, azaz negyvenmillió-kettőszáztizenhatezer forint.

Felek rögzítik, hogy tekintettel arra, hogy a fenti lakás vonatkozásában társasház alapítására illetőleg társasház bejegyzésére még nem került sor, a lakás a Budapest X. kerület belterület 39049/1 hrsz-ú ingatlan 37/14784-ed tulajdoni hányadának felel meg.

- I. a **Budapest X. kerület belterület 39049/1/A/251** hrsz-ú 16,8 m² (kerekítve: 17 m²) alapterületű autóbeálló és a közös tulajdonból hozzá tartozó 17/14784-ed tulajdoni hányad tulajdonjogát, mely az 5. sorszámú mellékletként csatolt tervrajzon I. sorszámmal van bejelölve.

Felek rögzítik, hogy tekintettel arra, hogy a fenti autóbeálló vonatkozásában társasház alapítására illetőleg társasház bejegyzésére még nem került sor, a lakás a Budapest X. kerület belterület 39049/1 hrsz-ú ingatlan 17/14784-ed tulajdoni hányadának felel meg.

- II. a **Budapest X. kerület belterület 39049/1/A/252** ú 15 m² (kerekítve: 15 m²) alapterületű autóbeálló és a közös tulajdonból hozzá tartozó 15/14784-ed tulajdoni hányad tulajdonjogát, mely az 5. sorszámú mellékletként csatolt tervrajzon II. sorszámmal van bejelölve.

Felek rögzítik, hogy tekintettel arra, hogy a fenti autóbeálló vonatkozásában társasház alapítására illetőleg társasház bejegyzésére még nem került sor, a lakás a Budapest X. kerület belterület . 39049/1 hrsz-ú ingatlan 15/14784-ed tulajdoni hányadának felel meg.

- III. a **Budapest X. kerület belterület 39049/1/A/253** hrsz-ú 15 m² (kerekítve: 15 m²) alapterületű autóbeálló és a közös tulajdonból hozzá tartozó 15/14784-ed tulajdoni hányad tulajdonjogát, mely az 5. sorszámú mellékletként csatolt tervrajzon III. sorszámmal van bejelölve.

Felek rögzítik, hogy tekintettel arra, hogy a fenti autóbeálló vonatkozásában társasház alapítására illetőleg társasház bejegyzésére még nem került sor, a lakás a Budapest X. kerület belterület . 39049/1 hrsz-ú ingatlan 15/14784-ed tulajdoni hányadának felel meg.

- IV. a **Budapest X. kerület belterület 39049/1/A/282** hrsz-ú 14,7 m² (kerekítve: 15 m²) alapterületű autóbeálló és a közös tulajdonból hozzá tartozó 15/14784-ed tulajdoni hányad tulajdonjogát, mely az 5. sorszámú mellékletként csatolt tervrajzon IV. sorszámmal van bejelölve.

Felek rögzítik, hogy tekintettel arra, hogy a fenti autóbeálló vonatkozásában társasház alapítására illetőleg társasház bejegyzésére még

nem került sor, a lakás a Budapest X. kerület belterület . 39049/1 hrsz-ú ingatlan 15/14784-ed tulajdoni hányadának felel meg.

- V. a **Budapest X. kerület belterület 39049/1/A/283** hrsz-ú 14,7 m² (kerekítve: 15 m²) alapterületű autóbeálló és a közös tulajdonból hozzá tartozó 15/14784-ed tulajdoni hányad tulajdonjogát, mely az 5. sorszámu mellékletként csatolt tervrajzon V. sorszámmal van bejelölve.

Felek rögzítik, hogy tekintettel arra, hogy a fenti autóbeálló vonatkozásában társasház alapítására illetőleg társasház bejegyzésére még nem került sor, a lakás a Budapest X. kerület belterület . 39049/1 hrsz-ú ingatlan 15/14784-ed tulajdoni hányadának felel meg.

- VI. a **Budapest X. kerület belterület 39049/1/A/318** hrsz-ú 14,7 m² (kerekítve: 15 m²) alapterületű autóbeálló és a közös tulajdonból hozzá tartozó 15/14784-ed tulajdoni hányad tulajdonjogát, mely az 5. sorszámu mellékletként csatolt tervrajzon VI. sorszámmal van bejelölve.

Felek rögzítik, hogy tekintettel arra, hogy a fenti autóbeálló vonatkozásában társasház alapítására illetőleg társasház bejegyzésére még nem került sor, a lakás a Budapest X. kerület belterület . 39049/1 hrsz-ú ingatlan 15/14784-ed tulajdoni hányadának felel meg.

- VII. a **Budapest X. kerület belterület 39049/1/A/319** hrsz-ú 13,13 m² (kerekítve: 13 m²) alapterületű autóbeálló és a közös tulajdonból hozzá tartozó 13/14784-ed tulajdoni hányad tulajdonjogát, mely az 5. sorszámu mellékletként csatolt tervrajzon VII. sorszámmal van bejelölve.

Felek rögzítik, hogy tekintettel arra, hogy a fenti autóbeálló vonatkozásában társasház alapítására illetőleg társasház bejegyzésére még nem került sor, a lakás a Budapest X. kerület belterület . 39049/1 hrsz-ú ingatlan 13/14784-ed tulajdoni hányadának felel meg.

- VIII. a **Budapest X. kerület belterület 39049/1/A/320** hrsz-ú 13,13 m² (kerekítve: 13 m²) alapterületű autóbeálló és a közös tulajdonból hozzá tartozó 13/14784-ed tulajdoni hányad tulajdonjogát, mely az 5. sorszámu mellékletként csatolt tervrajzon VIII. sorszámmal van bejelölve.

Felek rögzítik, hogy tekintettel arra, hogy a fenti autóbeálló vonatkozásában társasház alapítására illetőleg társasház bejegyzésére még nem került sor, a lakás a Budapest X. kerület belterület . 39049/1 hrsz-ú ingatlan 13/14784-ed tulajdoni hányadának felel meg.

- IX. a **Budapest X. kerület belterület 39049/1/A/321** hrsz-ú 13,13 m² (kerekítve: 13 m²) alapterületű autóbeálló és a közös tulajdonból hozzá tartozó 13/14784-ed tulajdoni hányad tulajdonjogát, mely az 5. sorszámu mellékletként csatolt tervrajzon IX. sorszámmal van bejelölve.

Felek rögzítik, hogy tekintettel arra, hogy a fenti autóbeálló vonatkozásában társasház alapítására illetőleg társasház bejegyzésére még nem került sor, a lakás a Budapest X. kerület belterület . 39049/1 hrsz-ú ingatlan 13/14784-ed tulajdoni hányadának felel meg.

- X. a **Budapest X. kerület belterület 39049/1/A/322** hrsz-ú 13,13 m² (kerekítve: 13 m²) alapterületű autóbeálló és a közös tulajdonból hozzá tartozó 13/14784-ed tulajdoni hányad tulajdonjogát, mely az 5. sorszámú mellékletként csatolt tervrajzon X. sorszámmal van bejelölve.

Felek rögzítik, hogy tekintettel arra, hogy a fenti autóbeálló vonatkozásában társasház alapítására illetőleg társasház bejegyzésére még nem került sor, a lakás a Budapest X. kerület belterület . 39049/1 hrsz-ú ingatlan 13/14784-ed tulajdoni hányadának felel meg.

- XI. a **Budapest X. kerület belterület 39049/1/A/340** hrsz-ú 13,13 m² (kerekítve: 13 m²) alapterületű autóbeálló és a közös tulajdonból hozzá tartozó 13/14784-ed tulajdoni hányad tulajdonjogát, mely az 5. sorszámú mellékletként csatolt tervrajzon XI. sorszámmal van bejelölve.

Felek rögzítik, hogy tekintettel arra, hogy a fenti autóbeálló vonatkozásában társasház alapítására illetőleg társasház bejegyzésére még nem került sor, a lakás a Budapest X. kerület belterület . 39049/1 hrsz-ú ingatlan 13/14784-ed tulajdoni hányadának felel meg.

- XII. a **Budapest X. kerület belterület 39049/1/A/341** hrsz-ú 13,13 m² (kerekítve: 13 m²) alapterületű autóbeálló és a közös tulajdonból hozzá tartozó 13/14784-ed tulajdoni hányad tulajdonjogát, mely az 5. sorszámú mellékletként csatolt tervrajzon XII. sorszámmal van bejelölve.

Felek rögzítik, hogy tekintettel arra, hogy a fenti autóbeálló vonatkozásában társasház alapítására illetőleg társasház bejegyzésére még nem került sor, a lakás a Budapest X. kerület belterület . 39049/1 hrsz-ú ingatlan 13/14784-ed tulajdoni hányadának felel meg.

- XIII. a **Budapest X. kerület belterület 39049/1/A/342** hrsz-ú 13,13 m² (kerekítve: 13 m²) alapterületű autóbeálló és a közös tulajdonból hozzá tartozó 13/14784-ed tulajdoni hányad tulajdonjogát, mely az 5. sorszámú mellékletként csatolt tervrajzon XIII. sorszámmal van bejelölve.

Felek rögzítik, hogy tekintettel arra, hogy a fenti autóbeálló vonatkozásában társasház alapítására illetőleg társasház bejegyzésére még nem került sor, a lakás a Budapest X. kerület belterület . 39049/1 hrsz-ú ingatlan 13/14784-ed tulajdoni hányadának felel meg.

- XIV. a **Budapest X. kerület belterület 39049/1/A/343** hrsz-ú 13,13 m² (kerekítve: 13 m²) alapterületű autóbeálló és a közös tulajdonból hozzá tartozó 13/14784-ed tulajdoni hányad tulajdonjogát, mely az 5. sorszámú mellékletként csatolt tervrajzon XIV. sorszámmal van bejelölve.

Felek rögzítik, hogy tekintettel arra, hogy a fenti autóbeálló vonatkozásában társasház alapítására illetőleg társasház bejegyzésére még nem került sor, a lakás a Budapest X. kerület belterület . 39049/1 hrsz-ú ingatlan 13/14784-ed tulajdoni hányadának felel meg.

- XV. a **Budapest X. kerület belterület 39049/1/A/487** hrsz-ú 10,25 m² (kerekítve: 10 m²) alapterületű autóbeálló és a közös tulajdonból hozzá tartozó 10/14784-ed tulajdoni hányad tulajdonjogát, mely az 5. sorszámú mellékletként csatolt tervrajzon XV. sorszámmal van bejelölve.

Felek rögzítik, hogy tekintettel arra, hogy a fenti autóbeálló vonatkozásában társasház alapítására illetőleg társasház bejegyzésére még nem került sor, a lakás a Budapest X. kerület belterület . 39049/1 hrsz-ú ingatlan 10/14784-ed tulajdoni hányadának felel meg.

- XVI. a **Budapest X. kerület belterület 39049/1/A/488** hrsz-ú 10,25 m² (kerekítve: 10 m²) alapterületű autóbeálló és a közös tulajdonból hozzá tartozó 10/14784-ed tulajdoni hányad tulajdonjogát, mely az 5. sorszámú mellékletként csatolt tervrajzon XVI. sorszámmal van bejelölve.

Felek rögzítik, hogy tekintettel arra, hogy a fenti autóbeálló vonatkozásában társasház alapítására illetőleg társasház bejegyzésére még nem került sor, a lakás a Budapest X. kerület belterület . 39049/1 hrsz-ú ingatlan 10/14784-ed tulajdoni hányadának felel meg.

Az autóbeállók értéke egyenként 3.937.008.- Ft + ÁFA, **bruttó 5.000.000.- Ft**, azaz ötmillió forint, összesen **bruttó 80.000.000.- Ft**, azaz nyolcvanmillió forint.

Felek a fentiekben felsorolt lakások és autóbeállók értékét az Eladó és Vevő1 által 2026. június 24-én készített értékbecslés alapján állapították meg.

A Felek megállapítják, hogy az új lakások esetében a hatályos Áfa törvény 3. melléklete alapján az adó mértéke az adó alapjának 5 százaléka.

