

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

**1077 Budapest, Rottenbiller utca 54. földszint ajtó: 1/A. szám alatti
33969/0/A/6 helyrajzi számú ingatlan
piaci (forgalmi) értékének meghatározásáról**

Megrendelő:

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata

1073 Budapest, Erzsébet körút 6.

Készítette:

MIOSZ AZ INGATLANSZAKMÁÉRT Szövetkezet

1126 Budapest, Orbánhegyi út 14.

Kelt:

Budapest

2022.11.03.

TARTALOMJEGYZÉK

TARTALOMJEGYZÉK

VAGYONÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ

1. MEGRENDELÉS
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS

MELLÉKLETEK

Dokumentumok:

- Tulajdoni lap
- Társasházi alapító okirat
- Alaprajz
- Fényképfelvételek
- Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép

VAGYONÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ

Értékelés célja	: piaci érték meghatározása további hasznosítás céljából
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	1077 Budapest, Rottenbiller utca 54. földszint ajtó: 1/A.
Ingatlan címe (természetbeni)	1077 Budapest, Rottenbiller utca 54. földszint ajtó: 1/A.
Helyrajzi száma	33969/0/A/6
Ingatlan megnevezése	lakás
Tulajdoni lap szerinti területe	27,0 m ²
Eszmei hányada	131/10000
Hasznosítása	: használaton kívüli lakás

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata (1073 Budapest, Erzsébet körút 6.) megrendelése alapján a MIOSZ AZ INGATLANSZAKMÁÉRT Szövetkezet (1126 Budapest, Orbánhegyi út 14.) által készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján az alábbiak kerülnek megállapításra.

Az ingatlan becsült piaci (forgalmi) értéke:

16 200 000 Ft

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

A megállapított piaci érték az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján került meghatározásra.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad	: 1 / 1
Helyszíni szemle időpontja	2022.11.02.
Szakvélemény fordulónapja	2022.11.03.
Szakvélemény érvényessége	6 hónap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Budapest 2022.11.03.

Berecz Tamás
ingatlanvagyon-értékelő / PMIK 1590/2008
MIOSZ AZ INGATLANSZAKMÁÉRT Szövetkezet

1. MEGRENDELÉS

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata (1073 Budapest, Erzsébet körút 6.) mint Megrendelő ingatlanforgalmi szakvélemény elkészítésével bízta meg MIO SZ AZ INGATLANSZAKMÁÉRT Szövetkezetet (1126 Budapest, Orbánhegyi út 14.) a megkötött Keretszerződés alapján.

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Az ingatlan értékelésénél többek között az alábbi jogszabálykeretek és iránymutatások kerültek figyelembe vételre:

- 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről
- 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről
- Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének 18/2012. (IV.27.) önkormányzati rendelete
- 2013. évi V. tv. a Polgári Törvénykönyvről, 1993. évi LXXVIII. törvény
- TEGOVA (The European Group of Valuers' Associations) az Európai Gazdasági Közösség tagállamaiban működő Vagyoneértékelők Szervezetének „Állóeszköz Értékelési Útmutató”-ja alapján összeállított EVS) értékelési irányelvek.

A helyszíni szemle során az ingatlant részletesen bejártuk, felmértük, az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket megvizsgáltuk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, amelyek az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

Széljegy tartalma:	Nem tartalmaz bejegyzést
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	1077 Budapest, Rottenbiller utca 54. földszint ajtó: 1/A.
Tulajdoni lap szerinti területe:	27 m ²
Helyrajzi száma:	33969/0/A/6
Ingatlan megnevezése:	lakás
Bejegyző határozat:	Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek
II. rész: Tulajdonviszony:	VII. kerületi Önkormányzat 1/1
III. rész: Bejegyző határozat:	Nem tartalmaz bejegyzést

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Erzsébetváros Budapest legkisebb területű kerülete, amely a pesti oldal Duna folyóhoz közel eső részén helyezkedik el 2,09 km²-en. A kerület népsűrűsége 25 054 fő/km², amely fővároson belül a legsűrűbben lakott. A tömegközlekedési és infrastrukturális ellátottság kiváló, az alap- és szakszolgáltatást biztosító üzletek és közintézmények az ingatlan 200-500 méteres körzetében hiánytalanul elérhetőek, parkolás a környéken hétköznap napközben csak parkolási díj megfizetése mellett lehetséges.

Az ingatlan Középső-Erzsébetváros kerületrészben, a Damjanich u és a Rottenbiller u. találkozásánál elhelyezkedő társasház földszintjének belső udvari részén érhető el, átlagos minőségű környezetben.

4.2. Telek általános jellemzői

A vizsgált albetétet befoglaló társasházi épület a Rottenbiller utcában helyezkedik el, közbenső telekterületen, a szomszédos társasházakkal zárt sorúan határolva. A csak személyforgalmat lehetővé tévő utcafronti kapu is a Rottenbiller utca felől nyílik. Az épület környezetében a közműszolgáltatók hálózataira rácsatlakozási lehetőség biztosított, az infrastrukturális ellátottság kiváló.

4.3. Építmény(ek) általános jellemzői

Az értékelt ingatlan a társasház földszintjének belső udvari részén helyezkedik el, utcai tájolású szobai ablakokkal. A pincszint + földszint + 3 emelet szint kialakítású épület vélelmezhetően az 1900-as évek elején épült hagyományos építési módban, kisméretű falazótégla falszerkezettel, acélgerendás poroszsüveg födémmel. Az utcafronti homlokzat vakolata egységes, jelentősebb szerkezeti/esztétikai hibáktól mentes, az abkakok környékén díszítőelemekkel. Az épület utcafronti bejárata zárt, a tetőszerkezet megfelelő állapotú, a felszíni csapadékelvezetés biztosított. A belső udvari homlokzat és az egyéb, szemrevételezhető közös tulajdonú ingatlanrészek karbantartott, közepes állapotban vannak, aládúcolás sehol sem látható.

Az albetét bejárati ajtaja üvegezett, fa szerkezetű. Közműórák gáz-, víz- és villanyóra felszerelt, lefénnyképezettek. Fűtést a szobai gázkonvertor és a konyhában felszerelt fali gázmelegítő adja, továbbá melegvíz-ellátás nincs. A gépészet működőképessége nem tesztelt a szemle során. Vízvételi lehetőség a konyhában biztosított, WC a lakrészben belül nincs kiépítve. Fürdő nincs kialakítva. A padló- és falburkolatok felújítandó állapotban vannak, az állagmegóvás az elmúlt évtizedekben hanyagolt. A padlózaton felújítandó műkő és parketta elhelyezett. A falfelületek festettek, részben vízzáró csempeburkolattal ellátottak, vakolathibákkal (vakolatmállás/pergés, salétromosodás) rendelkeznek. Az utcai tájolású gerébtokos ablak szerkezeti elemei felújítandó állapotúak, külső árnyékolókkal nem rendelkeznek. Összességében felújításra szoruló, felszereltsége és kialakítása alapján komfort nélküli besorolású ingatlan, amely életvitelszerű lakhatásra jelen állapotában alkalmatlan.

