

Jelen Társasági Szerződést a lenti 2. pontban megjelölt felek az **AKÁCFA UDVAR Építőipari és Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság** (a továbbiakban: Társaság) létrehozásáról a Gazdasági Társaságokról szóló 2006. évi IV. tv. (a továbbiakban: Gt.) alapján az alábbiak szerint kötötték meg:

### 1. Cikkely

#### A Társaság cégneve

##### 1.1. A Társaság cégneve:

AKÁCFA UDVAR Építőipari és Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság

##### 1.2. A Társaság rövidített cégneve:

AKÁCFA UDVAR Kft.

### 2. Cikkely

#### A Társaság tagjai

##### 2.1. NESTAL 7 PROPERTIES Építőipari Kft.

cégjegyzékszám: 01-09-663178

székhely: 1094 Budapest, Tompa u. 23. V/1.

##### 2.2. Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata

székhely: 1073 Budapest, Erzsébet krt. 6.

### 3. Cikkely

#### A Társaság székhelye

##### A Társaság székhelye:

1094 Budapest, Tompa u. 23. V/1. sz.

A Társaság székhelye egyben a központi ügyintézés helye.

### 4. Cikkely

#### A Társaság tevékenységi köre

A Társaság tevékenységi körei a KSH által meghatározott TEÁOR'08 kategóriák figyelembevételével a következő:

- 43.11 '08 Bontás
- 43.12 '08 Építési terület előkészítése
- 43.13 '08 Talajmintavétel, próbafúrás
- 41.20 '08 Lakó- és nem lakó épület építése
- 43.91 '08 Tetőfedés, tetőszerkezet-építés

AKÁCFA UDVAR Építőipari és Ingatlanforgalmazó  
Korlátolt Felelősségű Társaság  
Társasági Szerződés



43.99 '08	Egyéb speciális szaképítés, m.n.s.
43.21 '08	Villanyszerelés
43.29 '08	Egyéb épületgépészeti szerelés
43.22 '08	Víz-, gáz-, fűtés-, légkondicionáló-szerelés
43.31 '08	Vakolás
43.32 '08	Épületesztalos-szerkezet szerelése
43.33 '08	Padló-, falburkolás
43.34 '08	Festés, üvegezés
43.39 '08	Egyéb, befejező építés m.n.s.
41.10 '08	Épületépítési projekt szervezése
68.10 '08	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele (főtevékenység)
68.20 '08	Saját tulajdonú, bérlet ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
68.32 '08	Ingatlankezelés
81.10 '08	Üzletviteli, egyéb vezetési tanácsadás
71.11 '08	Építészmérnöki tevékenység
71.12 '08	Mérnöki tevékenység, műszaki tanácsadás
82.99 '08	M.n.s. egyéb kiegészítő üzleti szolgáltatás

Ha a fenti tevékenységek bármelyikének folytatását jogszabály hatósági engedélyhez köti, a Társaság e tevékenységét csak az engedély birtokában végezheti.

Képesítéshez kötött tevékenységet, ha jogszabály kivételt nem tesz, a Társaság csak akkor folytathat, ha e tevékenységben személyesen közreműködő tagjai, munkavállalói, illetve a Társasággal kötött tartós polgári jogi szerződés alapján a Társaság javára tevékenykedők között legalább egy olyan személy van, aki a jogszabályokban foglalt képesítési feltételeknek megfelel.

## 5. Cikkely

### A Társaság időtartama, üzleti éve

5.1 A Társaság határozatlan időre alakul.

5.2 A Társaság üzleti éve a naptári évvel megegyező.

## 6. Cikkely

### A Társaság törzstőkéje, a tagok törzsbetétje

#### 6.1. A Társaság törzstőkéje:

353.000.000,-Ft (azaz: Háromszázötvenhárommillió forint), amelyből 177.000.000,- Ft pénzbeli betét, míg 176.000.000,- Ft nem pénzbeli betét.

#### 6.2. A tagok törzsbetétjei:

6.2.1. NESTAL 7 PROPERTIES Építőipari Kft. tag törzsbetétje:

177.000.000,-Ft (azaz: Egyszázhetvenhétmillió forint), amely teljes egészében készpénz.

6.2.2. Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzat tag törzsbetétje:

176.000.000,-Ft (azaz: Egyszázhetvenhatmillió forint) amely teljes egészében nem pénzbeli betét( apport).