Felek a 13./ pont szerinti lakások együttes értékét nettó **821.804.762 Ft+ÁFA**, összesen bruttó **862.895.000.- Ft**, azaz bruttó nyolcszázhatvankettőmillió-nyolcszázkilencvenötezer forintban, az autóbeállók együttes értékét **62.992.126.- Ft + ÁFA**, összesen bruttó **80.000.000.- Ft**, azaz nyolcvanmillió forintban állapítják meg. A 13./ pont szerinti csereingatlanok összértéke a hatályos adójogszabályok szerint bruttó **942.895.000.- Ft**, azaz bruttó kilencszáznegyvenkettőmillió-nyolcszázkilencvenötezer forint.

- 14./ Az Eladó és Vevő2 a jelen szerződés tárgyát képező, a 13./ pontban felsorolt lakásingatlanok a jelen megállapodáshoz *6. sz. mellékletként* csatolt műszaki leírásban foglalt műszaki tartalommal köteles kivitelezni, amit Eladó és Vevő1 szerződésszerű teljesítésként elfogad.

Eladó és Vevő1 kijelenti, hogy a 13./ pontban felsorolt ingatlanok műszaki leírását áttanulmányozta, azok tartalmát teljeskörűen megismerte. A *6. sz. mellékletet* képező műszaki leírásban megjelölt műszaki tartalom részletesen tartalmazza a felépítendő felépítmény és az ügylet tárgyát képező Lakásingatlanok tervezett műszaki paramétereit és a felszerelési- és berendezési tárgyak minőségét és mennyiségét, amelyet Eladó és Vevő1 a jelen szerződés aláírásával is jóváhagyólag tudomásul vesz. Eladó és Vevő2 vállalja, hogy a 13./ pontban felsorolt lakások kivitelezését a műszaki tervdokumentációban rögzítettek szerint I. osztályú minőségben fogja elvégezni, abban az esetben amennyiben a műszaki leírásban foglalt tartalomtól eltérne, vállalja a műszaki tervdokumentációban rögzítettekkel azonos minőségű, azonos használati értéket képviselő kivitelezést. A műszaki leírással egyezőséget Eladó és Vevő1 a kivitelezési időszakában legalább 2 alkalommal jogosult műszaki ellenőrével ellenőrizni a kivitelezés olyan fázisaiban, amikor eltakarással nem akadályozott az ellenőrzés elvégzése. Eladó és Vevő1 kifogásait jegyzőkönyvben közli Eladó és Vevő2-vel, aki a kijavításról gondoskodik. Eladó és Vevő1 a kijavításról szóló értesítést követően 3 munkanapon belül a műszaki megfelelőséget a helyszínen ellenőrzi. A helyszíni ellenőrzés és a javítás ellenőrzése - a jelen pontban rögzített és az Eladó és Vevő1-et illető ellenőrzési lehetőségek számát tekintve - egy alkalomnak minősül.

Az Eladó és Vevő2 a jelen szerződés tárgyát képező lakásingatlanokat és autóbeállókát legkésőbb 2029. április 30-ig köteles kivitelezni és műszaki átadás-átvételt Eladó és Vevő1 részére felajánlani. A Felek a műszakiátadás-átvételt valamennyi, a 13. pontban felsorolt lakások és autóbeállók vonatkozásában legkésőbb 2029. június 30-ig kötelesek lebonyolítani. Az átadás-átvételt az Eladó és Vevő2 – Eladó és Vevő1-gyel történő egyeztetés alapján- tűzi ki és azon Eladó és Vevő1 köteles megjelenni. A kitűzésben egyidejűleg – a jótállási kötelezett aláírásával - köteles megjelölni, hogy a jótállási jogokat mely szervezettel szemben érvényesítheti Eladó és Vevő1 a műszaki átadás-átvételt követően.

Eladó és Vevő1 nem tagadhatja meg az átvételt olyan kevésbé jelentős hiány vagy hiba miatt, amely az érintett lakások rendeltetésszerű használatát nem akadályozza. Felek rögzítik, hogy nem tekinthető hibának, amennyiben Eladó és Vevő2 a műszaki tartalom a műszaki leírásban írtaktól eltérő, azonos színvonalú, műszakilag egyenértékű más anyagot használ fel, amelyet Eladó és Vevő1 előzetesen jóváhagyott.

Eladó és Vevő1 tudomásul veszi és elfogadja, hogy a 13./ pont szerinti ingatlan-nyilvántartás szerinti alapterületét a vakolt falak elkészültét követően földmérő rögzíti méri fel, az elkészült változási vázrajzon feltüntetett méretek az ingatlannyilvántartási célú földmérési és térképészeti tevékenység szabályai szerint lesznek feltüntetve, melyet a Felek elszámolás céljára elfogadnak. Felek

megállapodnak, hogy amennyiben a felmérés eredményeképpen az Lakás tényleges alapterülete (nem az ingatlan-nyilvántartás szerinti) jelen szerződés 13./ pontjában meghatározott területmértékhez képest (pozitív vagy negatív irányba) 3%-ot meg nem haladó mértékben eltér, akkor a Felek egymással szemben semmilyen igényt nem támasztanak. Az előbbieken meghatározott mértékeket meghaladó tényleges negatív méreteltérés esetén az Eladó és Vevő2 a jelen Szerződésben irányadó négyzetméterár alapul vételével – a nemzeti vagyon jellegre tekintettel- a teljes alapterület eltérés vonatkozásában egymással 1.100.000.- Ft/m² (egymillió-egyszázezer forint/m²) ár alapulvételével elszámol. Pozitív eltérés esetén a Feleknek elszámolási kötelezettségük nem áll fenn.

- 15./ Eladó és Vevő1 kijelenti, hogy tudomással bír arról, hogy a lakásépítéssel kapcsolatos kötelező jótállásról szóló 181/2003. (XI. 5.) Kormányrendelet 3. § (2) bekezdése szerint a kötelező jótállásból eredő jogokat a lakás tulajdonba adásáig (Eladó és Vevő1 tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséig) a megrendelő, ezt követően a lakás tulajdonosa jogosult a vállalkozóval vagy az általa javításra kijelölt szervezettel szemben érvényesíteni, az igénye az Eladó és Vevő2-vel szemben nem érvényesíthető.
- 16./ Eladó és Vevő2 köteles a műszaki átadás-átvételen felvett hibajegyzék szerinti hibákat kijavíttatni, amit a hibajavítás megtörténtének közlésétől számított 3 munkanapon belül ismételt műszaki átadás-átvétel során ellenőriznek Felek. A hibátlan teljesítést követően Felek az Eladó és Vevő1 tulajdonába kerülő ingatlanok birtokátruházását eszközlik az ismételt hibajavítás megtörténtének közlésétől számított 3 munkanapon belül. A birtokba lépésről a Felek közösen átadás-átvételi jegyzőkönyvet kötelesek felvenni **(birtokátruházás)**. Az átadás-átvételi jegyzőkönyvnek tartalmaznia kell a közüzemi mérőberendezések mérőóráinak állását. Az Eladó és Vevő2 a birtoklására eső időarányos közüzemi díjat köteles utólagosan megtéríteni.

A birtokbaadás napjáig felmerült költségeket az Eladó és Vevő2, az azt követően felmerült költségeket az Eladó és Vevő1 viseli. A birtokba lépést követően az Eladó és Vevő1 szedi a 13./ pontban körülírt Ingatlanok hasznait, továbbá viseli az Ingatlanok fenntartásával járó terheket, valamint a másra át nem hárítható károkat, a kárveszélyt, ide nem értve az ingatlanadót, melynek alanya a hatályos jogszabályok szerint az, aki a naptári év elején az Ingatlanok tulajdonosa volt.

Az Eladó és Vevő2 a 13./ pontban körülírt Ingatlanokra a birtokba adással egyidejűleg köteles **energetikai tanúsítványt, villamos biztonsági felülvizsgálati jegyzőkönyvet, a társasházi alapító okirat és a szervezeti és működési szabályzat** másolatát átadni.

- 17./ A Felek megállapodnak abban, hogy a 13./ pontban körülírt ingatlanok tulajdonjogának az Eladó és Vevő2-ről az Eladó és Vevő1-re való átszállásához szükséges feltétel akkor teljesül, amikor az Eladó és Vevő2 Eladó és Vevő1 törvényes képviselőjénél letétbe helyezi az 5./ pont szerinti Bankgaranciát, ennek megfelelően az Eladó és Vevő2 a 13./ pontban körülírt ingatlanok tulajdonjogának az Eladó és Vevő1 javára csere jogcímén való bejegyzéséhez a

saját tulajdonjoga bejegyzésének megtörténtével feltétlenül és visszavonhatatlanul a jelen szerződés aláírásával hozzájárul.

Ennek megfelelően az Eladó és Vevő1 tulajdonába kerülő, a 13./ pontban felsorolt ingatlanjai tulajdonjogának csere jogcímén történő bejegyzéséhez az Eladó és Vevő2 részéről további hozzájárulás nem szükséges.

Az Eladó és Vevő2 kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a 13./ pontban megjelölt csereingatlanok tulajdonjogának az Eladó és Vevő1-re történő átruházása, illetve ingatlan-nyilvántartási bejegyzése érdekében mégis szükségessé válik további hozzájárulás megadása, úgy az ehhez szükséges jognyilatkozatot írásban, az előírt alakissággal haladéktalanul megteszi.

- 18./ A Felek megállapodnak abban is, hogy Eladó és Vevő2 a 2./ pont szerinti beruházásra az építési engedélyt legkésőbb **2026. december 31.** napjáig megszerzi és jelen szerződés tárgyát képező, a 13./ pontban felsorolt ingatlanok kivitelezését kulcsrakész állapotban legkésőbb **2029. április 30-ig** befejezi, és az ingatlanokra vonatkozó végleges használatbavételi engedélyt **2029. szeptember 30-ig** megszerzi. A befejezés az átadás-átvételi eljárás megkezdését jelenti.

Az Eladó és Vevő2 kötelezi magát arra, hogy amennyiben a kivitelezést kulcsrakész állapotban 2029. április 30-ig bármely okból nem fejezi be, vagy az ingatlanokat a 16./ pont szerint nem adja birtokba, vagy a végleges használatbavételi engedélyt 2029. szeptember 30-ig nem kapja meg, úgy – a Felek eltérő megállapodása hiányában - az Eladó és Vevő1 választása szerint

- a) köteles a kivitelezést a lehető legrövidebb időn belül befejezni, mely esetben napi **350.000.-Ft**, azaz háromszázötvenezer forint késedelmi kötbér megfizetésére köteles vagy
- b) bruttó **942.895.000.- Ft**, azaz kilencszáznegyvenkettőmillió-nyolcszázkilencvenötezer forint vételár és **238.896.400.- Ft**, azaz kettőszázharmincnyolcmillió-nyolcszázkilencvenhatezer-négyszáz forint szerződésszegési kötbér, összesen **1.181.791.400.- Ft**, azaz egymilliárd-egyszáznyolcvanegymillió-hétszázkilencvenegyezer-négyszáz forint egyidejű megfizetése esetén mentesül Eladó és Vevő2 a jelen szerződés 13./ pontja szerinti ingatlanok tulajdonjogának átruházására vonatkozó kötelezettsége alól, az ott felsorolt ingatlanokkal Eladó és Vevő2 szabadon rendelkezik, az 1./ pontban körülírt Ingatlanok ellenértéke a fenti összeg, mint vételár megfizetésével minősül kiegyenlítettnek.

A Felek a 18./ a) pont szerinti késedelmi kötbér maximumát **100.000.000.- Ft**, azaz egymillió forint összegben határozzák meg. Az Eladó és Vevő2 az esedékessé vált késedelmi kötbért a késedelem megszűnésének napján, ha a késedelem a hét napot meghaladja, az adott hétre esedékes kötbért minden naptári hét elteltével köteles egyösszegben megfizetni Eladó és Vevő1 által kibocsátott számla alapján 8 napos fizetési határidővel.

Az Eladó és Vevő1 a választását a fenti elmulasztott határidő bármelyikétől számított 30 napon belül köteles az Eladó és Vevő2-vel írásban közölni.

Amennyiben az Eladó és Vevő1 a 18./ a) pont szerinti késedelmi kötbér érvényesítését választja és a késedelmi kötbérfizetési kötelezettség 90. napot is meghaladja, az Eladó és Vevő1 egyoldalú nyilatkozatával áttérhet a 18./ b) pont szerinti egyidejű vételár és szerződésszegési kötbér érvényesítésére vagy az 5. pont szerinti bankgarancia érvényesítésére.