Épület építési éve:	1880-1900 között
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 3 emelet
Alapozás, szigetelés:	sávalapozás, nincs szigetelés
Függőleges teherhordó szerkezet:	kisméretű falazótégla szerkezet
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás, téglabéléstest
Tetőszerkezete:	összetett fa ácsszerkezetű magastető, cserépfedéssel
Épület homlokzata:	egységes kőporos vakolattal ellátott, díszített
Belső terek felülete:	festett, csempézett
Belső terek burkolata:	műkő, parketta
Külső nyílászárók:	fa szerkezetű, üvegezett bejárati ajtó, fa tok- és szárny szerkezetű belső udvari tájolású ablakok
Belső nyílászárók:	fa szerkezetű beltéri ajtók
Fűtési rendszere:	gázkonvektor és fali gázmelegítő
Melegvíz biztosítása:	nincs
Belső tér fizikai állapota:	felújítandó állapot
Felújítás éve:	nem történtek állagmegóvási munkálatok
Felújítás tárgya:	-

4.4. Helyiségkimutatás

Kapott szintrajz alapján az ingatlan azonosítható, alapterülete megegyezik a tulajdoni lapon feltüntetett alapterülettel.

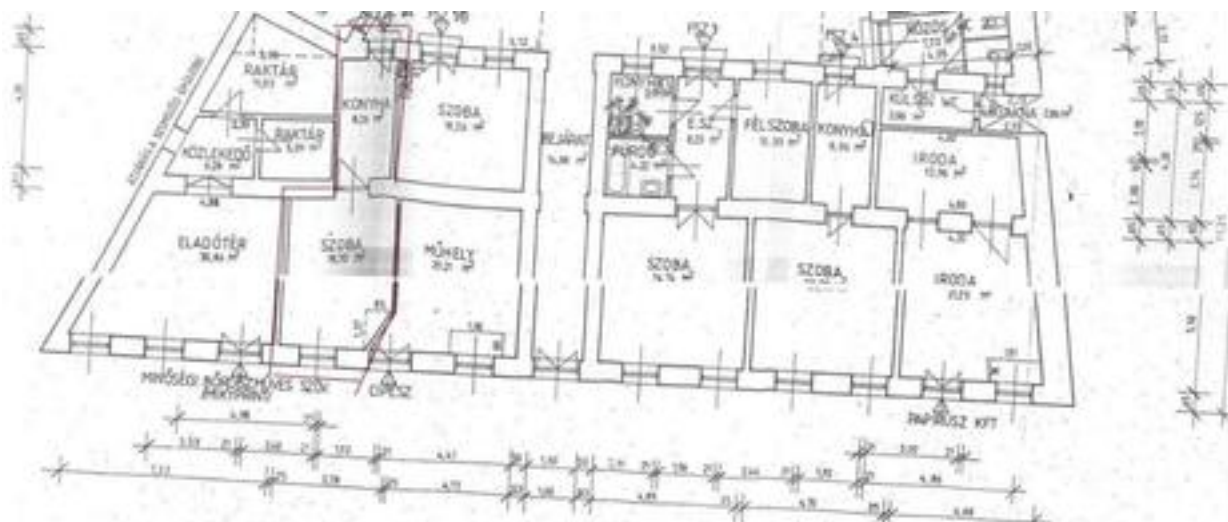
Helyiségek	Alapter. [m2]	Korr.	Hasznos ter. [m2]
helyiségcsoport:	lakás		
konyha	8,26	100%	8,26
szoba	18,70	100%	18,70
Összesen:	26,96		26,96

Helyiségek	Alapter. [m2]	Korr.	Hasznos ter. [m2]
helyiségcsoport:	-		
			0,00
			0,00
Összesen:	0,00		0,00

Értékelés során figyelembe vett felépítmény alapterülete [m²]:

27,0 m²

Alaprajz:



5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az ingatlanok forgalmi értékét alapvetően három dolog határozza meg: a hely a tágabb és szűkebb értelemben vett földrajzi környezet, a műszaki paraméterek, s hogy ezekkel milyen szükségletek elégíthetők ki és milyen határokig, valamint a közgazdasági környezet, a kereslet és a kínálat viszonya.

Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és az agglomerációban élő lakosság számára. Tapasztalati tény, hogy egy adott településen belül annál magasabb ingatlanforgalmi értékkel találkozunk, minél nagyobb számú a település népessége. A településen belüli helyzet feltárásához meg kell ismerkedni az általános és a részletes rendezési tervekkel, a közlekedési helyzettel, a közműellátottság színvonalával, a kereskedelmi, a szolgáltató és a kulturális infrastruktúra jellemzőivel, a környezeti sajátosságokkal, az ingatlan egyedi adottságaival.

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetében az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság
- méret, műszaki állapot, egyéb jellemzők.

Az érték, az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tisztá jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer				
Adatok	értékelt ingatlan	adat 1.	adat 2.	adat 3.
elhelyezkedés:	1077 Budapest, Rottenbiller utca 54. földszint ajtó: 1/A.	VII. kerület, Marek József utca	VII. kerület, Cserhát utca	VII. kerület, Hernád utca
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterülete (m ²)	27	26	26	28
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft)		21 500 000	21 500 000	24 000 000
fajlagos alapár (Ft/m ²)		826 923	826 923	857 143
kínálat miatt korrekció		-10%	-10%	-10%
korr. fajlagos alapár (Ft/m ²)		744 231	744 231	771 429
KORREKCIÓK				
műszaki állapot		0%	0%	-10%
komfortfokozat		-5%	-5%	-10%
alapterület		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
társasház állapota		0%	0%	0%
utcafronti kialakítás		-10%	-10%	-10%
Összes korrekció:		-15%	-15%	-30%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		632 596	632 596	540 000
Átlagár kerekítve:		601 731 Ft/m ²		
Ingatlan értéke kerekítve:		16 200 000 Ft		

Összehasonlító adatok forrása:

1. adat: ingatlan.com/33230440
2. adat: ingatlan.com/33230232
3. adat: ingatlan.com/33112559

Ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):
16 200 000 Ft

Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	adat 1.	adat 2.	adat 3.
elhelyezkedése:	1077 Budapest, Rottenbiller utca 54. földszint ajtó: 1/A	VII. kerület, Klauzál utca	VII. kerület, Hernád utca	VII. kerület, Almássy tér
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
terület (m ²)	27,0	26	28	27
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		120 000	140 000	150 000
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		4 615	5 000	5 556
KORREKCIÓK				
kínálat miatt		-5%	-5%	-5%
eltérő műszaki állapot		-10%	-10%	-10%
komfortfokozat		-5%	-5%	-5%
fekvése kerületen belül		0%	0%	0%
elhelyezkedés épületen belül		-5%	-5%	-5%
eltérő alapterület		0%	0%	0%
társasház állapota		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-25%	-25%	-25%
Korrigált fajlagos alapár:		3 462	3 750	4 167
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		3 790 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok forrása:

1. adat: ingatlan.com/33121112
2. adat: ingatlan.com/32192969
3. adat: ingatlan.com/33220657

Számítás:		
Használat szerinti hasznos terület:		27 m ²
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek egységára:		3 790 Ft/m ² /hó
Kihasználtság:		95%
Figyelembe vehető éves bevétel:		1 164 834 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	8%	93 187 Ft
Igazgatási és egyéb költségek:	4%	46 593 Ft
Költségek összesen:		139 780 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		1 025 054 Ft
Tőkésítési ráta:	6,5%	
Becsült érték:		15 770 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