AKÁCFÁ UDVAR Építőipari és Ingatlanforgalmazó  
Korlátolt Felelősségű Társaság  
Társasági Szerződése



A tag által szolgáltatott nem pénzbeli betét a csatolt apport-lista szerint a tag kizárólagos tulajdonában álló budapesti, VII. kerületi, az ingatlan-nyilvántartásba 34089. hrsz. alatt felvett, 1587 m<sup>2</sup> alapterületű „kivett lakóház, udvar” megjelölésű ingatlan (a továbbiakban: „Ingatlan”) a tag által megbízott könyvvizsgáló értékléce alapján 176.000.000,- Ft értékben, amelyet a tag a Társaság tulajdonába ad.

- 6.3 A NESTAL 7 PROPERTIES Építőipari Kft. köteles törzsbetétje felét a jelen Társasági Szerződés aláírásától számított 30 napon belül, de még a cégbejegyzési kérelem benyújtása előtt a Társaság részére befizetni a Társaság törzstőkéjét kezelő kereskedelmi banknál nyitandó törzstőke számlára történő átutalás útján. A NESTAL 7 PROPERTIES Építőipari Kft. tag köteles törzsbetétje fennmaradó 50%-át a Társaság cégbejegyzésétől számított 6 hónapon belül befizetni a Társaság bankszámlájára történő átutalás útján.
- 6.4 A Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata tag nem pénzbeli betétjét, tehát az Ingatlan tulajdonjogát és birtokát a Társaság cégbejegyzését követő 30 napon belül bocsátja a Társaság rendelkezésére.
- 6.5 A Társaság tagjai törzsbetétjük erejéig - annak szolgáltatására kiterjedően - felelnek a Társaság tartozásaiért.
- 6.6 A Társaság alapításával és a cégnyilvántartásba történő bejegyzésével kapcsolatos költségeket a NESTAL 7 PROPERTIES Építőipari Kft. tag köteles előlegezni, a Társaság bejegyzését követően azonban e költségek a Társaságra átháríthatók.

## 7. Cikkely

### A tagok üzletrészei

- 7.1 A Társaság bejegyzését követően a tagok jogait és a Társaság vagyonából őket megillető hányadot az üzletrész testesíti meg.  
Az üzletrész mértéke a tagok törzsbetétéhez igazodik. Minden tagnak egy üzletrésze lehet, ha a tag további üzletrészeket szerez meg, üzletrésze az átvett üzletrészek arányában növekszik.
- 7.2 Az üzletrész a Társaság tagjaira – a Társaság saját üzletrészt kivéve – szabadon átruházható.
- 7.3 Az üzletrész kívülálló személyre történő átruházása kizárólag a Társaság hozzájárulásával történhet. A Társaság a hozzájárulást akkor adja meg, ha a kívülálló személy magára nézve kötelezőnek tekinti a jelen társasági szerződést aláíró felek között 2006. december 18-án létrejött szindikátusi szerződésben foglaltakat.
- 7.4 Az üzletrész adásvételi szerződésen kívüli jogcímen történő átruházása kizárt kívülálló személyek részére.

AKÁCFA UDVAR Építőipari és Ingatlanforgalmazó  
Korlátolt Felelősségű Társaság  
Társasági Szerződése



### 8. Cikkely

#### Pótbefizetés, mellékszolgáltatás

- 8.1. A tagok pótbefizetés teljesítésére nem kötelezhetőek.
- 8.2. A tagok mellékszolgáltatás nyújtására nem vállalnak kötelezettséget.

### 9. Cikkely

#### Az adózott eredmény felosztása

- 9.1. A Társaság fennállása alatt a tagok törzsbetűjüket nem követelhetik vissza. A tagok csak a Társaság adózott eredményének felosztani rendelt részére tarthatnak igényt. A Társaság adózott eredményének a taggyűlés által felosztani rendelt részét a tagok között törzsbetűjeik arányában kell felosztani.

