

**Előterjesztés  
a Városfejlesztési Bizottság részére  
a 1092 Budapest, Ráday utca 16. szám alatti Társasház Budapest IX. kerület, Ráday u. 16.  
szám előtti díszburkolatos parkoló építkezési felvonulási terület céljára történő használatra  
vonatkozó közterület-használat iránti kérelméről**

**I. Tartalmi összefoglaló**

A Ráday utca 16. szám alatti Társasház képviselője (a továbbiakban: Kérelmező) 2025. február 7. napján az alábbi tartalommal közterület-használati hozzájárulás iránti kérelmet nyújtott be.

kérelmező	a 1092 Budapest, Ráday u. 16. sz. alatti Társasház
székhely	1092 Budapest, Ráday utca 16.
kérelmezett közterület-használat célja	építkezési felvonulási terület
kérelmezett közterület-használat időtartama	2025. január 20 - 2025. szeptember 30.
kérelmezett közterület-használat helyszíne	Ráday utca 26. szám előtti díszburkolatos parkoló
használni kívánt közterület mérete	126 m <sup>2</sup>

A Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata tulajdonát képező közterületek használatáról és rendjéről szóló 3/2016. (I. 29.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 4. § (2) bekezdése alapján díszburkolattal ellátott közterületek használatára vonatkozó közterület-használati kérelmekről a Városfejlesztési Bizottság dönt.

A közterület-használatért fizetendő díjat a Rendelet 9. § (2) bekezdése alapján a Rendelet mindenkor hatályos 1. számú melléklete tartalmazza.

A jelenleg hatályos díjtétel a Rendelet 1. számú mellékletben meghatározott területi zónák díjtáblázata - tevékenység szerinti építkezési felvonulási terület 1. zóna besorolása alapján: *bruttó 600 Ft/m<sup>2</sup>/nap*.

A Kérelmező a közterület-használatot 2025. január 20. napjától kérelmezte. A közterület-használati díj 2025. január 20. napjától 2025. szeptember 30. napjáig bruttó 19 202 400 Ft.

A vázlatrajz és a Társasház 2024. 11. 28. napján megtartott közgyűléséről készült jegyzőkönyv az előterjesztés 2. melléklete.

**II. Hatásvizsgálat**

A kérelmezett időszakra közterület-használat jogcímén 19 202 400 Ft önkormányzati bevétel keletkezik. Kérelmezőnek az Önkormányzattal szemben lejárt tartozása nincs.

A kérelmezett területre a kérelmezett időszakra több más Kérelmező is benyújtott kérelmet. Ezen kérelmek a következők:

- DallionPro Kft. kérelme (lásd a Budapest IX. kerület Ráday utca vonatkozásában kiírt vendéglátó terasz pályázat elbírálásáról szóló előterjesztés 3. melléklet 17. sorszám alatt),
- El Greco No. 1. Kft. kérelme (lásd a Budapest IX. kerület Ráday utca vonatkozásában kiírt vendéglátó terasz pályázat elbírálásáról szóló előterjesztés 3. melléklet 18. sorszám alatt),
- Day Kft. Budapest IX. kerület, Ráday utca 16. szám előtti díszburkolatos parkoló, gyalogjárda, növénykazetta területére vendéglátó terasz kihelyezés céljára benyújtott közterület-használat iránti kérelme.

Ezen közterület-használati iránti kérelmekhez a Kérelmező negatív közös képviseli véleményt adott.

Ezzel kapcsolatosan a Day Kft. 2024. november 14.-én levelet írt Szántai Zsombor bizottsági elnök úrnak, melyben részletes indokolással azt kéri, hogy a Bizottság ne adja meg a Kérelmező részére a közterület-használati hozzájárulást. A levél az előterjesztés 3. melléklete.

### **III. A végrehajtás feltételei**

A határozat alkalmazáshoz szükséges szervezeti, személyi és tárgyi feltételek rendelkezésre állnak. A Rendelet 4. §-ában részletesen szabályozott közterület használatra vonatkozó szerződés előkészítését a Városüzemeltetési iroda végzi, a szerződés megkötésére a polgármester jogosult.

### **IV. Döntési javaslat**

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének Városfejlesztési Bizottsága meghozza az előterjesztés 1. mellékletében foglalt határozatot.

Budapest, időbélyegző szerint

Reiner Roland

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:

Dr. Szüts Korinna  
aljegyző

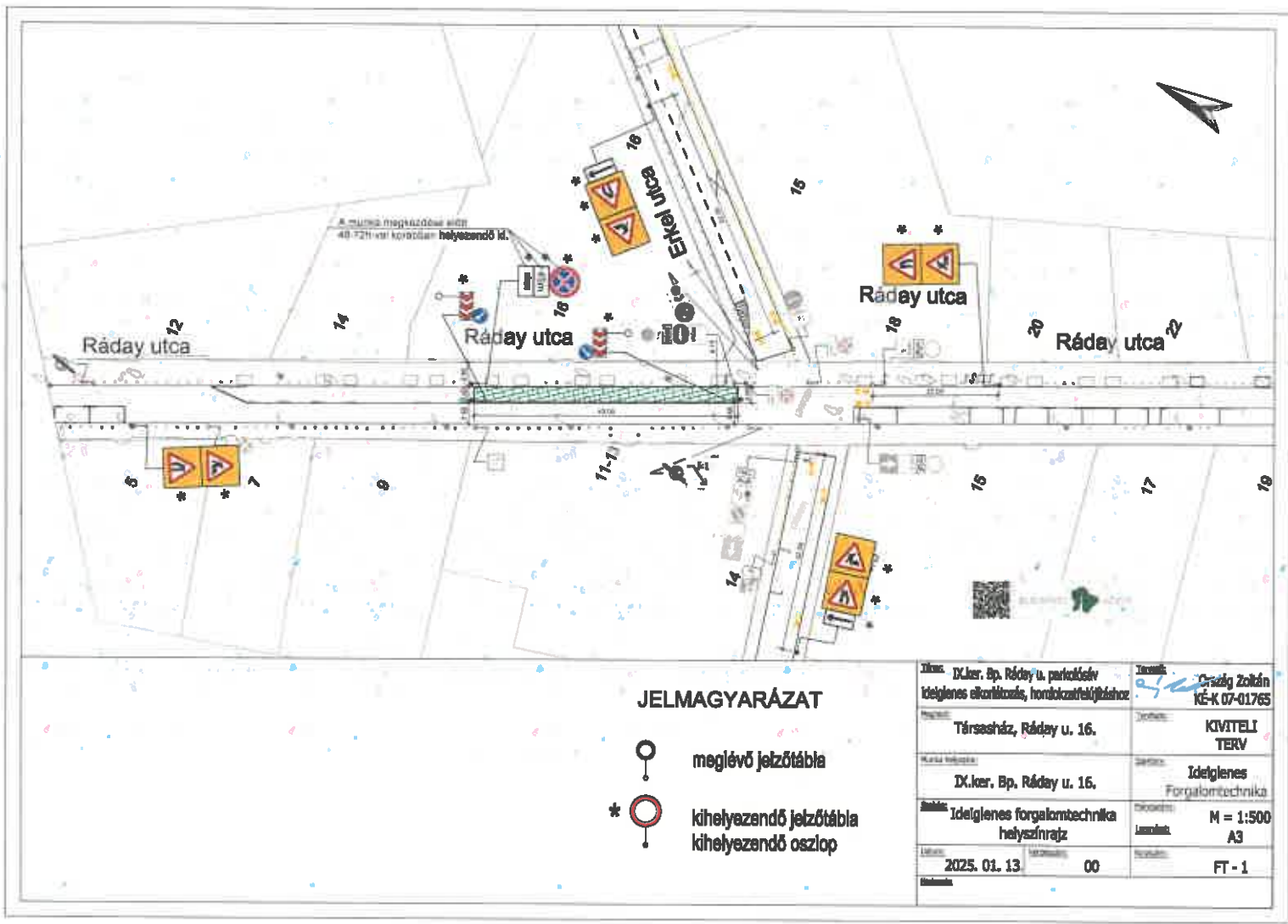
**Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testülete  
Városfejlesztési Bizottsága  
.../2025. (II. 18.) határozata**

**a 1092 Budapest, Ráday utca 16. szám alatti Társasház Budapest IX. kerület, Ráday u. 16. szám előtti díszburkolatos parkoló építkezési felvonulási terület céljára történő használatra vonatkozó közterület-használat iránti kérelméről**

1. A Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Városfejlesztési Bizottsága úgy dönt, hogy a 1092 Budapest, Ráday u. 16. szám alatti Társasház (székhelye: 1092 Budapest, Ráday utca 16.) részére a Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának tulajdonában lévő (36929) hrsz.-ú közterületre, a Budapest IX. kerület, Ráday utca 16. szám előtti díszburkolatos parkoló 126 m<sup>2</sup>-es területére, építkezési felvonulási terület céljára a közterület használathoz 2025. január 20. napjától 2025. szeptember 30. napjáig hozzájárul.

2. A Városfejlesztési Bizottság a közterület-használati díjat bruttó 600 Ft/m<sup>2</sup>/nap összegben, összesen bruttó 19 202 400 Ft összegben állapítja meg.

Határidő: azonnal  
Feladatkörében érintett: a Városüzemeltetési Iroda vezetője



## KÖZGYŰLÉSI JEGYZŐKÖNYV

Amely készült a 2024. november 28. napján megtartott, a 1092 Budapest, Ráday utca 16. szám alatti Társasház (a továbbiakban Társasház) közgyűléséről.

Közgyűlés helye: 1088 Budapest, Múzeum utca 9. Harmónia Palota


A közös képviselő megállapítja, hogy a közgyűlés összehívására szabályosan, írásos közgyűlési meghívóval, megfelelő határidő kitűzésével került sor.


A közös képviselő megállapítja, hogy a közgyűlés határozatképes, mivel az összes tulajdoni hányad 9730/10.000 (97,30%) arányával rendelkező tulajdonosok – személyesen vagy meghatalmazással – a közgyűlésen jelen vannak. A megjelent tulajdonosok nevét, tulajdoni hányadát, továbbá a távollévő tulajdonosok által meghatalmazott személy nevét a jegyzőkönyvhöz mellékelte jelenléti ív tartalmazza.


A közgyűlésen jelenlevők egyhangú szavazatukkal hozzájárulnak, hogy a közgyűlésről hangfelvétel készüljön.


A közös képviselő ismerteti a jelen közgyűlésre vonatkozó meghívót, illetőleg annak körében a jelen közgyűlés napirendi pontjait.

1. Levezető elnök, jegyzőkönyv vezető, jegyzőkönyv hitelesítők megválasztása (határozathozatal)
2. Meghirdetett napirendi pontok elfogadása (határozathozatal)
3. Döntés a Budapest, IX. kerület Ráday u. 16. (36823 hrsz.) Társasház padlásterének – az alapító okiratban XX. számú közös tulajdonú részének, a 2024.02.05.-i közgyűlésen megszavazott és a 2024.02.14.-i Önkormányzat Gazdasági Bizottsága által elfogadott GKB 19/2024 (II.14.) határozata szerinti – értékesítéséről a SZILVÁSI Építő Kft. részére, döntés az adásvételi szerződés elfogadásáról és döntés a megváltozott tulajdoni hányadokról és döntés az ahhoz kapcsolódó Alapító Okirat módosításáról.(határozathozatal)
4. Döntés a Szilvási Kft. által a Társasház részére fizetendő kártérítés tekintetében megkötött megállapodás jóváhagyásáról, valamint arról, hogy a Társasház dr.