15 800 000 Ft

6. INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKE

6.1. Módszerek indoklása

A végső forgalmi érték a piaci összehasonlító adatok alapján számított érték 100%-os súlyozásával került meghatározásra. A vizsgált ingatlan környezetében hasonló ingatlanok bérbeadása is jellemző jelenlegi piaci viszonyok mellett, a hozamalapú módszer eredménye jól mutatja az adott ingatlan típus kínálati túlsúlyát.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Piaci összehasonlító módszerrel:	16 200 000 Ft	100%	16 200 000 Ft
Hozamalapú módszerrel:	15 800 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			16 200 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

16 200 000 Ft

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

A szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlannak, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlannak tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- COVID 19 vírus miatti járvány következtében előre nem várt és nem modellezhető rendkívüli események következtek be, amelyek a gazdaság valamennyi szereplőjét érintik. Az ingatlanpiaci folyamatok normalizálása azonban nem prognosztizálható. Jelenleg sem a COVID-19 járvány időbeli és térbeli alakulása, sem annak jövőbeli piaci hatásai nem prognosztizálhatók. A járvány hatására a jövőben vélelmezhetően bekövetkező piaci változásokat jelen értékelésben nem vettük figyelembe, felelősséget mindezekért nem vállalunk;

-
- a szakvéleményben megjelenő Megrendelő személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeljük;
 - a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
 - általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.

8. ÖSSZEFOGLALÁS

Az értékelt ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, valamint az értékelési számítások alapján az alábbiakat rögzítjük:

Ingtatlan: **1077 Budapest, Rottenbiller utca 54. földszint ajtó: 1/A.**

Becsült értéke: **16 200 000 Ft**

A megállapított piaci érték az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján került meghatározásra.

Szakvélemény fordulónapja 2022.11.02.

Szakvélemény érvényessége 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest 2022.11.03.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 8000004/328029/2022
2022.10.12

BUDAPEST VII.KER.
Belterület 33969/0/A/6 helyrajzi szám

1077 BUDAPEST VII.KER. Rottenbiller utca 54. földszint. ajtó:1A.				
I.RÉSZ				
1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:				
megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	27	1 0	131/10000	önkormányzat
Bejegyző határozat: 330350/2/2020/20.05.28				

1. Társasház
Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II.RÉSZ				
3. tulajdoni hányad: 1/1				
bejegyző határozat, érkezési idő: 40006/1993.I.27./				
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §				
jogállás: tulajdonos				
név: VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT				
cím: 1073 BUDAPEST VII.KER. Erzsébet körút 6				

III.RÉSZ				
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST				
TULAJDONI LAP VÉGE				

Balogh Benedit
2019.09.06.

**A ROTTENBILLER UTCA 54. SZÁMÚ TÁRSASHÁZ
MÓDOSÍTOTT ÉS EGYSÉGES SZERKEZETBE FOGLALT**

ALAPÍTÓ OKIRATA

Helyrajzi szám: 33969.

Budapest, 2018.

Ellenjegyezte:

Dr. Lakatos Viktor ügyvéd
DR. LAKATOS VIKTOR ÜGYVÉDI IRODA
1024 Budapest, Káplár u. 7. fsz. 2.
Kamarai azonosító szám: 36064331
www.lakatosviktor.hu

I. BEVEZETÉS

A Fővárosi VII. kerületi Ingatlankezelő Vállalat (VII. kerület, Budapest, Damjanich utca 48.) mint a Budapest, VII. kerület Rottenbiller utca 54. szám alatti - a Magyar Állam tulajdonában álló - ingatlan kezelője a 32/1969. (IX. 30.) Kormányrendelet 2. § (2) bekezdése a) pontjának rendelkezése alapján az ingatlant társasházzá alakította. Az ingatlant az 1977. évi 11. számú törvényerejű rendelet előírásainak megfelelő alapító okirat és az ahhoz mellékelt műszaki leírások, valamint tervrajzok szerint Budapest VII. kerületi, 1126 tulajdoni és 33969 helyrajzi szám alatt, 1060 m² területtel - 811158 széljegy számon - 1991. május 12. napján társasházként nyilvántartásba vették.

A társasház hatályos alapító okiratát az ingatlan tulajdonosai – egyhangú döntéssel megfogalmazott – akaratuk szerint az alábbi tartalommal módosítják és egységes szerkezetbe foglalják, a jelen Alapító Okiratban foglaltak szerint. Az egységes szerkezet elválaszthatatlan része a mellékelt szintenkénti alaprajz.

II. A TÁRSASHÁZ TULAJDONOSTÁRSAINAK KÖZÖSSÉGE, A TÁRSASHÁZ NEVE, CÍME ÉS A TELEK NAGYSÁGA

A társasház neve: **Rottenbiller utca 54. számú társasház.**

A társasház címe: **1077 Budapest, Rottenbiller utca 54.**

A telek nagysága: **1060 m²**

A társasház a tulajdonostársak kizárólagos tulajdonában áll. A társasház tulajdonostársainak közössége a fenti közös név alatt, az épület fenntartása, felújítása, valamint a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézése során jogokat szerezhet, és kötelezettségeket vállalhat, önállóan perelhet, illetve perelhető. A közösség gyakorolja a közös tulajdonnal kapcsolatos jogokat, és viseli a közös tulajdon terheit. A társasháznak vagy a tulajdonostársaknak ezzel ellentétes rendelkezése harmadik személyekkel szemben hatálytalan.

III. TULAJDONI VISZONYOK A TÁRSASHÁZBAN

Az Alapító Okirat valamennyi, a jelen módosítás folytán bekövetkező tulajdoni változást külön nevesít. A tulajdonostársak a jelen módosítás elfogadásával lemondanak az őket harmadik személlyel szemben megillető elővásárlási jogról valamennyi, a jelen módosítással külön tulajdonba kerülő ingatlanrész tekintetében.

III/A. KÖZÖS TULAJDON

III/A/1. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK:

A társasházat az illetékes földhivatal a 33.969. helyrajzi számon tartja nyilván. A társasház közösségének tulajdona külön, illetve közös tulajdonra oszlik. A társasház közös tulajdonába

tartozik mindazon tartószerkezet és azok része, épületrész, épület-berendezés, nem lakáscélú helyiség és lakás, földrészlet és vagyontárgy, amelyet a jelen alapító okirat III/B. fejezete nem nevesít külön tulajdonként.

A jelen módosítással osztatlan közös tulajdonban maradt helyiségek területe összesen 2383 m² (Az alapító okiratban a korábbiakban rögzített 2570 m² téves volt, az ingatlanrészek összeadásával a helyes terület nagyság 2480 m² volt.) Az osztatlan közös tulajdon 10.000/10.000 azaz tízezer/tízezer eszmei hányadból áll.

Az egyes közös tulajdonú helyiségek területének négyzetméterben történő meghatározása a kerekítés szabályai alapján történt, vagyis amennyiben a négyzetméter törtrésze 49 vagy kevesebb századra végződött, akkor lefelé, 50 századtól felfelé kerekítéssel, így pl. 12,53 m² 13 m²-ként, 8,40 m² 8 m²-ként került meghatározásra.