Az Eladó és Vevő2 a közöltek szerinti fizetési kötelezettségének a közléstől számított 30 napon belül köteles eleget tenni azzal, hogy beszámításnak nincs helye. Amennyiben Eladó és Vevő2 fizetési kötelezettségének maradéktalanul és határidőben nem tesz eleget, úgy Eladó és Vevő1 jogosult az 5./ pont szerinti bankgarancia igénybevételére.

19./ Társasház alapítására vonatkozó rendelkezések

Eladó és Vevő2 kötelezettséget vállal, hogy az 1./ pont szerinti Ingatlanokon a vonatkozó jogszabályi előírásoknak megfelelően társasházat (a továbbiakban: Társasház) alapít, és az alapítás szándékát az ingatlan-nyilvántartásban a az 1./ pont szerinti Ingatlanokon tulajdoni lapjára feljegyezteti. Eladó és Vevő1 tudomásul veszi, hogy a társasház alapítás kihat arra is, aki később az 1./ pont szerinti Ingatlanokon, illetve a Társasház egyes külön tulajdonban álló, a földhivatal által tulajdoni külön lapokon nyilvántartott ingatlanokra (albetétekre) nézve jogot szerez.

Eladó és Vevő1 tudomásul veszi, hogy a feljegyzett alapítást követően a Társasház ingatlan-nyilvántartási bejegyzése a végleges és végrehajtható használatbavételi engedély és az épületfeltüntetés tényének ingatlannyilvántartási átvezetése alapján kérhető, tudomásul veszi és elfogadja, hogy az Eladó és Vevő2 a felépített ingatlanokra vonatkozó használatbavételi engedély kiadását követően egyedüli tulajdonosként - amennyiben szükséges- a változás szerint az Alapító Okiratot módosítja. Mindezek alapján a Társasház bejegyzésére, illetőleg a Társasházi albetétek megnyitására várhatóan **2029. december 31.** napjáig kerül sor, amely tekintetében Eladó és Vevő2 felelősséget nem vállal, mivel az albetétek kialakítása nagymértékben függ az illetékes hatóságok - így különösen a földhivatal ügyviteli rendjétől és az eljárási határidők betartására nincs ráhatása.

Felek rögzítik, hogy a Társasház alapító okiratát, illetve annak az építkezés befejezéséig és a társasházi albetétek megnyitásáig, végleges bejegyzéséig szükségessé váló módosításait is az Eladó és Vevő2 készíti el. Eladó és Vevő1 már most kifejezetten hozzájárul ahhoz, hogy az Eladó és Vevő2 a társasházi alapító okirat esetlegesen szükségessé váló technikai jellegű módosításait elvégezze. Felek rögzítik, miszerint az Eladó és Vevő2 nem jogosult olyan alapító okirat elkészítésére, amely a Eladó és Vevő1 által megszerzett bármely ingatlanra nézve nagyobb közös költséget, illetőleg egyéb terhet állapít meg, mint amely egyébként az adott ingatlanhoz tartozó tulajdoni arány alapján megalapozott lenne. Eladó és Vevő2 az alapító okirat tervezetét köteles az Eladó és Vevő1 tulajdonába kerülő albetétek tekintetében jóváhagyás céljából Eladó és Vevő1 részére megküldeni.

Eladó és Vevő2 a jelen szerződés aláírásával már most feltétlenül visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy a Társasház alapítására vonatkozó szándék, az 1./ pontban körülírt Ingatlanokra vonatkozó épületfeltüntetés iránti kérelem, a Társasház bejegyzése, illetőleg a Társasház alapítás tényének feljegyzése iránti kérelem, az Eladó és Vevő1 tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmét rangsorban megelőző sorrendben - akár rangsorcsere keretében - kerüljön be az illetékes földhivatalba és rangsorban őt megelőzően kerüljön elintézésre. Vevő tudomásul veszi, hogy az (egyes) albetét(ek) helyiség-kimutatására vonatkozó rendelkezések csak az engedélyezési tervdokumentáció szerint kerülhetnek megjelölésre, függetlenül a lakások tényleges kialakításától.

Eladó és Vevő1 a jelen okirat aláírásával kifejezetten, feltétlenül és visszavonhatatlanul meghatalmazza Eladó és Vevő2-öt, hogy a (i) használatba vételi engedély , továbbá a (ii) Társasház és (iii) az egyes albetétek jogerős megszerzéséhez, illetve bejegyzéséhez szükséges minden és valamennyi hatóság , hivatal, közigazgatási szerv és vagy természetes vagy gazdasági személy , szervezet előtt az Eladó és Vevő2 nevében és helyette, teljes körűen, korlátozásmentesen eljárjon, jognyilatkozatot tegyen, aláírjon. Jelen okirat az e tárgykörökben tett meghatalmazásnak is minősül az Eladó és Vevő1 részéről. Eladó és Vevő1 vállalja, hogy a szükséges meghatalmazásokat, nyilatkozatokat külön okirat(ok)ban is első felszólításra, késedelem nélkül kiállítja, illetve megteszi. Az Eladó és Vevő2 kötelezettséget vállal, hogy a nevében és helyette történő eljárásról késedelem nélkül tájékoztatja az Eladó és Vevő1-et.

Felek rögzítik, hogy a társasház bejegyzés elmaradása esetén a társasház alapító okirat használati megosztási szerződésként érvényes a tulajdonostársak egymás közötti viszonyában, ahol az egyes tulajdonostársak által kizárólagosan használt részeket az alapító okiratban felsorolt albetétek, míg a közösen használt részt a társasházi közös tulajdon testesíti meg.

- 20./ A Felek megállapodnak abban, hogy Eladó és Vevő2 köteles hozzájárulni az adásvétel tárgyát képező, az 1./ pontban körülírt Ingatlanok épített környezetének rendezéséhez olyan módon, hogy vállalja 259.000.000.- Ft, azaz kettőszázötvenkilencmillió forint összeg erejéig külön beruházási megállapodás alapján beruházáshoz kapcsolódó infrastruktúrafejlesztést végez a lakások műszaki átadás-átvételének napjáig. Az Eladó és Vevő2 az elkészült vagyonelemek tulajdonjogát a beruházási megállapodás alapján az Eladó és Vevő1 részére térítésmentesen átadja, azzal, hogy az Eladó és Vevő1 tulajdonszerzése vonatkozásában az általános forgalmi adó fizetésére irányuló kötelezettség vagy bármely egyéb adó, költség vagy díj megfizetése az Eladó és Vevő2-t terheli. Amennyiben ez nem valósul meg, akkor Eladó és Vevő2 vállalja erre a célra 259.000.000.- Ft, azaz kettőszázötvenkilencmillió forint összeg megfizetését. Eladó és Vevő1 kötelezi magát arra, hogy 259.000.000.- Ft, azaz kettőszázötvenkilencmillió forint kizárólag a beruházással összefüggő infrastruktúrafejlesztésre fordítja. Az Eladó és Vevő2 jogosult a fenti összeg felhasználását, hova fordítását ellenőrizni.

Eladó és Vevő2 ezen összeget a lakások műszaki átadását követő 15 napon belül köteles Eladó és Vevő1 részére banki átutalás útján rendelkezésre bocsátani.

Felek a beruházási megállapodásban – figyelemmel az építési engedélyben meghatározott szakhatósági véleményekre is - határozzák meg tételesen a beruházás tartalmát és a biztosítékokat.

- 21./ Felek rögzítik, miszerint az Eladó és Vevő1 tudomással bír arról, hogy Eladó és Vevő2 az 1./ pontban körülírt Ingatlanokon az 5./ sz. melléklet szerinti kivitelezéshez projektfinanszírozási/beruházási hitelt vesz fel. A projektfinanszírozási/beruházási hitel biztosítékaként a finanszírozó pénzügyi intézet első zálogjogi ranghelyű jelzálogjogot jegyeztet be az 1./ pontban körülírt Ingatlanokra és a jövőben az Eladó és Vevő1 külön hozzájárulása esetén további biztosítéki jogokat jegyeztethet be.

Eladó és Vevő1 jelen szerződés aláírásával kifejezetten és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy a fenti jelzálogjog bejegyzése, illetőleg a finanszírozó pénzügyi intézet javára esetleges további biztosítéki jogok bejegyzése a bejegyzések rangsorában megelőzze a tulajdonjoga bejegyzését. E körben jelen szerződés az Eladó és Vevő2 részére adott eljárási meghatalmazásnak is minősül.

Eladó és Vevő2 tájékoztatja Eladó és Vevő1-et, hogy a fenti teher a Társasház ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséig az 1./ pontban körülírt Ingatlanokat, azt követően pedig az egyes albetéteket is terhelni fogja. Eladó és Vevő2 a birtokátruházást és társasház bejegyzését követően haladéktalanul intézkedik a törléséhez szükséges, hozzájáruló nyilatkozat beszerzése és benyújtása iránt, az ennek elmulasztásából eredő minden kárért Eladó és Vevő2 felel.

- 22./ Eladó és Vevő2 feltétlen szavatosságot vállal, hogy a 13./ pont szerint ingatlanok tulajdonjogát per-, teher-, igény- és harmadik személy jogától mentesen ruházza át Eladó és Vevő1-re.
- 23./ A Felek megállapodnak abban is, hogy Eladó és Vevő2-t a jelen szerződés 20./ pontja alapján terhelő fizetési kötelezettség biztosítására az 1./ a) alpont szerinti Ingatlanra a finanszírozó pénzügyi intézetet követő sorrendben külön szerződésben másodhelyi jelzálogjogot jegyeztetnek be **259.000.000.- Ft**, azaz kettőszázötvenkilencmillió forint és járulékai erejéig. Amennyiben Eladó és Vevő2 a 20./ pont szerinti fizetési kötelezettségének maradéktalanul eleget tett, Eladó és Vevő1 köteles a jelzálogjogra vonatkozó törlési engedélyt 3 munkanapon belül kiadni.

Az Eladó és Vevő2 az építési tevékenység megkezdésére csak a fenti jelzálogszerződés megkötését és benyújtását követően jogosult.

- 24./ Eladó és Vevő2 kötelezettséget vállal, hogy az általa átruházott 13. pont szerinti lakások és gépjármű beállók, valamint a 20. pont szerinti infrastruktúrafejlesztés számviteli és ingatlanvagyon kataszteri nyilvántartásához szükséges adatokat és dokumentumokat az Eladó és Vevő1 részére átadja
- a) a lakások és gépjármű beállók esetében az Eladó és Vevő1 részére történő tulajdonjog ingatlannyilvántartási bejegyzését követő 30 napon belül,

- b) az infrastruktúra fejlesztés esetében a műszaki átadás-átvételt követő 30 napon belül.

25./ A Felek a jelen szerződés aláírásával kölcsönös és korlátlan felelősséget vállalnak arra, hogy a jelen ügylettel és a 2./ pont szerint beruházással bármilyen összefüggésben álló tárgyalásaik, illetve megbeszéléseik kezdeményezésének és folytatásának tényét a beruházás megvalósítása teljes lezárásának időpontjáig titokban tartják és azt bárkitől származó erre irányuló kérdés esetén meg nem erősítik, illetve ezzel összefüggő ráutaló magatartást nem tanúsítanak, valamint mindezek tényére irányuló bármely kívülálló személy részére történő utalást vagy következtetést határozottan cáfolnak.

A fenti tilalom nem vonatkozik az Eladó és Vevő1-et az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény alapján fennálló közérdekű adatszolgáltatási kötelezettsége teljesítésére.

A Felek megállapodnak, hogy minden, a jelen szerződés és a jelen ügylet, illetve a 2./ pont szerint beruházás megvalósítása érdekében folytatott tárgyalásaik, a megállapodás szerinti együttműködésük során bármely másik a féllel összefüggésben megismert, tudomásukra jutott vagy bármely egyéb módon – személyesen, telefonon, elektronikus formában vagy írásos dokumentum útján – a birtokukba kerülő üzleti, személyi, forgalmi adatokat, pénzügyi, piaci és egyéb információkat, azonosítható tényeket és adatokat, értesítéseket, szigorúan zártan, és bizalmasan, üzleti titokgazdaként kezelik, és mindezekkel összefüggésben azokról harmadik személynek adatot, információt, tényt vagy körülményt az érintett fél előzetes, kifejezett, írásban foglalt engedélye nélkül át nem adnak, és nem szolgáltatnak, mindezekről felvilágosítást nem adnak, nem közölnek, másolatot nem készítenek, adatmentést és tárolást sem a tárgyalások, sem az esetleges szerződéskötés folyamán, sem ennek megghiúsulása esetén a jelen megállapodás aláírásától a Eladó és Vevő1-t illető ingatlanok tulajdonjogának átruházásától számított 3 éven belül nem végeznek.

A Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy minden, az egymással folytatott tárgyalásaik során megismert, bizalmas információt kizárólag az egymással való együttműködés lehetőségének értékelése, a tárgyalások lebonyolítása, illetve a sikeres tranzakciót érintő megállapodás létrehozatala céljából használják fel. Vállalják, hogy minden szükséges intézkedést megtesznek a bizalmas információk titokban maradása érdekében, ezért azokat a legszigorúbb üzleti titoktartás szabályai szerint kezelik, és minden elvárható intézkedést megtesznek annak érdekében, hogy a bizalmas információ illetéktelen személy birtokába ne kerülhessen.

A kifejezett kötelezettséget vállalnak arra is, hogy amennyiben észlelik vagy tudomást szereznek arról, hogy kívülálló harmadik személy az egymással folytatott megbeszélésekről, tárgyalásokról, azok céljáról, tartalmáról vagy a mindezekkel összefüggésben álló bármely bizalmas információról tudomással bírnak, vagy azt megszerezni törekednek, mindezekről a másik felet azonnal, a harmadik személy megnevezésével és az általa nyilvánosságra hozott információk pontos tartalmának megjelölésével írásban tájékoztatják.

A Felek rögzítik, hogy a jelen szerződésben általuk vállalt, illetve a szerint terhelő kötelezettségeik nem terjednek ki azon információkra, amelyek bármely közhiteles nyilvántartásból megismerhetők, illetve jogszerű nyilvánosságra hozataluk bármely Fél által már megtörtént, vagy egyébként Felektől független okból közismerhetővé váltak, közérdekű vagy közérdekből nyilvános adatnak minősülnek, közzétételi vagy közérdekű adatszolgáltatási kötelezettség körébe tartoznak vagy amelyek feltárása bíróságok, hatóságok előtt azok esetleges eljárása során kötelezővé válik.

26./ A Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződésből eredő jogaik átruházására, engedményezésre, valamint az alapján fennálló követelésük értékesítésére csak a másik fél kifejezett és előzetes hozzájárulásával jogosultak. A hozzájárulás megadásának megtagadását a Felek nem kötelesek indokolni.

27./ Eladó és Vevő1 kijelenti, hogy az Nvt. 3. § (1) bekezdés 1. pont a) alpont szerinti átlátható szervezetnek minősül.
Eladó és Vevő2 átláthatósági nyilatkozatát jelen szerződéshez 7. számú mellékletként csatolják a Felek.

28./ A Felek kinyilvánítják azon egyező szándékukat, hogy a jelen szerződésből, illetve az annak kötendő szerződésekből esetlegesen eredő jogvitáikat elsősorban tárgyalások útján, egyezséggel rendezik.

Amennyiben a Felek között szakkérdésben nincs egyetértés, ennek eldöntésére szakértőt vesznek igénybe. A szakértő(k) munkadíját és költségeit az a fél viseli, akinek álláspontja ellentétes volt a szakértő(k) álláspontjával. Ha a szakértő(k) azt állapítja(ák) meg, hogy a szakmai vita tekintetében mindkét félnek részben igaza volt, illetve részben tévedett, akkor a Felek a költségeket - összhangban a szakértői véleménnyel - arányosan megosztva viselik.

29./ Felek tudomásul veszik, és elfogadják, hogy a jelen szerződésből eredő, illetve abban vállalt kötelezettségeik bármely módon történő megszegése következtében keletkező, esetlegesen általuk vitatott igényt vagy követelést a másik fél az arra hatáskörrel rendelkező és illetékes rendes bíróság előtt érvényesítheti.

30./ A jelen szerződés annak mindkét fél általi aláírását követően az Mötv. 108/A. § (2) bekezdése alapján, a helyi önkormányzat által kötött csereügylethez szükséges kormányhivatali jóváhagyási eljárás szabályairól szóló 126/2015. (V. 27.) Korm. rendelet 5. § (1) bekezdésében meghatározott, a csereszerződésről szóló végleges kormányhivatali határozat, illetve a csereszerszerződésre vezetett jóváhagyó záradék keltének napján lép hatályba.

A csereügylet kormányhivatali jóváhagyására vonatkozó kérelem benyújtása a Eladó és Vevő1 kötelezettsége, a jóváhagyásról vagy annak az esetleges megtagadásáról – az arról való tudomásszerzést követően haladéktalanul – Eladó és Vevő 2-öt, valamint a jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvédet a jóváhagyó határozat és záradékolt szerződés vagy a jóváhagyás elutasító határozat hivatali kapun keresztül történő megküldésével tájékoztatja.

- 31./ Abban az esetben, ha bármelyik fél a jelen szerződésnek a másik fél részéről történő megszegését észleli, a szerződésszerűen és késedelem nélkül teljesítő fél köteles a mulasztó felet felhívni annak szerződéses kötelezettségei hiánytalan teljesítésére, illetve pótlására, az általa megjelölt határidőn belül.
- 32./ A Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a másik fél felhívásának kézhezvételétől számított lehető legrövidebb időn belül ellenszolgáltatás követelése nélkül kiadnak, aláírnak, benyújtanak, illetve megtesznek minden olyan intézkedést, amelyek célja a megállapodással megvalósítani kívánt tranzakció megvalósítása és befejezésének elősegítése.
- 33./ A Felek kijelentik, hogy a jelen szerződés egybehangzóan és helyesen tartalmazza előzetes tárgyalásaik és egyeztetéseik során kölcsönösen egyeztetett és ez alapján kialakított szerződéses akaratukat, amely a szerződésben foglalt nyilatkozataikkal mindenben megegyezik.
- 34./ A jelen szerződés megkötésével a Felek között a jelen szerződés tárgyában létrejött minden korábbi szerződés, a Felek bármelyike által tett ajánlat vagy javaslat hatályát veszti, ilyenre továbbiakkal kellő alappal egyik fél sem hivatkozhat.
- 35./ A Felek kijelentik, hogy a jogképes jogi személyek, akiknek a jelen szerződés megkötése során eljáró képviselői jelen szerződés megkötéséhez szükséges minden törvényes képviseleti joggal és felhatalmazással rendelkeznek, a megállapodás őket maradéktalanul jogosítja és kötelezi.

A jelen szerződést az Eladó és Vevő1 részéről Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete számú határozatával előzetesen jóváhagyta.

A Felek kijelentik, hogy a jelen megállapodás alapján őket törvényes és érvényes kötelezettségek terhelik, amelyek törvényes úton érvényesíthetők a megállapodásban meghatározott feltételek szerint.

A Felek végül kijelentik, hogy egyikük sem szerződő fél olyan szerződésben, megállapodásban vagy megegyezésben, illetve nem köti olyan utasítás, elvárás vagy bírósági, választott bírósági határozat, amely akadályozná, lehetetlenné tenné vagy befolyásolná a jelen megállapodásban vállalt kötelezettségek teljesítését.

- 36./ A Felek kijelentik, hogy a jelen szerződés megkötésének minden jogkövetkezményével, a Felekre háruló jogokkal és kötelezettségekkel tisztában vannak és a szerződés megkötésével ezen állapot megvalósulása érdekében járnak el.
- 37./ A Felek a jelen szerződés alapján fennálló kapcsolatukban egyező akaratral a kötelező írásbeliséget kötik ki, a szerződés minden értelmezése vagy kiegészítése csak írásban, a Felek által közösen aláírva és teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közokiratba foglalva érvényes. Az ezen kellékeknek meg

nem felelő okiratra, továbbá szóbeli vagy ráutaló magatartással tett közlésre, mint érvényes és hatályos jognyilatkozatra, egyik fél sem hivatkozhat.

- 38./ A Felek megállapodnak abban, hogy a szerződés alapján minden közlést írásban- ellenkező megállapodás hiányában - a másik félnek a szerződés fejrészében megjelölt címére vagy hivatali kapujára és cégkapujára, illetve a Felek által megadott e-mail címre kell küldeni. Amennyiben bármelyik fél ezen adataiban változás következik be, úgy erről bizonyítható módon köteles a másik felet írásban tájékoztatni, e tájékoztatás elmaradásának hiányában az eredeti címre küldött közlés érvényesnek és hatályosnak tekintendő. A Felek megállapodnak abban, hogy az írásbeli közléssel azonos érvényűnek tekintik a e-mail útján eszközölt közlést is, azonban azt a tényt, hogy a közlést a másik fél átvette, a közlést eszközlő félnek kell kétség esetén bizonyítania. A sikertelen bizonyítás a közléssel élő fél terhére esik.

Eladó és Vevő1 részéről kapcsolattartóként eljáró személy:

pénzügyi kérdésekben:

Név:

Beosztás:

Cím:

Telefonszám:

E-mail:

műszaki kérdésekben:

Név:

Beosztás:

Cím:

Telefonszám:

E-mail:

Eladó és Vevő2 részéről kapcsolattartóként eljáró személy:

Név: Kolarics Gergely

Beosztás: üzletág vezető

Cím: 1103 Budapest, Salamon utca 2/B.

Telefonszám: +3620/971-5660

E-mail: kolarics@mbingatlan.hu

Név: Nagy Anikó

Beosztás: gazdasági igazgató

Cím: 1103 Budapest, Salamon utca 2/B.

Telefonszám: +3620/528-0909

E-mail: nagyaniko@mbingatlan.hu

A kapcsolattartó személyében és fenti adataiban történt változást a Felek írásban kötelesek egymással közölni, ennek megtörténtéig a korábbi személy felé, illetve a korábbi módon történt közlés is érvényes és hatályos.

- 39./ Ha a jelen szerződés rendelkezései érvénytelenek és /vagy alkalmazhatatlanok, a Feleknek észszerűen elvárható mértékben minden szükséges intézkedést meg kell tenniük, hogy az alkalmazhatatlan és/vagy érvénytelen rendelkezést egy érvényes és alkalmazható olyan rendelkezéssel helyettesítsék, amely a leginkább hasonlít az érvénytelen és/vagy alkalmazhatatlan rendelkezés kereskedelmi, gazdasági, pénzügyi és jogi hatásához, mindezt abból a célból, hogy a jelen megállapodás érvényességét és alkalmazhatóságát fenntartsák. Amennyiben nem lehetséges az ilyen érvénytelen és/vagy alkalmazhatatlan rendelkezés helyettesítése, vagy a Felek a helyettesítő rendelkezés tartalmában nem tudnak megegyezni, az érvénytelen és /vagy alkalmazhatatlan részt a jelen megállapodástól el kell különíteni és az így megmaradó részt kell kötelező erejűnek tekinteni, úgy mintha az érvénytelen és/vagy alkalmazhatatlan rendelkezések nem lettek volna a jelen megállapodás részei, feltéve, hogy az ilyen rendelkezések érvénytelensége és/vagy alkalmazhatatlansága eredményeként a Feleket megillető jogok nem csorbulnak lényegesen. Amennyiben érvénytelenség és/vagy alkalmazhatatlanság a jelen megállapodás célja hiúsul meg, úgy az érvénytelenség és/vagy alkalmazhatatlanság az egész jelen megállapodásra hat ki.
- 40./ A jelen szerződés teljesedése érdekében a Felek kötelesek együttműködni és mindent megtenni annak érdekében, hogy a jelen szerződés maradéktalanul teljesedésbe menjen. Amennyiben bármelyik fél olyan tényről vagy körülményről szerez tudomást, amely a jelen szerződés vonatkozásában a másik fél helyzetét, vagy a jelen szerződés teljesülését érinti vagy befolyásolja, lehetőség szerint haladéktalanul köteles erről a másik felet értesíteni.
- 41./ A szerződő Felek rögzítik, hogy a szerződésre vonatkozó adó- és illetékszabályokat ismerik és tudomásul veszik, hogy a szerződést készítő ügyvéd adó- és illetékügyekben nem ad tanácsot.
- A szerződéssel felmerülő minden költséget és illetéket a Felek saját szerzésük vonatkozásában maguk viselnek.
- 42./ A felek rögzítik, hogy az Eladó és Vevő1, mint helyi önkormányzat, az illetékekről szóló 1990.évi XCIII. törvény 5. § (1) bekezdésének b) pontja alapján teljes személyes illetékmentességben részesül.
- A Felek a NAV adatlapokat a nyilatkozatot tartalmazó szerződéssel egyidejűleg benyújtják az illetékes földhivatalhoz a NAV-hoz történő továbbítás céljából.
- 43./ A jelen ingatlan csereszerződést a Feleknek a jelen szerződés aláírásával megadott meghatalmazása folytán **dr. Pongrácz Tibor ügyvéd** – Pongrácz és Társai Ügyvédi Iroda, H-1052 Budapest, Szervita tér 4. II/3. – készítette és akinek meghatalmazása a kapcsolódó földhivatali, illetve adóhivatali eljárásra, ennek keretében a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jognak, valamint a Felek javára szóló tulajdonjognak csere jogcímén történő bejegyezésére, valamint ezzel egyidejűleg az eladóként fellépő fél tulajdonjogának törlésére irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárásban történő képviselőtükre, valamint a B400e adatlapnak a kitöltésére és annak a Nemzeti Adó- és Vámhatóság részére

történő benyújtására is kiterjed és akinek ellenjegyzése a meghatalmazás elfogadását is jelenti.