  
Gyurákovics Andrea  
Levezető elnök


  
Dr. Pálvölgyi Szilas  
Jegyzőkönyvvezető

  
Kovács Zita  
Jegyzőkönyv  
hitelesítő

  
Gelka Food Kft.  
Ráday u. 1  
1131 Budapest  
Tel: 13151174-43  
Gelka Food Kft.  
Uti Zoltán ügyvezető  
Jegyzőkönyv  
hitelesítő

Ellenjegyzem Budapesten 2024. november 28. napján:

dr. Pálvölgyi Szilas ügyvéd (Dr. Pálvölgyi Szilas Ügyvédi Iroda, 1066 BUDAPEST NAGYMÉZŐ  
U.28. VI.E.M.. KASZ 36066743)

  
Dr. Pálvölgyi Szilas  
Ügyvéd  
Pálvölgyi Szilas Ügyvédi Iroda  
1066 Budapest, Nagymező u. 28.  
T: 36066743

Mester Katalin ügyvéddel szemben fennálló követelése (1.111.300,- Ft) dr. Mester Katalin munkadíjába történő beszámításra kerüljön. (határozathozatal)

5. Döntés az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett Társasház Tulajdoni Alapító Okirat I. fejezetében (közös tulajdon) IV. (pincefolyosó), VII. (raktár), VIII. (mosókonyha), IX. (közös wc-k), X. (világító udvar), XI. (folyosó) sorszámmal jelölt közös tulajdonú ingatlanrészek értékesítését, külön albetétbe helyezését, és az ezzel kapcsolatos alapító okirat módosítást - a padlástérre vonatkozó folyamatban szükséges második lépés során, az újonnan kialakításra kerülő tetőtéri lakások önálló ingatlanként történő kialakításával egyidejűleg - célzó folyamat, a korábban történt társasházi közgyűlési döntéshozatalok, adásvételi szerződések, vételi ajánlatok alapján. (Határozathozatal.)
6. Egyebek

**1. Napirendi pont:**

**Levezető elnök, jegyzőkönyv vezető, jegyzőkönyv hitelesítők megválasztása**

A tulajdonosok levezető elnöknek Gyurákovics Andreát, jegyzőkönyvvezetőnek dr. Pálvölgyi Szilast, valamint jegyzőkönyv hitelesítőknek Kovács Zitát és Gelka Food Kft-t (Uti Zoltán ügyvezető) javasolják megválasztani.

**1/20241128. Határozat**

A jelenlévő tulajdonosok - 9730/10.000 tulajdoni hányaddal meghozott szavazattal egyhangúan - tartózkodás, és nem szavazat nélkül - megválasztják levezető elnöknek Gyurákovics Andreát, jegyzőkönyvvezetőnek dr. Pálvölgyi Szilast, valamint jegyzőkönyv hitelesítőknek Kovács Zitát és Uti Zoltánt.

Továbbá a közgyűlés rögzítette, hogy valamennyi tulajdoni hányad figyelembevételével 9730/10.000 tulajdoni hányad képviselve van, így a közgyűlés határozatképes.

Szavazati arány: a megjelent, képviselt 9730/10.000 tulajdoni hányad figyelembevételével, annak szavazása mellett:

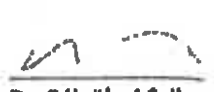
Igen: 9730/10.000

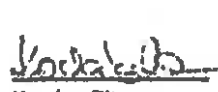
Nem: 0/10.0000

Tartózkodik: 0/10.000

**2. Napirendi pont:**

  
Gyurákovics Andrea  
Levezető elnök

  
Dr. Pálvölgyi Szilas  
Jegyzőkönyvvezető

  
Kovács Zita  
Jegyzőkönyv  
hitelesítő

  
Gelka Food Kft.  
Uti Zoltán ügyvezető  
Jegyzőkönyv  
hitelesítő

Ellenjegyzem Budapesten 2024. november 28. napján:

dr. Pálvölgyi Szilas ügyvéd (Dr. Pálvölgyi Szilas Ügyvédi Iroda, 1065 BUDAPEST NAGYMEZŐ U.28. VI.EM., KASZ 36066743)

Dr. Pálvölgyi Szilas  
ügyvéd  
1065 Budapest, Ügyvédi Iroda,  
Nagymező u. 28.  
Tel: 06 1 261 4165

## Meghirdetett napirendi pontok elfogadása

### 2/20241128. Határozat

A jelenlévő tulajdonosok - 9730/10.000 tulajdoni hányaddal meghozott szavazattal - egyhangúan - tartózkodás, és nem szavazat nélkül - határozattal elfogadják a meghirdetett napirendi pontokat.

Továbbá a közgyűlés rögzítette, hogy valamennyi tulajdoni hányad figyelembevételével 9730/10.000 tulajdoni hányad képviselve van, így a közgyűlés határozatképes.

Szavazati arány: a megjelent, képviselt 9730/10.000 tulajdoni hányad figyelembevételével, annak szavazása mellett:

Igen: 9730/10.000

Nem: 0/10.0000

Tartózkodik: 0/10.000


### 3. Napirendi pont:

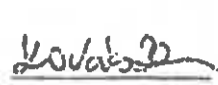
Döntés a Budapest, IX. kerület Ráday u. 16. (36823 hrsz.) Társasház padlásterének – az alapító okiratban XX. számú közös tulajdonú részének, a 2024.02.05.-i közgyűlésen megszavazott és a 2024.02.14.-i Önkormányzat Gazdasági Bizottsága által elfogadott GKB 19/2024 (II.14.) határozata szerinti – értékesítéséről a SZILVÁSI Építő Kft. részére, döntés az adásvételi, a vállalkozási szerződés elfogadásáról és döntés a megváltozott tulajdoni hányadokról és döntés az ahhoz kapcsolódó Alapító Okirat módosításáról.

### 3/20241128. Határozat

A jelenlévő tulajdonosok - 9730/10.000 tulajdoni hányaddal meghozott szavazattal - egyhangúan - tartózkodás, és nem szavazat nélkül - határozattal elfogadják a jelenleg közös tulajdonban lévő „padlástér” megnevezés helyiség 36823/A/62 hrsz alatti ingatlanként, padlástér megnevezésként 740 m2 nagysággal a közös tulajdonból hozzátartozó 1345/10.000 tulajdoni hányaddal lévő külön albetétként levő kialakítását, és a SZILVÁSI Építő, Beruházó, Kereskedő és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 3400 Mezőkövesd, Eper utca 51., képviseli: Szilvási András ügyvezető, Cégjegyzékszám: 05 09 018416, Adószám: 14927393-4-05, statisztikai számjel: 14927393-4211-113-05) részére történő értékesítését.