Az e fejezetben nem nevesített tartószerkezetek, azok részei, az épület biztonságát (állékonyságát), a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrészek, épületberendezések és vagyontárgyak akkor is közös tulajdonba tartoznak, ha a III/B. fejezetben nevesített külön tulajdonban álló lakáson vagy nem lakás céljára szolgáló helyiségen belül vannak.

A közös tulajdon a mindenkori külön tulajdonnal rendelkező tulajdonostársakat a III/B. fejezetben meghatározott tulajdoni hányad arányban, osztatlanul illeti meg.

III/A/2. KÖZÖS TULAJDONBA TARTOZÓ, NEVESÍTETT INGATLANRÉSZEK, ÉPÜLETRÉSZEK, ÉPÜLETBERENDEZÉSEK ÉS VAGYONTÁRGYAK:

- I. - Telek: 1060 m²
- II. - Alapfalak, teherhordó falak, lakásválasztó és határoló falak, lépcsőházi falak.
- III. - Közbenső födémek burkolat nélkül, záró födémek burkolattal, koszorúk, kiváltók, pihenők burkolattal, az épület szigetelése, teraszok burkolatai.
- IV. - Tetőszerkezet, héjalás, függő- és ereszcatornák, lefolyócsövek, bádogfedések, tetőn kívüli kémények, azok koszorúi, kéményseprő járda.
- V. - Külső homlokzat vakolatok, lábazatok, homlokzat díszek, burkolatok, közös helyiségek válaszfalai, vakolatai, burkolatai, nyílászárói, közös kapubejárat.
- VI. - Lépcsőház a lépcsőkarokkal, lépcsőszerkezetekkel, lépcsőházi vakolatok.
- VII. - Nyomóvíz alap- és felszálló vezeték, azok elzáró szerelvényei a külön tulajdonú helyiségek és lakások ágvezeték bekötéséig, a közös helyiségek vízvezetékei és berendezési tárgyai.
- VIII. - Csatornabekötés, csatornaalap- és ejtővezetékek a külön tulajdonú helyiségek és lakások ágvezeték bekötéséig, a közös helyiségek ágvezetékei, és berendezési tárgyai.
- IX. - Elektromos bekötés, elektromos fővezetékek a bekötéstől a külön tulajdonú helyiségek árammérőjéig, a közös helyiségek elektromos vezeték, és szerelvényei.
- X. - Gázbekötés, gáz, alap- és felszálló vezeték a külön tulajdonú helyiségek gázmérő órájáig.

Pincszint:

XI.	Lépcsőház	7 m ²
XII.	Rekesz 1.	5 m ²
XIII.	Rekesz 2.	3 m ²
XIV.	Rekesz 3.	3 m ²

XV.	Rekesz 4.	2 m ²
XVI.	Rekesz 5.	3 m ²
XVII.	Pince 1.	5 m ²
XVIII.	Pince 2.	34 m ²
XIX.	Pince 3.	27 m ²
XX.	Pince 4.	19 m ²
XXI.	Pince 5.	5 m ²
XXII.	Pince 6.	5 m ²
XXIII.	Pince 7.	21 m ²
XXIV.	Pince 8.	5 m ²
XXV.	Pince 9.	3 m ²
XXVI.	Pince 10.	13 m ² (Megjegyzés: Ebből a helyiségből korábbi módosítással 59 m ² külön tulajdonba került a III/B fejezet 49. számú albetétjének részeként.)
XXVII.	Pince 11.	17 m ² (Megjegyzés: Ebből a helyiségből korábbi módosítással 31 m ² külön tulajdonba került a III/B fejezet 49. számú albetétjének részeként.)
XXVIII.	Pince 12.	7 m ²
XXIX.	Ez a helyiség (a jelen módosításig „Pince 13.” helyiségként nevesítve, 58 m ² nagyságban) a jelen módosítással külön tulajdonba kerül a III/B fejezet 1. számú albetétjéhez csatolással.	
XXX.	Kamra	3 m ²

Földszint:

XXXI.	Ez a helyiség (a jelen módosításig „Közös WC 1.” helyiségként nevesítve, 10 m ² nagyságban) a jelen módosítással külön tulajdonba kerül a III/B fejezet 50. számú albetétjeként.	
XXXII.	Melléklépcsőház	9 m ²
XXXIII.	Hátsó udvar	121 m ²
XXXIV.	Főlépcsőház	17 m ²
XXXV.	Udvar	172 m ²
XXXVI.	Közös WC 2.	8 m ²
XXXVII.	Bejárat	15 m ²
XXXVIII.	Ez a helyiség korábbi módosítással külön tulajdonba került a III/B fejezet 48. számú albetétjeként.	
XXXIX.	Légakna	1 m ² (Megjegyzés: akként került meghatározásra, hogy a jelen módosításig fennálló 3 m ² -ből az alaprajzon tárolóként megjelölt 2 m ² külön tulajdonba kerül a III/B fejezet 12. számú albetétjéhez csatolással, a további 1 m ² közös tulajdonban marad.)
LXIV.	Ez a helyiség korábbi módosítással külön tulajdonba került a III/B fejezet 47. számú albetétjeként.	
LXV.	Ez a helyiség (a jelen módosításig „WC 4.” helyiségként nevesítve, 4 m ² nagyságban) a jelen módosítással külön tulajdonba kerül a III/B fejezet 12. számú albetétjéhez csatolással.	

I. emelet:

XL.	Közös WC	10 m ²
XLI.	Melléklépcsőház	9 m ²
XLII.	Ez a helyiség (a jelen módosításig „Előtér” helyiségként nevesítve, 1 m ² nagyságban) a jelen módosítással külön tulajdonba kerül a III/B fejezet 51. számú albetétjeként.	
XLIII.	Ez a helyiség korábbi módosítással külön tulajdonba került a III/B fejezet 21. számú albetétjének részeként.	

XLIV. Ez a helyiség (a jelen módosításig „Belépő” helyiséggként nevesítve, 2 m² nagyságban) a jelen módosítással külön tulajdonba kerül a III/B fejezet 20. számú albetétjének részeként.

XLV.	Főlépcsőház	17 m ²
XLVI.	Függőfolyosó	59 m ²
XLVII.	Légakna	1 m ²
XLVIII.	Légakna	2 m ²

II. emelet:

XLIX. Ez a helyiség (a jelen módosításig „Közös WC 1.” helyiséggként nevesítve, 11 m² nagyságban) a jelen módosítással külön tulajdonba kerül a III/B fejezet 52. számú albetétjének.

L.	Melléklépcsőház	9 m ²
LI.	Közös WC 2.	1 m ²
LII.	Függőfolyosó	59 m ²

LIII. Ez a helyiség (a jelen módosításig „Belépő” helyiséggként nevesítve, 2 m² nagyságban) a jelen módosítással külön tulajdonba kerül a III/B fejezet 30. számú albetétjének részeként.

LIV.	Főlépcsőház	17 m ² .
------	-------------	---------------------

III. emelet:

LV. Ez a helyiség (a jelen módosításig „Közös WC 1.” helyiséggként nevesítve, 11 m² nagyságban) a jelen módosítással külön tulajdonba kerül a III/B fejezet 53. számú albetétjének.