A Felek rögzítik, hogy jelen szerződés egyben ügyvédi tényvázlatnak is minősül. Szerződő Felek jelen szerződést, mint – szerződési akaratukat teljeskörűen tartalmazó – ügyvédi tényvázlatot azzal írták alá, hogy külön tényvázlat és megbízás felvételét nem kérték, a jelen okiratban foglaltakon túl egyéb kérést, instrukciót az eljáró ügyvéd felé nem közöltek, az okiratban szereplő valamennyi adatot (ideértve az esetlegesen megadott pénzforgalmi számla számát) külön is ellenőrizték, továbbá hozzájárultak ahhoz, hogy a szerződést készítő ügyvéd (képviselőik) személyi okmányaikról fénymásolatot készítsen, és személyes adataikat – ügyfél-azonosítás céljából – kezelje.

A Felek képviselői kijelentik, hogy adataik helyesen kerültek rögzítésre az általuk bemutatott azonosító okmányok alapján, azokat eljáró ügyvéd kizárólag a jelen szerződés elkészítéséhez kapcsolódó megbízás, illetve a jogszabályokban meghatározott kötelezettségei teljesítése érdekében kezelheti.

Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. Törvény – a továbbiakban Pmt. – alapján azonosítási kötelezettség terheli szerződő Felek, valamint a képviseletükben eljáró személyek vonatkozásában is. A Felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződést készítő ügyvéd az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény alapján jogosult a Felek képviselői személyazonosságának megállapítása céljából a személyi adat-és lakcímnnyilvántartás, úti-okmány nyilvántartás, gépjármű vezetői engedély nyilvántartás adatait feldolgozó hatóságot megkeresni és a fenti célból adatot igényelni, mely ellenőrzés elvégzéséhez a Felek képviselői a jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak.

A Felek képviselői a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy a jelen szerződés aláírása során az általuk képviselt fél nevében járnak el.

- 44./ A jelen ingatlan adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a magyar jog, ezen belül Polgári Törvénykönyv általános és az adásvételre vonatkozó különös szabályai, valamint más hatályos jogszabályok rendelkezései a megfelelően irányadóak. A Felek a jelen szerződésből eredő minden jogvitájukra törvény kizáró rendelkezése hiányában az ingatlan fekvése szerinti bíróság kizárólagos illetékességének vetik alá magukat.
- 45./ A Felek kijelentik, hogy a jelen szerződést minden szükséges tény és körülmény ismeretében, a piaci viszonyok alapján, alapos megfontolást követően kötötték meg. Kijelentik azt is, hogy a jelen szerződés megkötését megelőzően módjuk volt szakértőikkel, jogi tanácsadóikkal megfelelően konzultálni, a szerződés szövegét egyeztetni és mindennek ismeretében, a ténybeli és jogi tévedés lehetőségét kizárva határozták el a szerződés megkötését.

46./ A jelen szerződés 37 (harminchét) oldalból, 46 (negyvenhat) pontból és 7 (hét) mellékletből áll.

A jelen ingatlan csereszerződést a Felek elolvasták, az abban foglaltakat mindenre kiterjedően megismerték, annak tartalmát, rendelkezéseit, jogkövetkezményeit értelmezték, megértették, magukra nézve kifejezetten elfogadták. Kijelentik továbbá, hogy a szerződés szövegezését egyértelműnek és érthetőnek találják és annak tartalma nem sérti a jóhiszeműség követelményét és nem tér el a megállapodásra irányadó rendelkezésektől és minden tekintetben összeegyeztethető a szerződés tárgyával és rendeltetésével, az abban foglaltakat indokoltnak tartják és ezért mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták.

Mellékletek:

1. sz. melléklet: 39049/1 hrsz.-ú ingatlan tulajdoni lapja
2. sz. melléklet: 39058 hrsz.-ú ingatlan tulajdoni lapja
3. sz. melléklet: 39060 hrsz.-ú ingatlan tulajdoni lapja
4. sz. melléklet: koncepcióterv által tartalmazott helyszínrajz
5. sz. melléklet: koncepcióterv által tartalmazott alaprajz
6. sz. melléklet: lakások műszaki leírása
7. sz. melléklet: átláthatósági nyilatkozat

Budapest, 2026.

.....
**Budapest Főváros X. kerület
 Kőbányai Önkormányzat**

képviselésében:

D. Kovács Róbert Antal polgármester
Cserélő Fél1, Eladó és Vevő1

.....
**MOLNÁRBETON Betongyártó és
 Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű
 Társaság**

képviselésében:

Hornek Károly ügyvezető
Cserélő Fél2, Eladó és Vevő2

Pénzügyi ellenjegyzés:

Szakmai ellenjegyzés:

Jogi ellenjegyzés:

ELLENJEGYZEM:

Budapest, 2026.

KASZ: 36067358



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

Tulajdonilap-másolat
(szemle)

Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20260717/4732
2026.07.17



Oldal 1/2

Budapest X ker.
Belterület, 39049/1 helyrajzi szám

Budapest X ker., Belterület, 39049/1

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 2060/1/2017/17.04.06				
	AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK				
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / intézményi épület	0	6656	0
1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 191924/2/2021/21.11.23				
	Átjárási szolgálmi jog				
	Terheli a(z) BUDAPEST X KER. belterület 39047 hrsz-ú ingatlant illető Átjárási szolgálmi jog				

II. RÉSZ

4.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 381561/1/2004/01.02.23.				
	Tulajdonjog				
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: 1990. évi LXV. tv. 107. § (2) bek. Név: X.KER. ÖNKORMÁNYZAT. Jogosult címe: 1102 BUDAPEST X.KER., Szent László tér 29.				

III. RÉSZ

5.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 30929/1/2011/10.07.20				
	Vezetékjog				
	az ingatlan 9 m2 nagyságú területére (VMB-32/2010) Név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. Jogosult címe: 1132 BUDAPEST XIII.KER., Váci út 72-74.				
6.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 31222/2/2011/11.01.04				
	Vezetékjog				
	az ingatlan 122 m2 nagyságú területére Név: BUDAPESTI TÁVHŐSZOLGÁLTATÓ ZRT Jogosult címe: 1116 BUDAPEST XI.KER., Kalotaszeg utca 31				
7.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 62046/1/2013/12.07.13				
	Vezetékjog				
	33 m2 területre 7103/88/2012. Név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT Jogosult címe: 1132 BUDAPEST XIII.KER., Váci út 72-74.				
8.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 191924/2/2021/21.11.23				
	Egyéb				
	34/2021. munkaszámú, 7206/3689/2021. adatszolg.ikt.számú változási vázrajz alapján jelen ingatlan 90 m2 területét terheli a Budapest X. ker. 39047 hrsz-ú ingatlan mindenkorai tulajdonosait illető átjárási szolgálmi jog				

Folytatás a következő oldalon



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

**Tulajdonilap-másolat
(szemle)**

Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20260717/4732
2026.07.17

Oldal 2/2

**Budapest X ker.
Belterület, 39049/1 helyrajzi szám**

Folytatás az előző oldalról

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

TULAJDONI LAP VÉGE



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

**Tulajdonilap-másolat
(szemle)**

Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20260717/4732
2026.07.17

Oldal 1/1

**Budapest X ker.
Belterület, 39058 helyrajzi szám**

1102 BUDAPEST X KER., FÜZÉR UTCA 21/B "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT"
Budapest X ker., Belterület, 39058

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 950000/1999/1999.02.18				
	AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK				
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	-	Kivett / lakóház, udvar, gazdasági épület	0	1548	0

II. RÉSZ

3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 43944/1/2000/00.01.20				
	Tulajdonjog				
	Jogállás: TULAJDONOS				
	Tulajdoni hányad: 1/1				
	Jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §				
	Utalás: II/1-2				
	Név: X.KER. ÖNKORMÁNYZAT				
	Jogosult címe: 1102 BUDAPEST X.KER., Szent László tér 29				

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE



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

**Tulajdonilap-másolat
(szemle)**

Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20260717/4732
2026.07.17

Oldal 1/1

Budapest X ker.
Belterület, 39060 helyrajzi szám

1102 BUDAPEST X KER., FÜZÉR UTCA 19/B "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT"
Budapest X ker., Belterület, 39060

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 950000/1999/1999.02.18				
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK					
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	-	Kivett / lakóház, udvar, gazdasági épület	0	1568	0

II. RÉSZ

3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 101428/1/1992/92.04.27
	Tulajdonjog
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § Utalás: II/1 Név: X.KER. ÖNKORMÁNYZAT Jogosult címe: 1102 BUDAPEST X.KER., Szent László tér 29

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE



250 lakásos társasház - Szent László tér - Konceptióterv

TERVLAP

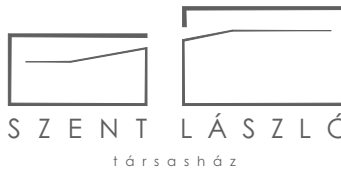
Helyszínrajz tervezett

KON 03

TERVEZŐ: SIBYLLA Design Kft.
CÍM: 1092 Budapest Ráday u. 8.
Szőly Boldizsár(É/1 13-1213)
CÍM: 2024 Kisrösti Ó utca 4.
TEL: 06/20 3427 127
MUNKATÁRS: Molnár-Palkó Viktória
György Tamás
Szabó Dorottya
Szendery Csongor
Zombory Anikó

CÍM: 1103 Budapest, Szent László tér 3.
HRSZ.: 39049/1, 39058, 39060
ÉDOR kód
DÁTUM: 2026. 06. 17.