  
Gyurákovics Andrea  
Levezető elnök

  
Dr. Pálvölgyi Szilas  
Jegyzőkönyvvezető

  
Kovács Zita  
Jegyzőkönyv  
hitelesítő

  
Gelka Food Kft.  
Uti Zoltán ügyvezető  
Jegyzőkönyv  
hitelesítő

Ellenjegyzem Budapesten 2024. november 28. napján:

dr. Pálvölgyi Szilas ügyvéd (Dr. Pálvölgyi Szilas Ügyvédi Iroda, 1065 BUDAPEST NAGYMEZŐ  
U.28. VI.EM.. KASZ 36066743)

Dr. Pálvölgyi Szilas  
ügyvéd

Pálvölgyi Szilas Ügyvédi Iroda  
1065 Budapest Nagymező  
U.28. VI.EM.. KASZ 36066743

Ennek körében a felek az alábbiakat fogadták el.

- a.) elsőként a társasház alapító okirat azon módosításának rendelkezéseit, amelyben a korábban közös terület, padlástér önálló ingatlanként (albetétként) felvételre; majd pedig
- b.) másodikként a társasház alapító okirat azon módosításának rendelkezéseit, amelyben az önálló ingatlanként (albetétként) felvett padlástér külön helyiségként kerül kialakításra, ezen utóbbival egyidejűleg valamennyi korábbi albetét egészhez viszonyított tulajdoni hányada változni fog, annak részleteit / az alapító okiratmódosításban írtak szerint szabályozzák:
- c.) harmadikként a társasház alapító okirat módosításával a közös területként nyilvántartott, külön albetétbe helyezett ingatlan kívülálló részére való értékesítést fogadta el a társasház. Egyben az értékesítés körében az adásvételi szerződés okiratot, annak tervezetét is elfogadta, annak alapján vállalja a létrejövő albetét átruházását. Egyben ezen módosításokat, elfogadottakat egyidejűleg, egy határozattal rendelkezett azokról a társasház.


Továbbá ennek alapján a közgyűlés elfogadta ezen padlástér megnevezésüként kialakuló külön albetét, a várhatóan 36823/A/62 hrsz. alatti ingatlan egyidejűleg adásvétel jogcímen lévő kívülálló részére való értékesítését. Egyben megjelentek akként nyilatkoztak, hogy a kívülálló Szilvási Kft. társaság részére vállalják az adásvételi szerződés aláírását, valamint valamennyi okirat megkötését is, illetőleg a jogviszonyok során is akként nyilatkoztak, hogy elővásárlási jogokkal élni nem kívánnak a jogügylet kapcsán.

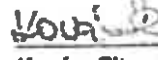
Továbbá a társasház közgyűlése, a társasház elfogadta az adásvételi szerződés megküldött tervezetét, így annak érdemi részével megegyező tartalommal vállalták az egyes albetét tulajdonosok is a külön albetétbe helyezett külön ingatlan átruházását, annak megfelelő okirat megkötését.

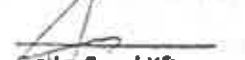
Továbbá ennek alapján mind a külön albetét kialakításával, a korábban közös tulajdonban lévő helyiség külön albetétbe helyezésével és egyidejű értékesítésével kapcsolatosan így az alapító okirat módosítását, az alapító okirat korábban megküldött tervezetét is felek elfogadták.

Továbbá a társasház, annak közgyűlése akként határozott, elfogadta, hogy az adásvételi szerződés kapcsán pénzmozgásra nem kerül sor, tekintettel arra, hogy a Vevő a társasház

  
Gyurákovics Andrea  
Levezető elnök

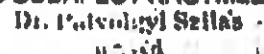
  
Dr. Pálvölgyi Szilas  
Jegyzőkönyvvezető

  
Kovács Zita  
Jegyzőkönyv  
hitelesítő

  
Gelka Food Kft.  
Uti Zoltán ügyvezető  
Jegyzőkönyv  
hitelesítő

Ellenjegyzem Budapesten 2024. november 28. napján:

dr. Pálvölgyi Szilas ügyvéd (Dr. Pálvölgyi Szilas Ügyvédi Iroda, 1085 BUDAPEST NAGYMEZŐ  
U.28. VI.EIA.. KASZ 36066743)

  
Dr. Pálvölgyi Szilas  
Ügyvéd  
Jegyzőkönyv hitelesítő  
2024. november 28. napján



közös tulajdonát képező épületrészeket felújítja, a korábbi beruházó által megkezdett, de félbemaradt felújítási munkákat befejezi, a hibákat kijavítja. Továbbá a társasház a közgyűlés elfogadta a közös területe műszaki paraméterrelt, a kivitelezés részleteit is, annak műszaki tartalom meghatározását is, ebben a körben azt is, hogy biztosítják a társasház előtti területet a Szilvási Kft részére felvonulási területként a kivitelezési munkálatok idejére.

Egyben társasház közgyűlése rögzítette, elfogadta az előterjesztett alapító okirat módosítását, így a társasház új alapító okiratát is. Ennek alapján a társasház alapító okirat módosításával új albetétként a 36823/A/62 hrsz. alatti padlástér külön albetét alakul ki, illetőleg annak alapján egészhez viszonyítottan 1345/10.000 tulajdoni hányaddal alakul ki. Egyben ennek alapján valamennyi albetéthez kapcsolódó egészhez viszonyított tulajdon hányad módosulni fog, illetőleg annak módosítását, változását is az egyes albetét tulajdoni hányadainál elfogadták, az alapító okirat módosítás, az egységes alapító okirat tartalmazza, tartalmazni fogja.

Szavazati arány: a megjelent, képviselt 9730/10.000 tulajdoni hányad alapján annak szavazása mellett

Mellette: 9730/10 000

Ellene: 0/10 000

Tartózkodik: 0/10 000

Közös képviselő rögzítette, ismertette, hogy ezen határozatok alapján is a társasház új alapító okirata elfogadásra került, a társasház alapító okiratát az egyes albetét tulajdonosai által szükséges aláírni. Továbbá egyidejűleg a külön albetétbe helyezett, külön albetétként kialakuló albetét átruházása körében az ingatlan adásvételi szerződés okirat és egyéb okiratok megkötése, aláírása is szükséges és indokolt.