LVI.	Melléklépcsőház	9 m ²
------	-----------------	------------------

LVII. Ez a helyiség (a jelen módosításig „Közös WC 2” helyiséggként nevesítve, 5 m² nagyságban) a jelen módosítással külön tulajdonba kerül a III/B fejezet 41. számú albetétjének részeként.

LVIII. Ez a helyiség (a jelen módosításig „Belépő” helyiséggként nevesítve, 2 m² nagyságban) a jelen módosítással külön tulajdonba kerül a III/B fejezet 40. számú albetétjének részeként.

LIX.	Függőfolyosó	59 m ²
LX.	Főlépcsőház	17 m ²

LXI. Ez a helyiség (a jelen módosításig „Előtér” helyiséggként nevesítve, 1 m² nagyságban) a jelen módosítással külön tulajdonba kerül a III/B fejezet 41. számú albetétjének részeként.

Padlásszint:

LXII.	Lépcsőház	6 m ²
LXIII.	Tetőtér	510 m ²

Erkély:

LXVI. Erkély 8 m² Megjegyzés: a jelen módosítással közös tulajdonba kerül az eddig az I. emelet 4. ajtószámú, 33.969/0/A/18. helyrajzi számú lakás részét képező, tehát külön tulajdonban álló erkély, amelynek alapterülete az alapító okiratban 8.58 m²-ként került feltüntetésre, azonban a jelen módosításhoz szükséges mérés alapján 8.43 m², a III/A/1. pontban írt kerekítési szabály alapján 8 m². Az erkély az I. emeleten, a társasház Rottenbiller utca és Damjanich utca felé eső homlokzati síkjából kinyúló, konzolos kialakítású külső tartózkodó tér.

III/B. KÜLÖN TULAJDON

III/B/1. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A külön tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek területe összesen 1925 m².

A külön tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek nevesítése az alábbiak szerint történik:

A lakás vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség különlapon történő nyilvántartási száma (albetétszáma); az alaprajzi száma; elhelyezkedése a társasházon belül szintenkénti bontásban; megnevezése; az ingatlanon belüli helyiségek felsorolása (amennyiben több helyiségből áll); területnagysága m² szerint; rendeltetése (lakás vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség, utóbbi esetén a rendeltetés megjelölése); az adott ingatlanra a területnagyság alapján a társasházi közös tulajdonból tartozó ingatlanhányad törtszámmal való feltüntetése; a tulajdonostárs megnevezése (több tulajdonostárs esetén a tulajdoni hányadok feltüntetése) és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 32. §-a által kötelezően feltüntetni rendelt adatai (természetes személy esetében születési helye és ideje, anyja neve, lakcíme, állampolgársága, személyi azonosítója; jogi személy esetében székhelye, esetlegesen cégjegyzékszám és statisztikai azonosítója). Amennyiben az albetéthez ingatlanrész kerül csatolásra, ennek nevesítése, amennyiben az albetét valamely okból megszűnik, ennek jelzése.

Az egyes ingatlanok területének meghatározása a kerekítés szabályai alapján történt, tehát amennyiben a m² törtrésze 49 századra vagy kisebb számra végződött, akkor lefelé, 50 századtól felfelé kerekítéssel; így pl. 28,51 m² 29 m²-ként, 22,26 m² 22 m²-ként került meghatározásra.

Az egyes önálló ingatlanokra a területnagyság alapján a társasházi közös tulajdonból tartozó ingatlanhányad törtszámmal történő meghatározása szintén a kerekítés szabályai alapján történt (ha a törtszám 49 századra vagy kisebb számra végződött, akkor lefelé, 50 századtól felfelé kerekítéssel, így pl. egy 27 m² területű önálló ingatlan az 1925 m² külön tulajdonú területhez viszonyított aránya 1,4025, ezért a társasházi közös tulajdonhoz tartozó ingatlanhányad törtszáma 140/10.000; egy 40 m² területű önálló ingatlan az 1925 m² külön tulajdonú területhez viszonyított aránya 2,0779, ezért a társasházi közös tulajdonhoz tartozó ingatlanhányad törtszáma 208/10.000).

Az adott ingatlanhoz tartozó valamennyi helyiség - függetlenül annak elhelyezkedésétől és rendeltetésétől - területnagysága egységesen került meghatározásra.

Az egyes albetétek fentiek szerinti felsorolásának sorrendisége: elsőként a fennmaradó és a jelen módosítással kialakításra kerülő albetétek; ezt követően a jelen módosítással megszűnőek, külön jelezve a megszűnés okát. (Ez a sorrendiség technikai, csupán az ismertetésre vonatkozik, tehát semmilyen változást nem jelent a különlapon nyilvántartott albetétek számozásában. Az új albetétek az eddig be nem töltött albetétek számait kapták, ezen belül szintenkénti növekvő sorrendben, pl. az 50. számú a földszinten, az 51. számú az I. emeleten található stb.).

III/B/2. AZ EGYES FENNMARADÓ ÉS A JELEN MÓDOSÍTÁSSAL KIALAKÍTÁSRA KERÜLŐ ALBETÉTEK:

Az albetétek sorszáma félkövér betűtípussal jelölt a bal oldalon.

1. A 33.969/0/A/1. számú különlapon nyilvántartott, az alaprajzon 1. számmal jelölt, pincszinten lévő, **pince** megnevezésű, kettő darab pincehelyiségből álló, összesen 131 m² alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiség (rendeltetése raktár, tároló), amelyhez a társasházi közös tulajdonból 681/10.000 tulajdoni hányad tartozik. Tulajdonosa 1/1 arányban **Molnár Kristóf** (születési helye és ideje: , anyja neve: , lakcíme: , állampolgársága: , személyi azonosítója:).

A jelen módosítással, adás-vételi szerződéssel az albetéthez kerül csatolásra és annak részét képezi az eddig közös tulajdonba tartozó helyiségek közül a XXIX. számmal feltüntetett, 58 m²-es ingatlanrész.

2. A 33.969/0/A/2. számú különlapon nyilvántartott, az alaprajzon 2. számmal jelölt, földszinten lévő, **raktár** megnevezésű, konyhából és mosdóból álló, összesen 20 m² alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiség (rendeltetése üzlethelyiséghez tartozó raktár), amelyhez a társasházi közös tulajdonból 104/10.000 tulajdoni hányad tartozik. Tulajdonosa 1/1 arányban a **Holmi Kereskedő és Bőrárut Készítő Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhelye: , cégjegyzékszáma , statisztikai azonosítója:).

Az albetét korábban nyilvántartotthoz képesti 1 m² alapterület-különbsége az alaprajz elkészítéséhez szükséges mérés alapján került megállapításra.

3. A 33.969/0/A/3. számú különlapon nyilvántartott, az alaprajzon 3. számmal jelölt, földszinten lévő, **üzlethelyiség** megnevezésű, két irodahelyiségből álló, összesen 51 m² alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiség (rendeltetése üzlethelyiség), amelyhez a társasházi közös tulajdonból 265/10.000 tulajdoni hányad tartozik. Tulajdonosa 1/1 arányban a **Holmi Kereskedő és Bőrárut Készítő Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhelye: , cégjegyzékszáma , statisztikai azonosítója:).

Az albetét korábban nyilvántartotthoz képesti 3 m² alapterület-különbsége az alaprajz elkészítéséhez szükséges mérés alapján került megállapításra.