### 10. Cikkely

#### A Taggyűlés

- 10.1. A Társaság legfőbb szerve a taggyűlés, amely a tagok összességéből áll. A taggyűlés dönthet más szerv hatáskörébe tartozó kérdésekben is. A taggyűlést – ha a Gt. másként nem rendelkezik – az ügyvezető hívja össze. A taggyűlés a Társaság székhelyére vagy azon kívüli helyszínre is összehívható.
- 10.2. A taggyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozik:
- a, a számviteli törvény szerinti beszámoló elfogadása, ideértve az adózott eredmény felhasználására vonatkozó döntést,
  - b, pótbefizetés elrendelése és visszatérítése,
  - c, osztalék-előleg fizetésének elhatározása,
  - d, üzletrész felosztásához való hozzájárulás és az üzletrész bevonásának elrendelése,
  - e, a tag kizárásának kezdeményezéséről való határozat,
  - f, a magához vont üzletrész tagok általi megvásárlásának elhatározása,
  - g, az ügyvezető megválasztása, visszahívása és díjazása megállapítása, valamint, ha az ügyvezető a Társasággal munkaviszonyban áll, a munkáltatói jogok gyakorlása,
  - h, felügyelő bizottság tagjainak megválasztása, visszahívása, díjazásának megállapítása,
  - i, a könyvvizsgáló megválasztása és visszahívása,
  - j, olyan szerződés megkötésének a jóváhagyása, amelyet a Társaság saját tagjával, ügyvezetőjével vagy azok közeli hozzátartozójával köt,
  - k, az alapításért felelős tagok, az ügyvezető és a felügyelő bizottsági tagok ellen kártérítési igények érvényesítése, továbbá intézkedés az ügyvezető ellen indított perekben a Társaság képviseletéről,
  - l, a Társaság jogutód nélküli megszűnésének, átalakulásának elhatározása,
  - m, a Társasági Szerződés módosítása,
  - n, mindazon ügyek, amelyeket törvény vagy a Társasági Szerződés a taggyűlés kizárólagos hatáskörébe utal.
- 10.3. A taggyűlés akkor határozatképes, ha azon valamennyi tag jelen van.

AKÁCSA UDVAR Építőipari és Ingatlanforgalmazó  
Korlátolt Felelősségű Társaság  
Társasági Szerződése



Handwritten signature.

Ha a taggyűlés nem volt határozatképes, az emiatt megismételt taggyűlés az eredeti napirenden szereplő kérdésekben a jelenlevők által képviselt törzstőke, illetve szavazati jog mértékétől függetlenül határozatképes. A határozatképtelenség miatt megismételt

taggyűlés összehívása nyolc napon belül, az eredeti taggyűlés meghívójában megjelölt feltételekkel (helyszín, időpont) történik.

- 10.4. A taggyűlés előtt legalább 15 nappal a tagoknak telexen, telefaxon, vagy ajánlott levélben (külföldi tagoknak légipostán) küldött értesítéssel kell összehívni a taggyűlést. A szóbanforgó értesítésnek tartalmaznia kell a taggyűlés helyét, idejét, a taggyűlés esetleges határozatképtelensége esetén megismételt közgyűlés helyét és idejét, a javasolt napirendet és a napirenden szereplő ügyekre vonatkozó tájékoztatást. Ha a taggyűlés nem volt szabályszerűen összehívva, határozat csak akkor hozható, ha a taggyűlésen valamennyi tag jelen van, és a taggyűlés megtartása ellen egyikük sem tiltakozik.
- 10.5. A tagok taggyűlés tartása nélkül is hozhatnak határozatot bármely kérdésben, a számviteli törvény szerinti beszámoló elfogadásáról és/vagy az adózott eredmény felhasználásáról hozandó határozatok kivételével. Az ülésen kívül javasolt határozat tervezetét 15 napos határidő kitűzésével írásban kell a tagokkal közölni, akik szavazatukat írásban adják meg. A határozatot az utolsó szavazat beérkezését követő napon kell meghozottnak tekinteni. A szavazás eredményéről a tagokat az utolsó szavazat beérkezését követő 8 napon belül az ügyvezető írásban tájékoztatja. E bekezdés vonatkozásában írásbelinek minősül a telexen, telefaxon küldött határozat tervezet és nyilatkozat is.
- 10.6. A taggyűlésen a tagokat a szavazati jog a törzsbetétek arányában illeti meg oly módon, hogy a törzsbetét minden 10.000 Ft-ja után 1 szavazat jár.  
A tagok a következő számú szavazattal rendelkeznek:
- |   |        |
|---|--------|
| - NESTAL 7 PROPERTIES Építőipari Kft.                       | 17.700 |
| - Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata | 17.600 |
- 10.7. A taggyűlés határozatait - amennyiben a Gt. másképpen nem rendelkezik - egyszerű szótöbbséggel hozza.