Egyben a társasház közgyűlése rögzítette, hogy ezen okiratokat, így a korábban közös területként nyilvántartott terület külön albetétbe helyezésével, valamint annak alapján a társasházi alapító okiratot, valamint az adásvétellel vegyes vállalkozási és hozzáépítési szerződés okiratot a Jelen közgyűlési jegyzőkönyv mellékletének tekintik.


A közgyűlés felhívja a kisebbségben maradt tulajdonostársakat, hogy a közös képviselő részére jelen határozat meghozatalától számított 60 (hatvan) napon belül írásban nyilatkozzanak, hogy élnek a Társasházi tv. 42. §-ában meghatározott keresetindítási jogokkal.

42. § (1) Ha a közgyűlés határozata jogszabályba, az alapító okiratba vagy a szervezeti-működési szabályzatba ütközik vagy a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár,

  
Gyurákovics Andrea  
Evezető elnök

  
Dr. Pálvölgyi Szilas  
Jegyzőkönyvvezető

  
Kovács Zita  
Jegyzőkönyv  
hitelesítő

  
Gelka Food Kft.  
Uti Zoltán ügyvezető  
Jegyzőkönyv  
hitelesítő

Ellenjegyzem Budapesten 2024. november 28. napján:

dr. Pálvölgyi Szilas ügyvéd (Dr. Pálvölgyi Szilas Ügyvédi Iroda, 1065 BUDAPEST NAGYMEZŐ  
U.28. VI.E.M.. KASZ 36066743)

bármely tulajdonostárs keresettel kérheti a bíróságtól a határozat érvénytelenségének megállapítását a határozat meghozatalától számított hatvan napon belül. Ha a határozat bírósági felülvizsgálatát a jegyző a 27/A. § (4) bekezdése szerinti keresetében kérte, a kereseteket bíróság a perek egyesítésével bírálja el.

(2) A kereset a határozat végrehajtását nem gátolja, a bíróság azonban a végrehajtást indokolt esetben felfüggesztheti.

(3) E § rendelkezéseit a közös képviselőnek vagy az Intézőbizottság elnökének a 31. § szerinti rendelkezésére is alkalmazni kell.

A földhivatali beadásra a jogszabályban rögzített keresetindítási határidőt követően kerülhet sor.

A tulajdonostársak jelen határozattal egyúttal meghatalmazzák

Kovács Zita sz. Kovács Zita (anyja neve: Hanyocz Ilona Zsuzsanna, született: Pécs, 1973. 05. 16., szem. az. 2-730516-6077, magyar állampolgár) 1092 Budapest, Ráday u. 16. 3. em. 41. sz. alatti lakos meghatalmazottat és

Somhegyi Tamás sz. Somhegyi Tamás (anyja neve: Dusárdy Ildikó Irén, született: Budapest, 1951. 01. 28., szem. az. 1-510128-0117, magyar állampolgár) 1092 Budapest, Ráday u. 16. 3. em. 41. sz. alatti lakos meghatalmazottat,


hogy együttesen jogosultak a társasházi alapító okirat módosításai, a padlástér átruházására irányuló szerződések és módosítások, ezek mellékletei, vállalkozási szerződéses jognyilatkozatok, az elvégzendő munkálatokra vonatkozó felsorolások, a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatokat, letéti szerződéseket, letéti feltétel bekövetkeztére vonatkozó nyilatkozatokat, jelzálogjog szerződést, jelzálogjog és elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzésére és feljegyzésére, valamint törlésére irányuló nyilatkozatokat, ügyvédi és /vagy közjegyzői letéti szerződéseket, stb. aláírjanak/megtegyenek, az építési engedélyezési eljárásban teljes körűen, különösen az építetési jogosultság, az építési engedély, munkaterület átadás-átvételére irányuló nyilatkozat, közös tulajdonú ingatlanrészek felújításához történő hozzájárulást megadó nyilatkozat, használatbavételi engedély, fennmaradási engedély, használatba vétel tudomásul vétele vonatkozásában eljárjanak.

#### 4. Napirendi pont:

Döntés az értékesítéshez kapcsolódóan a Szilvási Kft. és a Társasház között megkötött, a Társasházon végzett egyéb építési munkákkal kapcsolatos kivitelezési szerződés, valamint a Szilvási Kft. által a Társasház részére fizetendő kártérítés tekintetében megkötött megállapodás jóváhagyásáról.

  
Gyurákovics Andrea  
Levezető elnök

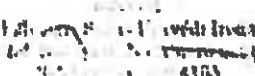
  
Dr. Pálvölgyi Szilas  
Jegyzőkönyvvezető

  
Kovács Zita  
Jegyzőkönyv  
hitelesítő

  
Golká Food Kft.  
Uti Zoltán ügyvezető  
Jegyzőkönyv  
hitelesítő

Ellenjegyzem Budapesten 2024. november 28. napján:

Dr. Pálvölgyi Szilas ügyvéd (Dr. Pálvölgyi Szilas Ügyvédi Iroda, 1065 BUDAPEST NAGYMEZŐ U.28. VI.EM. KASZ 36066743)

Dr. Pálvölgyi Szilas  


#### 4/20241128. Határozat

A jelenlévő tulajdonosok - 9730/10.000 tulajdoni hányaddal meghozott szavazattal - egyhangúan - tartózkodás, és nem szavazat nélkül - határozattal jóváhagyja a közös képviselő által a Társasház nevében a Szilvási Építő Kft-vel megkötött, a Társasházon végzett egyéb építési munkákkal kapcsolatos kivitelezési szerződést, valamint a Szilvási Kft. által a Társasház részére fizetendő kártérítés tekintetében megkötött megállapodást.

Szavazati arány: a megjelent, képviselt 9730/10.000 tulajdoni hányad alapján annak szavazása mellett

Mellette: 9730/10 000

Ellene: 0/10 000

Tartózkodik: 0/10 000

Mint ismert dr. Mester Katalin ügyvéd a perben a tulajdonostársak valamint a Társasház által érvényesíteni kívánt igényt elszámolta, azt 1.111.300,- Ft összeggel alacsonyabban határozta meg. Tekintettel arra, hogy a Szilvási Kft a fentiek szerint a perbeli követelést fogadta el, azt nem kívánta a számítási hibára tekintettel felemleni, ezért 1.111.300,- Ft összeg nem térült meg.