4. A 33.969/0/A/4. számú különlapon nyilvántartott, az alaprajzon 4. számmal jelölt, földszinten lévő, **műhely** megnevezésű, összesen 20 m² alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiség (rendeltetése műhely), amelyhez a társasházi közös tulajdonból 104/10.000 tulajdoni hányad tartozik. Tulajdonosa 1/1 arányban **Dósa József** (születési helye és ideje: , anyja neve: , lakcíme: , állampolgársága: , személyi azonosítója:).

5. A 33.969/0/A/5. számú különlapon nyilvántartott, az alaprajzon 5. számmal jelölt, földszinten lévő, **iroda** megnevezésű, irodából, konyhából, fürdőből, WC-ből álló, összesen 34 m² alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiség (rendeltetése iroda, üzlethelyiség), amelyhez a társasházi közös tulajdonból 177/10.000 tulajdoni hányad tartozik. Tulajdonosa 1/1 arányban **Molnár Kristóf** (születési helye és ideje: , anyja neve: , lakcíme: , állampolgársága: , személyi azonosítója:).

6. A 33.969/0/A/6. számú különlapon nyilvántartott, az alaprajzon 6. számmal jelölt, földszinten lévő, földszint 1/A. ajtószámú, szobából, valamint előszoba-konyhából álló, 27 m² alapterületű lakás, amelyhez a társasházi közös tulajdonból 140/10.000 tulajdoni hányad tartozik. Tulajdonosa 1/1 arányban **Budapest Főváros VII. kerületi Erzsébetváros Önkormányzata** (székhelye: , statisztikai számjele:).
7. A 33.969/0/A/7. számú különlapon nyilvántartott, az alaprajzon 7. számmal jelölt, földszinten lévő, földszint 1/B. ajtószámú, szobából álló, 18 m² alapterületű lakás, amelyhez a társasházi közös tulajdonból 94/10.000 tulajdoni hányad tartozik. Tulajdonosa 1/1 arányban **Dósa József** (születési helye és ideje: , anyja neve: , lakcíme: , állampolgársága: , személyi azonosítója:).
10. A 33.969/0/A/10. számú különlapon nyilvántartott, az alaprajzon 10. számmal jelölt, földszinten lévő, földszint 2/B. ajtószámú, szobából, előszoba-konyhából, valamint fürdő-WC-ből álló, 18 m² alapterületű lakás, amelyhez a társasházi közös tulajdonból 94/10.000 tulajdoni hányad tartozik. Tulajdonosa 1/1 arányban **Stadler Györgyné** (születési helye és ideje: , anyja neve: , lakcíme: , állampolgársága: , személyi azonosítója:).
11. A 33.969/0/A/11. számú különlapon nyilvántartott, az alaprajzon 11. számmal jelölt, földszinten lévő, földszint 3. ajtószámú, szobából, félszobából, előszobából, konyhából, valamint fürdő-WC-ből és kamrából álló, 52 m² alapterületű lakás, amelyhez a társasházi közös tulajdonból 270/10.000 tulajdoni hányad tartozik. Tulajdonosa 1/1 arányban **Sarkadi Flóra** (születési helye és ideje: , anyja neve: , lakcíme: , állampolgársága: , személyi azonosítója:).
12. A 33.969/0/A/12. számú különlapon nyilvántartott, az alaprajzon 12. számmal jelölt, földszinten lévő, földszint 4. ajtószámú, szobából, előszoba-konyhából, fürdő-WC-ből, valamint tárolóból álló, 38 m² alapterületű lakás, amelyhez a társasházi közös tulajdonból 197/10.000 tulajdoni hányad tartozik. Tulajdonosa 1/1 arányban **Szatmári Erzsébet** (születési helye és ideje: , anyja neve: , lakcíme: , állampolgársága: , személyi azonosítója:).
- A jelen módosítással, adás-vételi szerződés alapján a 12. számú albetétéhez kerül csatolásra és annak részét képezi az eddig közös tulajdonba tartozó helyiségek közül a XXXIX. számú ingatlanrész 3 m² nagyságából az alaprajzon tárolóként megjelölt 2 m², továbbá a XLV. számú ingatlanrész teljes területe, azaz 4 m².*
13. A 33.969/0/A/13. számú különlapon nyilvántartott, az alaprajzon 13. számmal jelölt, földszinten lévő, földszint 5. ajtószámú, szobából, előszobából, konyhából, valamint fürdő-WC-ből álló, 31 m² alapterületű lakás, amelyhez a társasházi közös tulajdonból 161/10.000 tulajdoni hányad tartozik. Tulajdonosa 1/1 arányban **Giczi Norbert** (születési helye és ideje: , anyja neve: , lakcíme: , állampolgársága: , személyi azonosítója:).
14. A 33.969/0/A/14. számú különlapon nyilvántartott, az alaprajzon 14. számmal jelölt, földszinten lévő, földszint 6. ajtószámú, félszobából, konyhából, valamint fürdő-WC-ből álló, 17 m² alapterületű lakás, amelyhez a társasházi közös tulajdonból 88/10.000 tulajdoni hányad tartozik. Tulajdonosa 1/1 arányban **Varga Zsuzsa** (születési helye és ideje: , anyja neve: , lakcíme: , állampolgársága: , személyi azonosítója:).
15. A 33.969/0/A/15. számú különlapon nyilvántartott, az alaprajzon 15. számmal jelölt, földszinten lévő, földszint 7. ajtószámú, szobából, előszobából, konyhából, valamint fürdő-

WC-ből álló, 30 m² alapterületű **lakás**, amelyhez a társasházi közös tulajdonból 156/10.000 tulajdoni hányad tartozik. Tulajdonosa 1/1 arányban **Ciuca Andrea** (születési helye és ideje: , anyja neve: , lakcíme: , állampolgársága: , személyi azonosítója:).

16. A 33.969/0/A/16. számú különlapon nyilvántartott, az alaprajzon 16. számmal jelölt, földszinten lévő, földszint 8. ajtószámú, szobából, előszobából, konyhából, valamint fürdő-WC-ből és kamrából álló, 26 m² alapterületű **lakás**, amelyhez a társasházi közös tulajdonból 135/10.000 tulajdoni hányad tartozik. Tulajdonosa 1/1 arányban **dr. Pallagi Norbert** (születési helye és ideje: , anyja neve: , lakcíme: , állampolgársága: , személyi azonosítója:).
17. A 33.969/0/A/17. számú különlapon nyilvántartott, az alaprajzon 17. számmal jelölt, az I. emeleten lévő, I. emelet 3. ajtószámú, két szobából, hálófülkéből, előszobából, konyhából, valamint fürdő-WC-ből és kamrából álló, 70 m² alapterületű **lakás**, amelyhez a társasházi közös tulajdonból 364/10.000 tulajdoni hányad tartozik. Tulajdonosa 1/1 arányban **Gémesi Sándor** (születési helye és ideje: , anyja neve: , lakcíme: , állampolgársága: , személyi azonosítója:).
18. A 33.969/0/A/18. számú különlapon nyilvántartott, az alaprajzon 18. számmal jelölt, az I. emeleten lévő, I. emelet 4. ajtószámú, szobából, előszobából, konyhából, valamint fürdőből és WC-ből álló, 45 m² alapterületű **lakás**, amelyhez a társasházi közös tulajdonból 234/10.000 tulajdoni hányad tartozik. Tulajdonosa 1/1 arányban **Boros Dávid Pál** (születési helye és ideje: , anyja neve: , lakcíme: , állampolgársága: , személyi azonosítója:).