### **11. Cikkely** **Az ügyvezető**

- 11.1. A Társaság ügyvezetője, akiknek megbízatása jelen szerződés aláírásától számított 5 év határozott időtartamig tart:

#### **Ofer Diamant**

anyja neve: Pnina Fischman,

lakcíme: Izrael, Moshav Magshimim, Atamar str. 3.,

kézbiztató megbízottja: Hajdú Helga (kézbiztató cím: 1094 Budapest, Tompa u. 23.

4/2.)

Ezt követően a Társaság ügyvezetőjét a taggyűlés meghatározott időre és újtavaszthatóan választja.

**AKÁCPA UDVAR Építőipari és Ingatlanforgalmazó  
Korlátolt Felelősségű Társaság  
Társasági Szerződése**



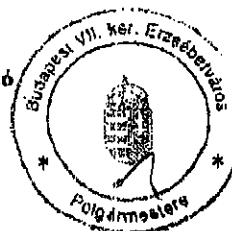
- 11.2. A Társaság képviselőjére az ügyvezető önállóan jogosult.
- 11.3. A Társaság alkalmazottai felett a munkáltatói jogokat Ofer Diamant ügyvezető gyakorolja.

## 12. Cikkely

### A Felügyelő Bizottság

- 12.1. A Felügyelő Bizottság ellenőrzi a Társaság ügyvezetését, jogában áll az ügyvezetőtől, valamint a Társaság vezető állású munkavállalóitól felvilágosítást kérni, a Társaság könyveit és iratait bármikor megvizsgálni, vagy szakértővel a Társaság költségére megvizsgáltatni.
- 12.2. A Felügyelő Bizottság 4 (négy) tagból áll. A Felügyelő Bizottság tagjai közül elnököt választ. A Felügyelő Bizottság határozatképes, ha legalább három tag jelen van. A Felügyelő Bizottság határozatát egyszerű többséggel hozza, szavazategyenlőség esetén az elnök szavazata dönt.
- 12.3. A Felügyelő Bizottság tagjai, akiknek megbízatása jelen szerződés aláírásától számított 5 év határozott időtartamig tart:
1. **Hajdú Helga**  
anyja neve: Nagy Irma  
lakcíme: 1094 Budapest, Tompa u. 23. IV/2.
  2. **Saar Yehoshua Segal**  
anyja neve: Mina Segal  
lakcíme: Aoren Str. 18., Moshav Magshirin, Izrael  
kézbesítési megbízottja: Hajdú Helga (kézbesítési cím: 1094 Budapest, Tompa u. 23. 4/2.)
  3. **Kiss Krisztián**  
anyja neve: Kovács Ágnes  
lakcíme: 1031 Budapest, Városház köz 6. I/5.
  4. **Horváthné Kiss Brigitta**  
anyja neve: Szauer Éva  
lakcíme: 1071 Budapest, Dembinszky u. 50. III. em. 32.
- 12.4. A Felügyelő Bizottság tagjai az ilyen tisztséget betöltő személyektől általában elvárható gondossággal kötelesek eljárni. A felügyelő bizottsági tagok korlátlanul és egyetemlegesen felelnek a Társaságnak az ellenőrzési kötelezettségük megszegésével okozott károkért.
- 12.5. A Felügyelő Bizottság tagjait megbízatásuk ellátásáért semmilyen fizetés vagy költségterítés nem illeti meg.

AKÁCFPA UDVAR Építőipari és Ingatlanforgalmazó  
Korlátolt Felelősségű Társaság  
Társasági Szerződése



### 13. Cikkely

#### A könyvvizsgáló

- 13.1. A könyvvizsgáló betekinthez a Társaság könyveibe, a vezető tisztségviselőktől és a Társaság munkavállalóitól felvilágosítást kérhet, a Társaság bankszámláját, pénztárát, értékpapír- és áruállományát, szerződéseit megvizsgálhatja.
- 13.2. A Társaság a számviteli törvény szerinti beszámoló valódiságát és jogszabályszerűségét köteles a könyvvizsgálóval ellenőriztetni. A könyvvizsgáló véleményének meghallgatása nélkül a számviteli törvény szerinti beszámolóról a taggyűlés nem hozhat döntést. Emellett a könyvvizsgáló a taggyűlés elé terjesztett minden lényeges üzleti jelentést köteles megvizsgálni abból a szempontból, hogy azok valós adatokat tartalmaznak-e, illetve megfelelnek-e a jogszabályi előírásoknak.
- 13.3. A Társaság könyvvizsgálóját a taggyűlés jelöli ki. A Társaság könyvvizsgálója akinek megbízatása a jelen szerződés aláírásától számított 5 év határozott időtartamig tart:

**Audit Assistance Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.**

Székhelye: 1138 Budapest, Faludi u. 3.