#### 5/20241128. Határozat

A jelenlévő tulajdonosok - 8983/10.000 tulajdoni hányaddal meghozott szavazattal - úgy dönt, hogy a Társasház az 1.111.300,- Ft összegű követelését számlázza be dr. Mester Katalin felé fennálló tartozásába beszámítsa.

Szavazati arány: a megjelent, képviselt ...../10.000 tulajdoni hányad alapján annak szavazása mellett

Mellette: 8983./10 000

Ellene: 0/10 000

Tartózkodik: 747/10 000


#### 5. Napirendi pont

Döntés az Ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett Társasház Tulajdon Alapító Okirat I. fejezetében (közös tulajdon) IV. (pincefolyosó), VII. (raktár), VIII. (mosókonyha), IX. (közös wc-k), X. (világító udvar), XI. (folyosó) sorszámmal jelölt közös tulajdonú ingatlanrészek értékesítését, külön albetétbe helyezését, és az ezzel kapcsolatos alapító okirat módosítást - a padlástérre vonatkozó folyamatban szükséges második lépés során, az újonnan kialakításra kerülő tetőtéri lakások önálló ingatlanként történő kialakításával egyidejűleg - célzó

  
Gyurákovics Andrea  
Levezető elnök

  
Dr. Pálvolgyi Szilas  
Jegyzőkönyvvezető

  
Kovács Zita  
Jegyzőkönyv  
hitelesítő

  
Gelka Food Kft.  
Uti Zoltán ügyvezető  
Jegyzőkönyv  
hitelesítő

Ellenjegyzem Budapesten 2024. november 28. napján:

dr. Pálvolgyi Szilas ügyvéd (Dr. Pálvolgyi Szilas Ügyvédi Iroda, 1065 BUDAPEST NAGYMEZŐ  
U.28. VI.EM.. KASZ 36066743)

Dr. Pálvolgyi Szilas  
Ügyvéd

folyamat, a korábban történt társasházi közgyűlési döntéshozatalok, adásvételi szerződések, vételi ajánlatok alapján.

#### 6/20241128. Határozat


A közgyűlés 9730/10000 igen, 0/10000 nem és 0/10000 Tartózkodás mellett úgy dönt, hogy támogatja az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett Társasház Tulajdont Alapító Okirat I. fejezetében (közös tulajdon) IV. (pincefolyosó) sorszámmal jelölt - a pincszinten található, pince alaprajzon 'A'; 'B'; 'C'; 'I'; 'J'; 'K'; 'E'; 'F'; 'G'; 'H' jellel jelölt -, 176 m<sup>2</sup> területű közös tulajdonú ingatlanrész Csarnal Csaba András részére történő értékesítését, külön albetétbe helyezését, és az ezzel kapcsolatos alapító okirat módosítást - a padlástérre vonatkozó folyamatban szükséges második lépés során, az újonnan kialakításra kerülő tetőtéri lakások önálló ingatlanként történő kialakításával egyidejűleg -, a korábban született vételi ajánlat alapján.


#### 7/20241128. Határozat


A közgyűlés 9730/10000 igen, 0/10000 nem és 0/10000 Tartózkodás mellett úgy dönt, hogy támogatja az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett Társasház Tulajdont Alapító Okirat I. fejezetében (közös tulajdon) IV. (pincefolyosó) sorszámmal jelölt (közös wc alatt található) 5,21 nm, (világító udvar alatt található) 6,55+4,0 nm, pincefolyosó 4 nm, valamint IX. (közös wc) sorszámmal jelölt, X (világító udvarok) sorszámmal jelölt, XI. (folyosók) sorszámmal jelölt, a pincéből 86,31 nm alapterületű (mindösszesen 106,11 m<sup>2</sup> alapterületű) közös tulajdon. Valamint a teljes földszinti folyosó szakasz (ez a 18-as és a 9-es albetétek közötti területet jelenti) így összesen 118,11 négyzetméter Gelka Food Kft. részére történő értékesítését, külön albetétbe helyezését, és az ezzel kapcsolatos alapító okirat módosítást - a padlástérre vonatkozó folyamatban szükséges második lépés során, az újonnan kialakításra kerülő tetőtéri lakások önálló ingatlanként történő kialakításával egyidejűleg -, 100.000,- Forint /m<sup>2</sup>. áron.

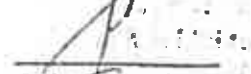
#### 8/20241128. Határozat

A közgyűlés 9579/10000 igen, 0/10000 nem és 151/10000 Tartózkodás mellett úgy dönt, hogy támogatja az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett Társasház Tulajdont Alapító Okirat I. fejezetében (közös tulajdon) VII. (raktár) sorszámmal jelölt, a földszinten található, 16 m<sup>2</sup> területű közös tulajdonú ingatlanrész Titus G. Pandi Kft. részére történő értékesítését, külön albetétbe helyezését, és az ezzel kapcsolatos alapító okirat módosítást - a padlástérre vonatkozó folyamatban szükséges második lépés során, az újonnan kialakításra kerülő

  
Gyurákovics Andrea  
Levezető elnök

  
Dr. Pálvölgyi Szilás  
Jegyzőkönyvvezető

  
Kovács Zita  
Jegyzőkönyv  
hitelesítő

  
Gelka Food Kft.  
Uti Zoltán  
Jegyzőkönyv  
hitelesítő

Ellenjegyzem Budapesten 2024. november 28. napján:

dr. Pálvölgyi Szilás ügyvéd (Dr. Pálvölgyi Szilás Ügyvédi Iroda, 1065 BUDAPEST NAGYMEZŐ  
U.28. VI.EM., KASZ 360R6743)

tetőtéri lakások önálló ingatlanként történő kialakításával egyidejűleg –, a korábban született vételi ajánlat alapján : 100.000.- Forint /m2. áron.