A jelen módosítással, adás-vételi szerződés alapján közös tulajdonba kerül, LXVI. számon az eddig külön tulajdonba tartozó, ezen albetét részét képező erkély. (Az erkély alapterülete az alapító okiratban eddig 8,58 m²-ként került feltüntetésre, mégpedig 0,3-es szorzó alapján. A jelen módosításhoz szükséges mérés alapján az erkély alapterülete 8,43 m², a kerekítési szabály alapján 8 m², a lakás erkély nélküli alapterülete pedig 45 m².)

19. A 33.969/0/A/19. számú különlapon nyilvántartott, az alaprajzon 19. számmal jelölt, az I. emeleten lévő, I. emelet 5. ajtószámú, szobából, előszobából, konyhából, valamint fürdő-WC-ből álló, 42 m² alapterületű **lakás**, amelyhez a társasházi közös tulajdonból 218/10.000 tulajdoni hányad tartozik. Tulajdonosa 1/1 arányban **Jankovics Szilvia** (születési helye és ideje: , anyja neve: , lakcíme: , állampolgársága: , személyi azonosítója:).
20. A 33.969/0/A/20. számú különlapon nyilvántartott, az alaprajzon 20. számmal jelölt, az I. emeleten lévő, I. emelet 6. ajtószámú, előtérből, előszobából, konyhából, kamrából, fürdő-WC-ből, gardrobból, valamint két szobából álló, 66 m² alapterületű **lakás**, amelyhez a társasházi közös tulajdonból 343/10.000 tulajdoni hányad tartozik. Tulajdonosa 1/1 arányban **Orbán Judit** (születési helye és ideje: , anyja neve: , lakcíme: , állampolgársága: , személyi azonosítója:).

A jelen módosítással, adás-vételi szerződés alapján az albetéthez kerül csatolásra és annak részét képezi az eddig közös tulajdonba tartozó helyiségek közül a XLIV. számú ingatlanrész (2 m²).

21. A 33.969/0/A/21. számú különlapon nyilvántartott, az alaprajzon 21. számmal jelölt, az I. emeleten lévő, I. emelet 7. ajtószámú, szobából, félszobából, előszoba-konyhából, valamint fürdő-WC-ből álló, 40 m² alapterületű **lakás**, amelyhez a társasházi közös tulajdonból

208/10.000 tulajdoni hányad tartozik. Tulajdonosa 1/1 arányban **Csercsa Károly** (születési helye és ideje: , anyja neve: , lakcíme: , állampolgársága: , személyi azonosítója:).

22. A 33.969/0/A/22. számú különlapon nyilvántartott, az alaprajzon 22. számmal jelölt, az I. emeleten lévő, I. emelet 8. ajtószámú, szobából, előszobából, konyhából, kamrából, valamint fürdő-WC-ből álló, 35 m² alapterületű **lakás**, amelyhez a társasházi közös tulajdonból 182/10.000 tulajdoni hányad tartozik. Tulajdonosa 1/1 arányban **Bán András** (születési helye és ideje: , anyja neve: , lakcíme: , állampolgársága: , személyi azonosítója:).
23. A 33.969/0/A/23. számú különlapon nyilvántartott, az alaprajzon 23. számmal jelölt, az I. emeleten lévő, I. emelet 9. ajtószámú, szobából, előszoba-konyhából, valamint fürdő-WC-ből álló, 27 m² alapterületű **lakás**, amelyhez a társasházi közös tulajdonból 140/10.000 tulajdoni hányad tartozik. Tulajdonosa 1/1 arányban **Fehér Mariann** (születési helye és ideje: , anyja neve: , lakcíme: , állampolgársága: , személyi azonosítója:).
24. A 33.969/0/A/24. számú különlapon nyilvántartott, az alaprajzon 24. számmal jelölt, az I. emeleten lévő, I. emelet 10. ajtószámú, szobából, előszoba-konyhából, valamint fürdő-WC-ből álló, 27 m² alapterületű **lakás**, amelyhez a társasházi közös tulajdonból 140/10.000 tulajdoni hányad tartozik. Tulajdonosa 1/1 arányban **Fogarasi Krisztina Etelka** (születési helye és ideje: , anyja neve: , lakcíme: , állampolgársága: , személyi azonosítója:).
25. A 33.969/0/A/25. számú különlapon nyilvántartott, az alaprajzon 25. számmal jelölt, az I. emeleten lévő, I. emelet 11. ajtószámú, szobából, előszoba-konyhából, valamint fürdő-WC-ből álló, 27 m² alapterületű **lakás**, amelyhez a társasházi közös tulajdonból 140/10.000 tulajdoni hányad tartozik. Tulajdonosa 1/2-1/2 arányban **Scholz-Tóth Kata** (születési helye és ideje: , anyja neve: , lakcíme: , állampolgársága: , személyi azonosítója:), valamint Dr. Scholz Uwe Armin.
26. A 33.969/0/A/26. számú különlapon nyilvántartott, az alaprajzon 26. számmal jelölt, a II. emeleten lévő, II. emelet 12. ajtószámú, szobából, félszobából, konyhából, valamint fürdő-WC-ből álló, 34 m² alapterületű **lakás**, amelyhez a társasházi közös tulajdonból 177/10.000 tulajdoni hányad tartozik. Tulajdonosa 1/1 arányban **Csörögi Tímea** (születési helye és ideje: , anyja neve: , lakcíme: , állampolgársága: , személyi azonosítója:).
27. A 33.969/0/A/27. számú különlapon nyilvántartott, az alaprajzon 27. számmal jelölt, a II. emeleten lévő, II. emelet 12/A. ajtószámú, szobából, közlekedőből, előszoba-konyhából, valamint fürdő-WC-ből álló, 36 m² alapterületű **lakás**, amelyhez a társasházi közös tulajdonból 187/10.000 tulajdoni hányad tartozik. Tulajdonosa 1/1 arányban **Maurer Andrea Mónika** (születési helye és ideje: , anyja neve: , lakcíme: , állampolgársága: , személyi azonosítója:).
28. A 33.969/0/A/28. számú különlapon nyilvántartott, az alaprajzon 28. számmal jelölt, a II. emeleten lévő, II. emelet 12/B. ajtószámú, kettő szobából, félszobából, előszoba-konyhából, fürdőből és WC-ből álló, 89 m² alapterületű **lakás**, amelyhez a társasházi közös tulajdonból 462/10.000 tulajdoni hányad tartozik. Tulajdonosa 1/1 arányban **Balogh Béla Ernő** (születési helye és ideje: , anyja neve: , lakcíme: , állampolgársága: , személyi azonosítója:).
29. A 33.969/0/A/29. számú különlapon nyilvántartott, az alaprajzon 29. számmal jelölt, a II. emeleten lévő, II. emelet 14. ajtószámú, szobából, előszobából, konyhából, valamint fürdő-WC-ből álló, 42 m² alapterületű **lakás**, amelyhez a társasházi közös tulajdonból 218/10.000

tulajdoni hányad tartozik. Tulajdonosa 1/1 arányban **Pintér Dóra** (születési helye és ideje: , anyja neve: , lakcíme: , állampolgársága: , személyi azonosítója:).