Cégjegyzékszám: 01-09-709803

Kamarai nyilvántartási szám: 002085

Személyesen eljáró könyvvizsgáló:

**Molnár Mónika**

anyja neve: Bugyi Mária

lakcíme: 2120 Dunakeszi, Pihenő u. 16/b.

Kamarai tagsági száma: 005636

- 13.4. A könyvvizsgáló a Társaság ügyeiről szerzett értesüléseit üzleti titokként köteles megőrizni.
- 13.5. A könyvvizsgáló felelősségére a könyvvizsgálókra vonatkozó jogszabályokban, illetve a Polgári Törvénykönyvben meghatározott felelősségi szabályok az irányadók.

### 14. Cikkely

#### A Társaság cégjegyzése, cégjegyzésre jogosultak

- 14.1. A Társaság cégjegyzése akként történik, hogy az előírt, előnyomott, vagy nyomtatott cégszöveg alá a cégjegyzésre jogosult személy a teljes nevét írja.
- 14.2. A cégjegyzésre jogosultak:  
- Az ügyvezető önállóan.

### 15. Cikkely

#### A Társaság megszűnése

- 15.1. A Társaság jogutód nélküli megszűnése esetén a hitelezők kielégítése után fennmaradó vagyomból először az esetleges pótbefizetéseket kell visszatéríteni, majd a további rész tekintetében a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatát

**AKÁCFÁ UDVAR Építőipari és Ingatlanforgalmazó  
Korlátolt Felelősségű Társaság  
Társasági Szerződése**





likvidációs elsőbbség illeti meg, azzal, hogy a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzat tagot megillető likvidációs hányad legfeljebb nettó 176.000.000,- Ft lehet. Az ezt meghaladó vagyont pedig – amennyiben van ilyen – annak mértékére tekintet nélkül teljes egészében a NESTAL 7 PROPERTIES Kft. tagot illeti meg.

#### 16. Cikkely

##### Vegyes rendelkezések

- 16.1. A Társaság üzleti könyveit a magyar jogszabályok szerint vezeti.
- 16.2. Bármely tag bármikor jogosult a Társaság ügyeivel kapcsolatban felvilágosítást kérni, információt szerezni a Társaság könyveiből és irataiból és saját költségére és kockázatára évközi mérleget készíthet, illetve azt ellenőrizheti. Ezen jogok gyakorlása azonban nem akadályozhatja a Társaság működését. A működést akadályozó tag a Társasággal szemben kártérítési kötelezettséggel tartozik.
- 16.3. Minden tag és a Társaság tevékenységére vonatkozó ellenőrzési, betekintési jogot gyakorló személy a Társaságot érintő minden ügyben titoktartásra kötelezett az ennek alapjául szolgáló jogviszony megszűnése után is. Az e kötelezettség megszegéséből eredő kárért valamennyien kártérítési kötelezettséggel tartoznak.

#### 17. Cikkely

##### Alkalmazandó jog

- 17.1. Jelen szerződés 6 eredeti példányban készült és valamennyi példány 8 számozott oldalból és 1 fedlaphból áll.
- 17.2. Jelen szerződés a magyar jog alapján készült és értelmezésére nézve a magyar jog irányadó. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a 2006. évi IV.tv. rendelkezései irányadók.
- 17.3. Jelen szerződés aláírásának napján lép hatályba.

Budapest, 2008. január 10.

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata  
Képviseli: Hunvald György polgármester



NESTAL 7 PROPERTIES Építőipari Kft.  
Képviseli: Saar Yehoshua Segal ügyvezető

Ellenjegyzem:

ILLES ÉS TARSAI  
ÜGYVÉDI IRODA  
Dr. Niederfringer Agnes ügyvéd  
1055 Budapest, Szalay Kálmán utca 10. sz. 10. sz.  
Tel.: 332-1943 Fax: 354-0110  
Korlátolt Felelősségű Társaság  
Társasági Szerződése