MEGRENDELŐ: MOLNÁRRETON Kft.
CÍM: 1103 Budapest, Salamon utca 2/B.
KÉPVISEL: Kolarics Gergő



A ÉPÜLET - 1. EMELET



A ÉPÜLET - 2. EMELET





252 lakásos társasház - Szent
László tér - Konceptióterv

TERVLAP

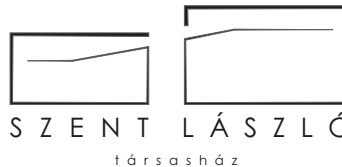
Utcakép - metszet

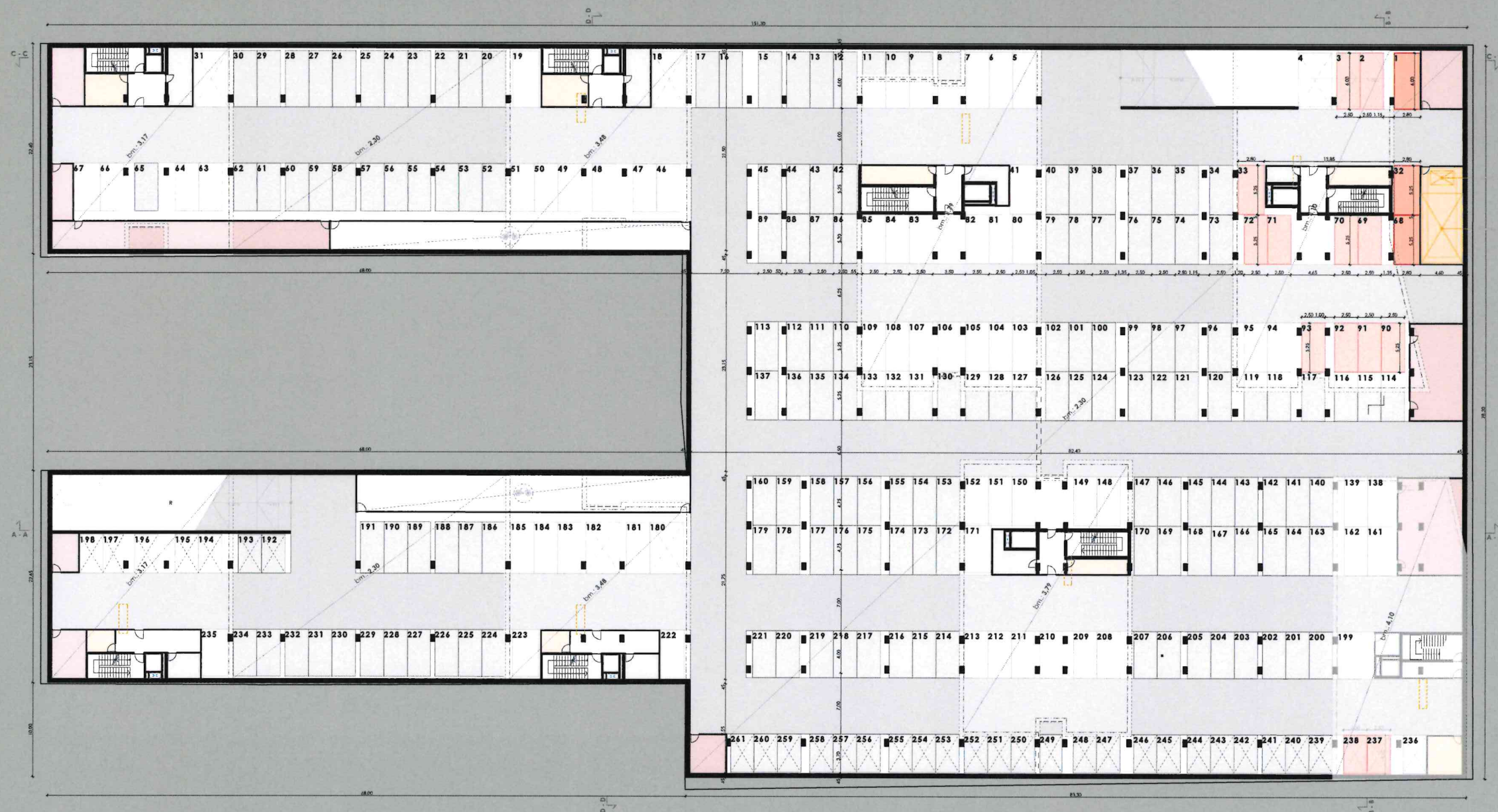
OÉT 12

TERVEZŐ: SIBYLLA Design Kft.
Cím: 1092 Budapest Róday u 8.
Szily Boldizsár(É/1 13-1213)
Cím: 2024 Kisoroszi Ó utca 4.
TEL: 06/20 3427 127
MUNKATÁRS: Molnár-Palkó Viktória
György Tamás
Szabó Dorottya
Szendery Csongor
Zombory Anikó

Cím: 1103 Budapest, Szent
László tér 3.
HRSZ.: 39049/1, 39058, 39060
LÉPTÉK: M=
ÉTDR: --
DÁTUM: 2026. 07. 16.

MEGRENDELŐ: MOLNÁR BETON Kft.
Cím: 1103 Budapest, Salomon
utca 2/B.
KÉPVISELI: Horváth Károly László





250 lakásos társasház - Szent
László tér - Konceptióterv

TERVLEÍR

Garázs szint
KON 04

TERVEZŐ: SIBYLLA Design Kft.
Cím: 1092 Budapest, Rózsavirág u. 8.
Sally Boldizsár (E/1131712)
Cím: 2024 Károlyi, Ötven 4.
TEL: 0620 3427 117
ÁBRÁKATÁRS: György Tamás
Szabó Dorottya
Szerényi Csengele
Zombori Áron

Cím: 1103 Budapest, Szent
László tér 3.
HRSZ: 3164/11, 31628, 31640
LEPTÉ: 1:1.200
ÉPÍTÉ: EPR 1.64
DÁTUM: 2022. 06. 16.

MEGRENDELŐ: MOHÁRÉRTŐK Kft.
Cím: 1103 Budapest, Szent
László tér 3.
KÉPVISELŐ: Kálmán Gergő

SIBYLLA
DESIGN

SZENT LÁSZLÓ
TÉRSZÉKSZÉK

252 lakásos társasház - Szent
László tér - Konceptióterv

TERVLAP

Borító

OÉT M 01

TERVEZŐ: **SIBYLLA Design Kft.**
CÍM: 2024 Kisoroszi Ó utca 4.
Szily Boldizsár[É/1 13-1213]
CÍM: 2024 Kisoroszi Ó utca 4.
TEL: 06/20 3427 127
MUNKATÁRS: Molnár-Palkó Viktória

CÍM: **1103 Budapest, Szent
László tér 3.**
HRSZ.: **39049/1, 39058, 39060**
ÉTDR: --
DÁTUM: 2026. 07. 16.

MEGRENDELŐ: **MOLNÁRBETON Kft.**
CÍM: 1103 Budapest, Salamon
utca 2/B.
KÉPVISELI: Hornek Károly László



TARTALOMJEGYZÉK

Tervdokumentáció tartalomjegyzéke	
Lapszám	Melléklet neve
OÉT 01	Borító
OÉT 02	Helyszínrajz meglévő
OÉT 03	Helyszínrajz tervezett
OÉT 04	Magyarázó ábrák
OÉT 05	Garázsszint
OÉT 06	Földszint
OÉT 07	1. emeleti alaprajz
OÉT 08	2. emeleti alaprajz
OÉT 09	3. emeleti alaprajz
OÉT 10	4. emeleti alaprajz
OÉT 11	Lakásmix, ütemezés
OÉT 12	Utcakép - metszet
OÉT 13	Utcakép - metszet
OÉT 14	Homlokzatok, metszetek
OÉT 15	Hosszhomlokzat, hosszmetset
OÉT 16	Beillesztett távlati látványok
OÉT 17	Látványok

Műleírás tartalomjegyzéke	
Lapszám	Lap neve
OÉT M 01	Borító
OÉT M 02	Tartalomjegyzék
OÉT M 03	Általános adatok
OÉT M 04	Műleírás
OÉT M 05	Ált. épületszerkezeti leírás

ÁLTALÁNOS ADATOK

	TÉNYLEGES:	MEGENGEDETT:
HRSZ	39049/1, 39058, 39060	
Övezeti jel	Lk-1/17	
Szintszám	1 szint teremgarázs + földszint + 2/3/4 szint	
Telek	9772 m²	
Beépítettség terepsz. a.	9578,06 m² (98 %)	max 9772 m² (100 %)
Beépítettség terepsz. f.	4045,51 m² (42 %)	max 5863 m² (60 %)
Szintterület á.	2,09 m²/m²	max 2,5 m²/m²
Szintterület p.	0,81 m²/m²	max 1,2 m²/m²
Épületmagasság	15,42 m	max 17 m
Zöldfelület	3600 m² (37 %)	min 2443 m²
Balti magasság	A épület ±0,00 mBf.:	+121,14 m-nek felel meg

Parkoló mérleg:

A TÉKA (280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet alapján lakó funkcionál lakásonként 1 db parkoló, tehát 252 x 1 = 252 db parkoló szükséges, valamint

iroda és egyéb önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek, valamint szállás jellegű önálló rendeltetési egység huzamos tartózkodás céljára szolgáló irodai helyiségeinek minden megkezdett 20 m2 nettó alapterülete után 1 db parkoló szükséges, tehát 9 x 1 = 9 db parkoló szükséges.

Összesen: 252 + 9 = 261 db gépkocsi beálló

A TÉKA (280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet alapján lakó funkcionál lakásonként 1 db kerékpár várakozóhely, tehát 252 x 1= 252 db kerékpár várakozóhely szükséges, valamint

Az iroda- vagy ellátó terület minden megkezdett 100 m2 alapterülete után 2 db, tehát 3 x 2 = 6 db kerékpár várakozóhely szükséges.

Összesen: 258 db kerékpár várakozóhely

TERVEZŐ:	SIBYLLA Design Kft.	CÍM:	1103 Budapest, Szent László tér 3.	MEGRENDELŐ:	MOLNÁRBETON Kft.
	Szily Boldizsár [É/1 13-1213]	HRSZ.:	39049/1, 39058, 39060	KÉPVISELI:	Hornek Károly László
TEL:	06/20 3427 127	ÉTDR:	--		
MUNKATÁRS:	Molnár-Palkó Viktória	DÁTUM:	2026. 07. 16.		

MŰLEÍRÁS

A tervezési terület Budapest X. kerületében található, három telek összevonásával kialakított, több mint 9 770 m² alapterületű ingatlanon. A telkeken jelenleg egy épület, egy lebetonozott futballpálya, valamint a Szent László tér felőli oldalon egy kisebb méretű transzformátorház található. A fejlesztés során a transzformátorállomás a mélygarázs szintjére kerül áthelyezésre. A legnagyobb kiterjedésű telekrész (hrsz. a Kőbányai Szent László-templom közelsége miatt műemléki környezetben helyezkedik el (azonosító: 24477), továbbá világörökségi várományos területként is nyilvántartott (azonosító: 30485). A másik két telek nem áll sem műemléki, sem egyéb örökségvédelmi oltalom alatt.

A telek északi oldalán a Kőbányai Szent László Általános Iskola található, az telek déli határán a Kőbányai Polgármesteri Hivatal épülete helyezkedik el. A közvetlen környezetben más jelentős középület nem található. Tágabb városszerkezeti összefüggésben vizsgálva megfigyelhető, hogy az Állomás utcától délre a beépítés intenzitása jelentősen növekszik. A Kőrösi Csoma Sándor út térségében a 4–10 szintes lakótelepi épületek dominálnak, és a főút túloldalán is hasonló beépítési karakter figyelhető meg. Ezzel szemben a tervezési területtől északra alacsonyabb intenzitású beépítés jellemző, elsősorban többlakásos társasházakkal és helyenként családi házakkal.

A területtől 5–10 perces gyalogos távolságon belül több helyi és helyközi autóbusz-megállóhely is elérhető. A Kőrösi Csoma Sándor út közelsége kiváló tömegközlekedési kapcsolatokat biztosít. A környéket többek között a 9-es, 95-ös, 162-es, 195-ös és 262-es autóbuszjáratok szolgálják ki, továbbá az éjszakai közlekedést a 909-es és 909A jelzésű járatok biztosítják. A telek közvetlen környezetében villamos- és trolibusz-megállók is találhatóak. A távolsági közlekedés szintén kedvező, mivel a Budapest–Kőbánya alsó vasútállomás gyalogosan mintegy 10 percen belül elérhető. Az ingatlan 500 méteres körzetében több közoktatási intézmény, templom, sportlétesítmény, posta, önkormányzati hivatal és számos kereskedelmi egység található.

A három telek összevonásával rendkívül egyedi geometriájú fejlesztési terület jön létre. A délnyugati oldalon található beékelődés (hrsz.: 39059 és 39049/2) következtében a telek alaprajzi formája „U” alakú. A létrejövő ingatlan két irányból is megközelíthető. A mélygarázs gépjármű-közlekedési kapcsolata a Füzér utca (hrsz.: 39061) és a Halom utca (hrsz.: 39121) felől egyaránt biztosított. A gyalogos és kerékpáros feltárás szintén mindkét utca irányából történik. A hulladékszállítás kiszolgálása ugyancsak mindkét közterületről megoldható.

A sajátos telekforma következtében nyolc épülettömeg került kialakításra. Az épületek elhelyezése során elsődleges szempont volt a környező beépítésekhez való illeszkedés. A tömegek kortárs építészeti megfogalmazásúak, ugyanakkor léptékükben és arányaikban alkalmazkodnak a környezet karakteréhez. A nyolc épülettömeg közül egy "szabadon álló" kialakítású, míg a többi a szomszédos telkeken található tűzfalakhoz csatlakozik. Az épületek tetőformálása a környező beépítés hagyományos karakterére reflektál. Az épülettraktusok mérete miatt a tömegek kettős nyeregtetővel. Ez a formai megoldás tovább tagolja az épülettömegeket, kihangsúlyozza a központi, természetes fénnel megvilágított közlekedőtereket, valamint kedvezőbb vertikális arányokat eredményez.