#### 9/20241128. Határozat

A közgyűlés 9730/10000 Igen, 0/10000 Nem és 0/10000 Tartózkodás mellett úgy dönt, hogy támogatja az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett Társasház Tulajdont Alapító Okirat I. fejezetében (közös tulajdon) VIII. (mosókonyha) sorszámmal jelölt, a földszinten található, 21 m2 alapterületű közös tulajdonú ingatlanrész Kovács Zita részére történő értékesítését, külön albetétbe helyezését, és az ezzel kapcsolatos alapító okirat módosítást - a padlástérre vonatkozó folyamatban szükséges második lépés során, az újonnan kialakításra kerülő tetőtéri lakások önálló ingatlanként történő kialakításával egyidejűleg –, a korábban született vételi ajánlat alapján: 100.000.- Forint /m2. áron.

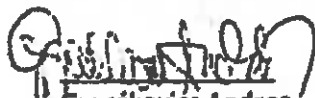
#### 10/20241128. Határozat


A közgyűlés 8710/10000 Igen, 1020/10000 Nem és 0/10000 Tartózkodás mellett úgy dönt, hogy támogatja az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett Társasház Tulajdont Alapító Okirat I. fejezetében (közös tulajdon) IV. (pincefolyosó) sorszámmal jelölt, a Trattoria étterem alatt található, 91,02 m2 alapterületű közös tulajdonú ingatlanrész Csarnai Csaba részére történő értékesítését, külön albetétbe helyezését, és az ezzel kapcsolatos alapító okirat módosítást - a padlástérre vonatkozó folyamatban szükséges második lépés során, az újonnan kialakításra kerülő tetőtéri lakások önálló ingatlanként történő kialakításával egyidejűleg –, született vételi ajánlat alapján 100.000. Forint /m2.

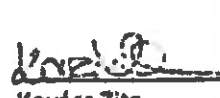
#### 11/20241128. Határozat

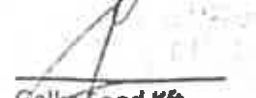
A közgyűlés 9730/10000 igen, 0/10000 nem és 0/10000 Tartózkodás mellett úgy dönt, hogy támogatja az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett Társasház Tulajdont Alapító Okirat I. fejezetében (közös tulajdon) IX. (közös wc) sorszámmal jelölt, 1.emeleti-hátsó udvari 9 m2 alapterületű közös tulajdonú ingatlanrész B2 WorkShop Kft részére történő értékesítését, külön albetétbe helyezését, és az ezzel kapcsolatos alapító okirat módosítást - a padlástérre vonatkozó folyamatban szükséges második lépés során, az újonnan kialakításra kerülő tetőtéri lakások önálló ingatlanként történő kialakításával egyidejűleg. Vételi ajánlat: 100.000.- Forint /m2 áron.

#### 12/20241128. Határozat

  
Gyurákovics Andrea  
Levezető elnök

  
Dr. Pálvölgyi Szilas  
Jegyzőkönyvvezető

  
Kovács Zita  
Jegyzőkönyv  
hitelesítő

  
Gelka Food Kft.  
Utí Zoltán ügyvezető  
Jegyzőkönyv  
hitelesítő

Ellenjegyzem Budapesten 2024. november 28. napján:

dr. Pálvölgyi Szilas ügyvéd (Dr. Pálvölgyi Szilas Ügyvédi Iroda, 1066 BUDAPEST, NAGYMEZŐ  
U.28. VI.E.M.. KASZ 36066743)

A közgyűlés 9730/10000 igen, 0/10000 nem és 0/10000 Tartózkodás mellett úgy dönt, hogy támogatja az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett Társasház Tulajdont Alapító Okirat 1. fejezetében (közös tulajdon) IX. (közös wc) sorszámmal jelölt, 2.emeleti-hátsó udvari 9 m2 alapterületű közös tulajdonú ingatlanrész Fodor Előd részére történő értékesítését, külön albetétbe helyezését, és az ezzel kapcsolatos alapító okirat módosítást - a padlástérre vonatkozó folyamatban szükséges második lépés során, az újonnan kialakításra kerülő tetőtéri lakások önálló ingatlanként történő kialakításával egyidejűleg. Vételi ajánlat: 100.000.- Forint /m2 áron.

#### 13/20241128. Határozat

A közgyűlés 9730/10000 igen, 0/10000 nem és 0/10000 Tartózkodás mellett úgy dönt, hogy támogatja az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett Társasház Tulajdont Alapító Okirat 1. fejezetében (közös tulajdon) IX. (közös wc) sorszámmal jelölt, 2.emeleti-első udvari 9 m2 alapterületű közös tulajdonú ingatlanrész Kolos Kornél részére történő értékesítését, külön albetétbe helyezését, és az ezzel kapcsolatos alapító okirat módosítást - a padlástérre vonatkozó folyamatban szükséges második lépés során, az újonnan kialakításra kerülő tetőtéri lakások önálló ingatlanként történő kialakításával egyidejűleg. Vételi ajánlat: 100.000.- Forint /m2 áron.

#### 14/20241128. Határozat


A közgyűlés 9730/10000 igen, 0/10000 nem és 0/10000 Tartózkodás mellett úgy dönt, hogy támogatja az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett Társasház Tulajdont Alapító Okirat 1. fejezetében (közös tulajdon) IX. (közös wc) sorszámmal jelölt, 3.emeleti-hátsó udvari 9 m2 alapterületű közös tulajdonú ingatlanrész Kovács Zita részére történő értékesítését, külön albetétbe helyezését, és az ezzel kapcsolatos alapító okirat módosítást - a padlástérre vonatkozó folyamatban szükséges második lépés során, az újonnan kialakításra kerülő tetőtéri lakások önálló ingatlanként történő kialakításával egyidejűleg. Vételi ajánlat: 100.000.- Forint /m2

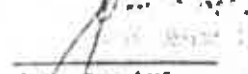
#### 15/20241128. Határozat

A közgyűlés 9730/10000 igen, 0/10000 nem és 0/10000 Tartózkodás mellett úgy dönt, hogy támogatja az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett Társasház Tulajdont Alapító Okirat 1. fejezetében (közös tulajdon) IX. (közös wc) sorszámmal jelölt, 3.emeleti-első udvari 9 m2 alapterületű közös tulajdonú ingatlanrész Rudas Júlia részére történő értékesítését, külön albetétbe helyezését, és az ezzel kapcsolatos alapító okirat módosítást - a padlástérre