A lakások alaprajzi kialakítása változatos, ezáltal különböző élethelyzetekhez és igényekhez igazodó otthonok jöhetnek létre. A megfelelő benapozás, légterarányok és a szomszédos épületekhez való viszony figyelembevételével az egyes épületek kellő távolságra kerültek elhelyezésre egymástól. A közöttük kialakuló zöldfelületek és pihenőterek a lakók rekreációját szolgálják. A fejlesztés részeként egyszintes mélygarázs létesül, melynek zárófedémén intenzív zöldtető kerül kialakításra gazdag növényállománnyal. A belső udvar jelentős mértékben hozzájárul a magasabb lakókörnyezeti minőség megteremtéséhez. A mélygarázs biztosítja a rendeltetésszerű használathoz szükséges parkolóhelyeket. A lakófunkción túl az utcafronti épületrészekben egyéb rendeltetések is helyet kapnak. Mivel az érvényes szabályozás ezen területeken nem teszi lehetővé lakások kialakítását, itt különböző méretű irodahelyiségek kerülnek elhelyezésre.

Az épületek fűtését és hűtését levegő-víz hőszivattyús rendszer biztosítja. A kültéri gépészeti egységek a nyeregtetők közötti sávban, a közterületekről takartan kerülnek elhelyezésre.

252 lakásos társasház - Szent László tér - Konceptióterv

Műleírás OÉT M 04

TERVEZŐ:	SIBYLLA Design Kft.	CÍM:	1103 Budapest, Szent László tér 3.	MEGRENDELŐ:	MOLNÁRBETON Kft.
	Szily Boldizsár [É/1 13-1213]	HRSZ.:	39049/1, 39058, 39060	KÉPVISELI:	Hornek Károly László
TEL:	06/20 3427 127	ÉTDR:	--		
MUNKATÁRS:	Molnár-Palkó Viktória	DÁTUM:	2026. 07. 16.		

ÁLTALÁNOS ÉPÜLETSZERKEZETI LEÍRÁS

Alapozás és Vázszerkezet:

Az épület lemezalapozással készül. Lemezvastagság: 80 cm vasalt aljzatbeton.
Monolit vasbeton pillérvázaz épület monolit vasbeton merevítő falakkal, kerámia kitöltő falszerkezetekkel.
A földém vázszerkezete 25 cm monolit vasbeton lemez.

Falszerkezetek:

Külső homlokzati falak - A vázkitöltő falak szerkezete Porotherm 30 N+F falazatok. A külső homlokzaton 15cm szálas hőszigeteléssel, színezett struktúrált vakolattal. Épületen belül - Liftek és lépcsőház falai 20 cm monolit vasbeton falak.
- Lakásválasztó falak Silka 30 cm térelválasztó falazattal készülnek.
- A válaszfalak 10 cm Ytong vagy Porotherm válaszfalalapotokból készülnek.

Lépcső:

Fele - fele arányban egy, illetve kétkarú vasbeton lépcsők a felszín felett. A teremgarázs szintre levezető lépcsők főleg kettő, helyenként három karú vasbeton lépcsők.

Vízszigetelések

A tervezett épület talajjal csatlakozó épületszerkezetei 2 rtg. talajnedvesség elleni elasztomer bitumenes lemezszigeteléssel készülnek. A homlokzat lábazatainak csapóeső elleni szigetelése a padlószigeteléshez kapcsolt bitumenes vastaglemez szigeteléssel biztosított, melyet minimum a terepcsatlakozástól számított 30 cm magasságig fel kell vezetni. A lábazaton a vízszigetelés magasságáig csak zártcellás szerkezetű, fagyálló hőszigetelő anyagok alkalmazhatóak.

Hőszigetelés:

A homlokzati falak, illetve a vasbeton szerkezetek megfelelő hőátbocsátási tényezővel rendelkező kiegészítő hőszigetelést kapnak, a külső falak 10 cm EPS Grafit homlokzati hőszigeteléssel készülnek, a vasbeton koszorú 5+10 cm hőszigetelést kap. A talajon fekvő padlók 12 cm vastag, az emelti födémek 4cm Austrotherm AT N-100 szigetelést kapnak, a peremek mentén körben mindenhol 2 cm Austrotherm peremszigeteléssel.

Nyílászárók:

Az épület külső nyílászárói hőszigetelt üvegezésű műanyag nyílászáró szerkezetek fix bukó-nyíló kivitelben, rezedazöld színben. A lakáson belüli ajtók színfürtézott ajtók.

Függőleges szerkezetek felületképzése:

A lakószobák és konyha falburkolata glettelés + egyszínű diszperzites festés. A fürdőszobákban csempeburkolat készül egyedi igények szerint. A homlokzat színvakolattal készül, változóan tisztafehér és bézs színben, a lábazat 30 cm magas műgyanta lábazati vakolatot kapott.

Vízszintes szerkezetek felületképzése:

Az előtér, a fürdőszoba, a konyha és étkező, a WC burkolata kopásálló ragasztott kerámia. A nappaliban és a szobákban laminált parketta burkolat készül. A teraszok burkolata csúszásmentes, 4 cm vtg. beton térkő. A kültéri burkolatok csúszásmentes, nyitott fugás térkő burkolatok.

Fedések:

Az épület nyeregterős fedése egyenesvágású kerámia cserépfedéssel készült.

TERVEZŐ:	SIBYLLA Design Kft.	CÍM:	1103 Budapest, Szent László tér 3.	MEGRENDELŐ:	MOLNÁRBETON Kft.
	Szily Boldizsár [É/1 13-1213]	HRSZ.:	39049/1, 39058, 39060	KÉPVISELI:	Hornek Károly László
TEL:	06/20 3427 127	ÉTDR:	--		
MUNKATÁRS:	Molnár-Palkó Viktória	DÁTUM:	2026. 07. 16.		

RT01 - Cserépfedésű magastető · Egyenesvágású cserépfedés · 3,5 cm lécezés · 2,5 cm ellenléc · 1 réteg alátétszigetelés · 5 cm átszellőztetés · 25 cm közetgyapot hőszigetelés a párnafák között · Párazáró réteg: alufólia betétes elasztomer bitumenes lemez (4mm, Al, SBS, Sdmin.=1500m) · Felületkellősítés - mod. bit. máz. vagy bit. emulzió · 25 cm monolit vb. födém · Glettelés, belső festés	RT01 - Cserépfedésű magastető · Egyenesvágású cserépfedés · 3,5 cm lécezés · 2,5 cm ellenléc · 1 réteg alátétszigetelés · 5 cm átszellőztetés · 25 cm közetgyapot hőszigetelés a párnafák között · Párazáró réteg: alufólia betétes elasztomer bitumenes lemez (4mm, Al, SBS, Sdmin.=1500m) · Felületkellősítés - mod. bit. máz. vagy bit. emulzió · 25 cm monolit vb. födém · Glettelés, belső festés
RT02 - Járáható terasztető, egyenes rtgrend · 81 cm vegetáció és ültetőközeg · 1 réteg 125g/m2 felülettömegű műanyag fátýol szűrőréteg · védő-elválasztó-vízelvezető drénlemez Schlüter (7mm TROBA-RO) · 2rtg csapadékvíz elleni szigetelés - fel -Bauder PYE PV200 S5 TALK sbs. mod. bit. gyökérállónak minősített lemez felső rtg palazuzalék hintésű elaszt.-bit. lemez (5mm, PV, S, SBS) az alsó rtghez teljes felületen lángolvasztással rögzítve -Bauder TEC KSA 1,5m szél sávban mech. rögzítve, a tetőn másutt szabadon fektetve · Bauder PIR FA, mindkét oldalon Alu. kasírozású hőszigetelő táblá,10+5 cm EPS N-150 hőszigetelés 2 rétegben lépcsős eltoltásokkal · Bauder Therm D-S 2 alubetétes bitumenes párazáró lemez, párazáró rtg alufólia betétes elaszt.-bit. lemez (4mm, Al, SBS, Sadmin.=1500m) lángolvasztással teljes felületen az aljzathoz rögzítve · Felületkellősítés - Bauder Burkolit V kellősítő, mod. bit. máz, vagy bit. emulzió · 5-20cm lejtést adó beton (≤36 m²-enként dilatálva, felületen 2.0%-os lejtéssel), 2cm vtg EPS 150 lemezekkel lépcsősen kikönnnyítve (vbeton, min. ~6cm) · 25cm monolit vb. födémlemez (mennyezet hűtés-fűtés) · Glettelés, belső festés	RT02 - Járáható terasztető, egyenes rtgrend · 81 cm vegetáció és ültetőközeg · 1 réteg 125g/m2 felülettömegű műanyag fátýol szűrőréteg · védő-elválasztó-vízelvezető drénlemez Schlüter (7mm TROBA-RO) · 2rtg csapadékvíz elleni szigetelés - fel -Bauder PYE PV200 S5 TALK sbs. mod. bit. gyökérállónak minősített lemez felső rtg palazuzalék hintésű elaszt.-bit. lemez (5mm, PV, S, SBS) az alsó rtghez teljes felületen lángolvasztással rögzítve -Bauder TEC KSA 1,5m szél sávban mech. rögzítve, a tetőn másutt szabadon fektetve · Bauder PIR FA, mindkét oldalon Alu. kasírozású hőszigetelő táblá,10+5 cm EPS N-150 hőszigetelés 2 rétegben lépcsős eltoltásokkal · Bauder Therm D-S 2 alubetétes bitumenes párazáró lemez, párazáró rtg alufólia betétes elaszt.-bit. lemez (4mm, Al, SBS, Sadmin.=1500m) lángolvasztással teljes felületen az aljzathoz rögzítve · Felületkellősítés - Bauder Burkolit V kellősítő, mod. bit. máz, vagy bit. emulzió · 5-20cm lejtést adó beton (≤36 m²-enként dilatálva, felületen 2.0%-os lejtéssel), 2cm vtg EPS 150 lemezekkel lépcsősen kikönnnyítve (vbeton, min. ~6cm) · 25cm monolit vb. födémlemez (mennyezet hűtés-fűtés) · Glettelés, belső festés
RT03 - Járáható terasztető, egyenes rtgrend · 4 cm önhordó térkő-burkolat / 2 cm önhordó, nyitott fűgájú kezelt fa burkolat · 4 cm frakcionált bazalt zúzalék(d=6-12mm) ágyazat · 37 cm vegetáció és ültetőközeg · 1 réteg 125g/m2 felülettömegű műanyag fátýol szűrőréteg · védő-elválasztó-vízelvezető drénlemez Schlüter (7mm TROBA-RO) · 2rtg csapadékvíz elleni szigetelés - fel -Bauder PYE PV200 S5 TALK sbs. mod. bit. gyökérállónak minősített lemez felső rtg palazuzalék hintésű elaszt.-bit. lemez (5mm, PV, S, SBS) az alsó rtghez teljes felületen lángolvasztással rögzítve -Bauder TEC KSA 1,5m szél sávban mech. rögzítve, a tetőn másutt szabadon fektetve · Bauder PIR FA, mindkét oldalon Alu. kasírozású hőszigetelő táblá,10+5 cm EPS N-150 hőszigetelés 2 rétegben lépcsős eltoltásokkal · Bauder Therm D-S 2 alubetétes bitumenes párazáró lemez, párazáró rtg alufólia betétes elaszt.-bit. lemez (4mm, Al, SBS, Sadmin.=1500m) lángolvasztással teljes felületen az aljzathoz rögzítve · Felületkellősítés - Bauder Burkolit V kellősítő, mod. bit. máz, vagy bit. emulzió · 5-20cm lejtést adó beton (≤36 m²-enként dilatálva, felületen 2.0%-os lejtéssel), 2cm vtg EPS 150 lemezekkel lépcsősen kikönnnyítve (vbeton, min. ~6cm) · 25cm monolit vb. födémlemez (mennyezet hűtés-fűtés) · Glettelés, belső festés	RT03 - Járáható terasztető, egyenes rtgrend · 4 cm önhordó térkő-burkolat / 2 cm önhordó, nyitott fűgájú kezelt fa burkolat · 4 cm frakcionált bazalt zúzalék(d=6-12mm) ágyazat · 37 cm vegetáció és ültetőközeg · 1 réteg 125g/m2 felülettömegű műanyag fátýol szűrőréteg · védő-elválasztó-vízelvezető drénlemez Schlüter (7mm TROBA-RO) · 2rtg csapadékvíz elleni szigetelés - fel -Bauder PYE PV200 S5 TALK sbs. mod. bit. gyökérállónak minősített lemez felső rtg palazuzalék hintésű elaszt.-bit. lemez (5mm, PV, S, SBS) az alsó rtghez teljes felületen lángolvasztással rögzítve -Bauder TEC KSA 1,5m szél sávban mech. rögzítve, a tetőn másutt szabadon fektetve · Bauder PIR FA, mindkét oldalon Alu. kasírozású hőszigetelő táblá,10+5 cm EPS N-150 hőszigetelés 2 rétegben lépcsős eltoltásokkal · Bauder Therm D-S 2 alubetétes bitumenes párazáró lemez, párazáró rtg alufólia betétes elaszt.-bit. lemez (4mm, Al, SBS, Sadmin.=1500m) lángolvasztással teljes felületen az aljzathoz rögzítve · Felületkellősítés - Bauder Burkolit V kellősítő, mod. bit. máz, vagy bit. emulzió · 5-20cm lejtést adó beton (≤36 m²-enként dilatálva, felületen 2.0%-os lejtéssel), 2cm vtg EPS 150 lemezekkel lépcsősen kikönnnyítve (vbeton, min. ~6cm) · 25cm monolit vb. födémlemez (mennyezet hűtés-fűtés) · Glettelés, belső festés
RP01 - Talajon fekvő padló · 0 - 40 cm lejtést adó beton (≤36 m2-ként dilatálva, felületen 2,0% lejtéssel) · 50 cm vasalt aljzatbeton · 5 cm szerelőbeton · 1rtg. szigetelést védő bit. vékonylemez - oxidbit. lemez 3mm, GV,O · 1rtg. talajvíznyomás elleni szigetelés - elasztomer-bit. lemez - 4mm, PV, SBS lángolvasztással teljes felületen az aljzathoz rögzítve · felületkellősítés - mod. bit. máz, vagy bit. emulzió · 10 cm szerelőbeton	RF01 - Pince fal · 1 réteg 4 mm SBS modifikált modifikált bitumenes vastaglemezes talajvíznyomás elleni vízszigetelés · 1 réteg hideg bitumenmáz kellősítés · 30 cm vasbeton falszerkezet · 1 cm simított belső vakolat · glettelés · belső festés
RP02 - Általános emeletközi födém, belső terek · 2cm padlóburkolat / lapburkolatok alatt bevonat szig. · 6cm úsztatott cementesztřich - ZE20 · 1rtg. technológiai szigetelés - PE02 fólia · 4cm EPS N100 szintkiegyenlítés · 2cm Isover TDPS lépéshangszigetelés - úsztató réteg · 25cm monolit vb. födémlemez (mennyezet hűtés-fűtés) · Glettelés, belső festés	RF02 - Külső fal · THR (ragasztott táblás homlokzati hőszigetelés) · 15 cm közetgyapot hőszigetelés RP-PT · 30 cm PTH vázkitöltő falazat · 1 cm simított belső vakolat · glettelés · belső festés
RP03 - Általános emeletközi födém, belső terek · 2cm padlóburkolat / lapburkolatok alatt bevonat szig. · 6cm úsztatott cementesztřich - ZE20 · 1rtg. technológiai szigetelés - PE02 fólia · 4cm EPS N100 szintkiegyenlítés · 2cm Isover TDPS lépéshangszigetelés - úsztató réteg · 25cm monolit vb. födémlemez (mennyezet hűtés-fűtés) · 15 cm közetgyapot hőszigetelés RP-PT · Glettelés, belső festés	RF03 - Válaszfal · Glettelés, belső falfestés · 10 cm PTH 10-es falazóelem · Glettelés, belső falfestés
RP04 - Mondolit vasbeton födém (30 cm) · 30 cm monolit vasbeton födémszerkezet	RF04 - Lakáselválasztó fal · Glettelés, belső falfestés · 30cm SILKA lakáselválasztó falazóelem · Glettelés, belső falfestés

252 lakásos társasház - Szent László tér - Konceptióterv

Rétegrend OÉT M 06

TERVEZŐ:	SIBYLLA Design Kft.	CÍM:	1103 Budapest, Szent László tér 3.	MEGRENDELŐ:	MOLNÁRBETON Kft.
	Szily Boldizsár [É/1 13-1213]	HRSZ.:	39049/1, 39058, 39060	KÉPVEISEL:	Hornek Károly László
TEL:	06/20 3427 127	ÉTDR:	--		
MUNKATÁRS:	Molnár-Palkó Viktória	DÁTUM:	2026. 07. 16.		

Tervezői nyilatkozat

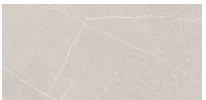
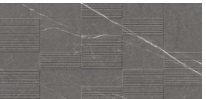
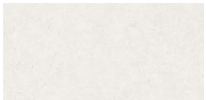
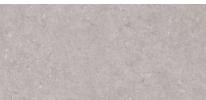
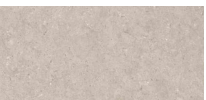
Alulírott **Szily Boldizsár** (2024 Kisoroszi Ó utca 4.; [É/1 13-1213]) felelős tervezőként kijelentem, hogy a **1103 Budapest, Szent László tér 3. 39049/1, 39058, 39060** szám alatt található ingatlanra készített tervdokumentáció a vonatkozó jogszabályok alapján:

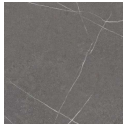
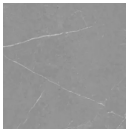
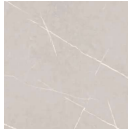
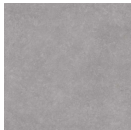
- Az általam tervezett építészeti-műszaki megoldás megfelel az általános érvényű és eseti hatósági előírásoknak, illetve műszaki irányelveknek.
- Megfelelnek a hatályos rendeletek, szabályzatok, Országos MSZ és ágazati szabványok, műszaki előírások követelményeinek.
- A tárgyi tervdokumentáció a létesítmény (létesítmény csoport) telepítésére, tervezésére és üzemeltetésére vonatkozó munkavédelmi, biztonságtechnikai szabályok, további egyéb hatósági, egészségvédelmi és környezetvédelmi előírások betartásával készült, valamint ezek érvényesítésének módját, adatait a műszaki leírás megfelelő fejezetei tartalmazzák.
- A jogszabályokban meghatározottaktól eltérés engedélyezése szükséges-e: igen / **nem*** ha igen, az arra való utalás:
- A vonatkozó nemzeti szabványtól eltérő műszaki megoldás alkalmazása esetén a szerkezet, eljárás vagy számítási módszer a szabvánnyal legalább egyenértékű
- Az építési, bontási tevékenységgel érintett építmény **tartalmaz** / nem tartalmaz* azbesztet.
- Az általam tervezett épület megfelel az épületenergetikai követelményeknek és az ezt igazoló energetikai számítást a külön jogszabályi előírások szerint elkészítettem.
- Az épület megfelel a TÉKA 71.§ (2) bekezdésében foglaltaknak.

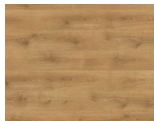
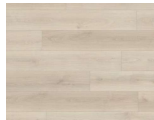
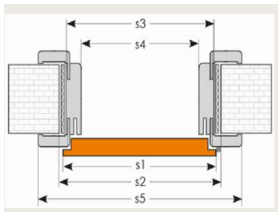
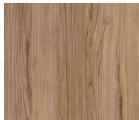
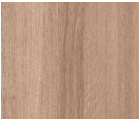
Szily Boldizsár
Okleveles építészmérnök



.....

Felhasználható anyagok és szerkezetek listája		
Anyaglista tervezet, amely az engedélyezési-kiviteli tervek véglegesítését követően módosulhat.		
Hidegburkolat	Méret	Típus
Fürdőszoba-WC		
Csempe falburkolatok		
Argenta Capri Dark ARGE_42282 30x60	30x60	
Argenta Capri Grey ARGE_42275 30x60	30x60	
Argenta Capri Cream ARGE_42268 30x60	30x60	
Argenta Capri Faro Dark ARGE_42312 30x60	30x60	
Argenta Capri Faro Grey ARGE_42305 30x60	30x60	
Argenta Capri Faro Cream ARGE_42299 30x60	30x60	
Argenta Dual White ARGE_31149 30x60	30x60	
Argenta Dual Grey ARGE_31170 30x60	30x60	
Argenta Dual Cream ARGE_31156 30x60	30x60	
Argenta Dual Tortora ARGE_31163 30x60	30x60	

Argenta Dual Blend White ARGE_31187 30x60	30x60	
Argenta Dual Blend Grey ARGE_31217 30x60	30x60	
Argenta Dual Blend Cream ARGE_31194 30x60	30x60	
Argenta Dual Blend Tortora ARGE_31200 30x60	30x60	
Padlóburkolat		
Argenta Capri Dark ARGE_42251 60x60	60x60	
Argenta Capri Grey ARGE_42244 60x60	60x60	
Argenta Capri Cream ARGE_42237 60x60	60x60	
Argenta Light Stone White ARGE_67283_144 60x60	60x60	
Argenta Light Stone Grey ARGE_67290_144 60x60	60x60	
Argenta Light Stone Taupe ARGE_26527 60x60	60x60	
Argenta Light Stone Beige ARGE_70863_144 60x60	60x60	

Laminált padló	méret	
EGGER NatureSense Brown Warmia Walnut EGGER_592774 1192x193x8mm	1192x193x8mm	
EGGER NatureSense Natural North Oak EL2970 EGGER_593290 1192x193x8mm	1192x193x8mm	
EGGER Nature Sense White Elton Oak EGGER_593719 1192x193x8mm	1192x193x8mm	
EGGER NatureSense Murom OAK EL2834 EGGER_593696 1192x193x8mm	1192x193x8mm	
EGGER NatureSense Bardolino Oak EGGER_596291 1292X193X8mm	1192x193x8mm	
Belső ajtók:	méret	
Szabadalmaztatott ajtólap fóliázási technológia, teljesen körbe zárt élek, nincsenek esztétikai hátrányok Függőleges élek lekerekítettek MDF tok szerkezet Tele ajtólapos kivitelek Széles tartományban állítható tokok Fal átfogó tokkal kompatibilis méretű (Ugyan azzal az ajtólappal használható)		
B706 Autumn oak-Őszi tölgy	75/210, 90/210	
B639 European oak-europai tölgy	75/210, 90/210	
B772 Scandinavian oak- skandináv tölgy	75/210, 90/210	
B705 Spring oak-Tavaszi tölgy	75/210, 90/210	

B462 Cedar forte- Cédrus	75/210, 90/210	
B707 Winter oak- Téli tölgy	75/210, 90/210	
B598 Ashy oak- Hamvas tölgy	75/210, 90/210	
Szaniterek:	méret	Típus
Kád:		
Laufen Lua 170x75 cm	170x75	
Mosdó:		
Geberit Smyle Square mosdó 60x46	60x46	
WC:		
GEBERIT SQUARE FALI WC		
GEBERIT SQUARE FALI WC ülőke		
Grohe Skate Air nyomólap fehér		
Zuhanytálca:		

Rdaway Doros C szögletes zuhanytálca lapos 80x80 SDRC8080-01	80x80	
Rdaway Doros C szögletes zuhanytálca lapos 90x90	90x90	
Csapterlepek:		
Hansgrohe Vernis Blend Egykaros mosdócsapterlep 100, lefolyógarnitúra nélkül mosdó 71580000		
Hansgrohe Vernis Blend Egykaros zuhanycsapterlep falsíkon kívüli szereléshez zuhany 71640000		
Hansgrohe Vernis Blend Egykaros kádcsapterlep falsíkon kívüli szereléshe kád 71440000		
Hansgrohe Vernis Blend Zuhanytartó szett Vario, 160 cm-es zuhanytömlőve zuhanyszett 26273000		
Elektromos szerelvények		
Legrand valena life kapcsoló		