  
Gyurákovics Andrea  
Levezető elnök

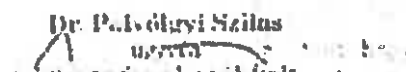
  
Dr. Pálvölgyi Szilás  
Jegyzőkönyvvezető

  
Kovács Zita  
Jegyzőkönyv  
hitelesítő

  
Gekka Food Kft.  
Uti Zoltán ügyvezető  
Jegyzőkönyv  
hitelesítő

Ellenjegyzem Budapesten 2024. november 28. napján:

dr. Pálvölgyi Szilás ügyvéd (Dr. Pálvölgyi Szilás Ügyvédi Iroda, 1085 BUDAPEST NAGYMEZŐ  
U.28. VI.E14.. KASZ 36066743)

  
Dr. Pálvölgyi Szilás  
ügyvéd  
1085 Budapest Nagymező U. 28.  
Telefon: 06 36 066 743


vonatkozó folyamatban szükséges második lépés során, az újonnan kialakításra kerülő tetőtéri lakások önálló ingatlanként történő kialakításával egyidejűleg. Vételi ajánlat: 130.000.- Forint /m2 áron.


## 6. Napirend

Szilvási András ismerteti a beruházás menetét, lefolyását, stb. Tájékoztatja a megjelenteket, hogy 2025. februárjában kezdi a felvonulást, a pontos műszaki tartalmat a 2024. februári közgyűlésre előterjesztett ajánlata tartalmazza.

Egyetértenek a tulajdonostársak egyhangúlag abban, hogy a beruházás idejéig a teraszengedély kiadását nem támogatják a Trattoria és a Grúz étterem részére. A tulajdonosok a számvizsgáló bizottság döntését támogatják a Day Kft-vel kapcsolatos eljárással összefüggésben (használati díj megfizetése és az ingatlan kiürítésére történő felszólítás, figyelemmel arra, hogy a 2004-ben megkötött bérleti szerződés határozott időtartama 2019. március 22 letelt, a bérleti szerződés megszűnt)

  
Gyurákovics Andrea  
Levezető elnök

  
Dr. Pálvölgyi Szilas  
Jegyzőkönyvvezető

  
Kovács Zita  
Jegyzőkönyv  
hitelesítő

  
Gelka Food Kft.  
Uti Zoltán ügyvezető  
Jegyzőkönyv  
hitelesítő

Gelka Food Kft.  
1073 Bp., Rákóczi út 1.  
Adószám: 1317712-2-53  
i.

Ellenjegyzem Budapesten 2024. november 28. napján:

dr. Pálvölgyi Szilas ügyvéd (Dr. Pálvölgyi Szilas Ügyvédi Iroda, 1065 BUDAPEST NAGYMEZŐ  
U.28. VI.EM., KASZ 36066743)

Dr. Pálvölgyi Szilas  
ügyvéd





## DAY KFT

- Budapest • Ráday u.16. • H-1092
- Tel.: (+36 30 ) 933-09-19
- E-mail: trattoria.etterem@gmail.com

2024. november 14.

**Budapest Főváros. IX. kerületi  
Ferencváros Önkormányzata  
Szántai Zsombor  
mint a  
Városfejlesztési Bizottság elnöke részére**

Tisztelt Uram!

Alulírott Domonkos László Day Kft. ügyvezetője azzal a kéréssel fordulok Önhöz, hogy segítsen, egy – kialakulóban lévő – probléma megoldásában. A társaság Ráday utca 16. szám alatt található nem lakáscélú bérlemény (két albetét, de egyként üzemelő étterem) közterület használatának kérdése.

Immáron húsz éve idényjelleggel béreljük-, és használjuk az Önkormányzat tulajdonában lévő közterületet a Ráday utca 16. számú épület előtt. Ez idő alatt a Társasházzal sikerült minden felmerülő kérdést konszenzusos módon rendeznünk. Sajnálatos módon a Társasház egy ideje nem tekint partnerként ránk. Egy – évek óta húzódó – tetőtér-beépítés okán az általunk vendéglátó teraszként (20 éve ebben a változatlan formában béreljük minden évben), igénybe venni kívánt területet „felvonulási terület”-ként kívánják használni, megakadályozva ezzel a vendéglátó terasz működését, mely az éttermet működtető vállalkozás ellehetetlenedését eredményezné, és két másik (Grúz étterem, Paprikajancsi étterem) egységet is hátrányosan érintene.

Tájékoztatásul: a tetőtér bontása-, új tetőszerkezet építése-, lakások kialakítása-, homlokzat-felújítás már megtörtént, ezek kivitelezése közben a Ráday utcai teraszok szinte zavartalanul tudtak működni. Az épületnek ~360 m<sup>2</sup>-es belső udvara van, az ide történő bejutást a terasz nem akadályozza. Megjegyezni kívánom, hogy tudomásom szerint nagy méretű (teherbírású) szállítóeszközök (3,5 t felett) közlekedése az utcában (díszburkolaton) határozottan tiltott. Az eddig elkészült munkák kivitelezője a logisztikát az Erkel utca felől bonyolította (ott nincs díszburkolat), anélkül, hogy a Ráday utcái teraszok működését komoly mértékben zavarta volna. A kapun beszállított anyagokat a belső udvarban tárolta, és az ugyanott felállított emelőszerkezettel juttatta a tetőszintre.

A teraszok működésének megakadályozása a vállalkozások működésének ellehetetlenítésének veszélyével jár, mivel ezen vállalkozások árbevételük meghatározó részét a (Önkormányzattól időszakosan bérelt) teraszokon realizálják.

Fentebb leírtak alapján, kérem, hogy amennyiben a Társasház a Ráday utcában kíván felvonulási területet igényelni, ezt ne-, vagy ne a Ráday utcában engedélyezzék (pl. Erkel u.).



Domonkos László  
ügyvezető igazgató  
DAY KFT.