30. A 33.969/0/A/30. számú különlapon nyilvántartott, az alaprajzon 30. számmal jelölt, a II. emeleten lévő, II. emelet 16. ajtószámú, belépőből, előszobából, konyhából, hallból, fürdőből, WC-ből, kamrából, valamint két szobából álló, 65 m² alapterületű **lakás**, amelyhez a társasházi közös tulajdonból 338/10.000 tulajdoni hányad tartozik. Tulajdonosa 1/1 arányban **Varga Márta** (születési helye és ideje: , anyja neve: , lakcíme: , állampolgársága: , személyi azonosítója:).

A jelen módosítással, adás-vételi szerződés alapján az albetéthez kerül csatolásra és annak részét képezi az eddig közös tulajdonba tartozó helyiségek közül az LIII. számú ingatlanrész (2 m²). Az albetét korábban nyilvántartotthoz képesti, a csatolás ellenére csupán 1 m² alapterület-különbsége (növekedése) abból adódik, hogy az alaprajz elkészítéséhez szükséges mérés alapján a korábban is az albetét részét képező helyiségek összterülete 63 m².

31. A 33.969/0/A/31. számú különlapon nyilvántartott, az alaprajzon 31. számmal jelölt, a II. emeleten lévő, II. emelet 17. ajtószámú, szobából, félszobából, előszoba-konyhából, valamint fürdő-WC-ből álló, 41 m² alapterületű **lakás**, amelyhez a társasházi közös tulajdonból 213/10.000 tulajdoni hányad tartozik. Tulajdonosa 1/1 arányban **Loósz Rita Mónika** (születési helye és ideje: , anyja neve: , lakcíme: , állampolgársága: , személyi azonosítója:).
32. A 33.969/0/A/32. számú különlapon nyilvántartott, az alaprajzon 32. számmal jelölt, a II. emeleten lévő, II. emelet 18. ajtószámú, szobából, félszobából, előszoba-konyhából, valamint fürdő-WC-ből álló, 37 m² alapterületű **lakás**, amelyhez a társasházi közös tulajdonból 192/10.000 tulajdoni hányad tartozik. Tulajdonosa 1/1 arányban **Nagy Anna** (születési helye és ideje: , anyja neve: , lakcíme: , állampolgársága: , személyi azonosítója:).
33. A 33.969/0/A/33. számú különlapon nyilvántartott, az alaprajzon 33. számmal jelölt, a II. emeleten lévő, II. emelet 19. ajtószámú, szobából, előszoba-konyhából, valamint fürdő-WC-ből álló, 28 m² alapterületű **lakás**, amelyhez a társasházi közös tulajdonból 145/10.000 tulajdoni hányad tartozik. Tulajdonosa 1/2-1/2 arányban **Fodor Anna** (születési helye és ideje: , anyja neve: , lakcíme: , állampolgársága: , személyi azonosítója:), valamint **Sziszik István** (születési helye és ideje: , anyja neve: , lakcíme: , állampolgársága: , személyi azonosítója:).
34. A 33.969/0/A/34. számú különlapon nyilvántartott, az alaprajzon 34. számmal jelölt, a II. emeleten lévő, II. emelet 20. ajtószámú, szobából, előszoba-konyhából, valamint fürdő-WC-ből álló, 28 m² alapterületű **lakás**, amelyhez a társasházi közös tulajdonból 145/10.000 tulajdoni hányad tartozik. Tulajdonosa 1/1 arányban **Budapest Főváros VII. kerületi Erzsébetváros Önkormányzata** (székhelye: , statisztikai számjele:).
35. A 33.969/0/A/35. számú különlapon nyilvántartott, az alaprajzon 35. számmal jelölt, a II. emeleten lévő, II. emelet 21. ajtószámú, szobából, előszoba-konyhából, valamint fürdő-WC-ből álló, 29 m² alapterületű **lakás**, amelyhez a társasházi közös tulajdonból 151/10.000 tulajdoni hányad tartozik. Tulajdonosa 1/2-1/2 arányban **Pákozdi Judit** (születési helye és ideje: , anyja neve: , lakcíme: , állampolgársága: , személyi azonosítója:), valamint **Nagy**

Gábor (születési helye és ideje: , anyja neve: , lakcíme: , állampolgársága: , személyi azonosítója:).

36. A 33.969/0/A/36. számú különlapon nyilvántartott, az alaprajzon 36. számmal jelölt, a III. emeleten lévő, III. emelet 22. ajtószámú, két szobából, fűlszobából, előszobából, konyhából, fürdőből, valamint WC-ből álló, 70 m² alapterületű **lakás**, amelyhez a társasházi közös tulajdonból 364/10.000 tulajdoni hányad tartozik. Tulajdonosa 1/2-1/2 arányban **Guti László Ferencné** (születési helye és ideje: , anyja neve: , lakcíme: , állampolgársága: , személyi azonosítója:), valamint **Guti Csaba Ferenc** (születési helye és ideje: , anyja neve: , lakcíme: , állampolgársága: , személyi azonosítója:).
37. A 33.969/0/A/37. számú különlapon nyilvántartott, az alaprajzon 37. számmal jelölt, a III. emeleten lévő, III. emelet 23/A. ajtószámú, szobából, előszobából, konyhából, kamrából, valamint fürdőszobából álló, 42 m² alapterületű **lakás**, amelyhez a társasházi közös tulajdonból 218/10.000 tulajdoni hányad tartozik. Tulajdonosa 1/1 arányban **Popovics István** (születési helye és ideje: , anyja neve: , lakcíme: , állampolgársága: , személyi azonosítója:).
38. A 33.969/0/A/38. számú különlapon nyilvántartott, az alaprajzon 38. számmal jelölt, a III. emeleten lévő, III. emelet 23. ajtószámú, szobából, előszobából, konyhából, valamint fürdő-WC-ből álló, 45 m² alapterületű **lakás**, amelyhez a társasházi közös tulajdonból 234/10.000 tulajdoni hányad tartozik. Tulajdonosa 1/1 arányban **Jani Katalin** (születési helye és ideje: , anyja neve: , lakcíme: , állampolgársága: , személyi azonosítója:).
39. A 33.969/0/A/39. számú különlapon nyilvántartott, az alaprajzon 39. számmal jelölt, a III. emeleten lévő, III. emelet 24. ajtószámú, szobából, előszobából, konyhából, valamint fürdő-WC-ből álló, 43 m² alapterületű **lakás**, amelyhez a társasházi közös tulajdonból 223/10.000 tulajdoni hányad tartozik. Tulajdonosa 1/1 arányban **Várnainé Pongrácz Mária Erzsébet** (születési helye és ideje: , anyja neve: , lakcíme: , állampolgársága: , személyi azonosítója:).
40. A 33.969/0/A/40. számú különlapon nyilvántartott, az alaprajzon 40. számmal jelölt, a III. emeleten lévő, III. emelet 25. ajtószámú, belépőből, konyha-előtérből, fürdőből, WC-ből, gardrobból, valamint két szobából álló, 66 m² alapterületű **lakás**, amelyhez a társasházi közös tulajdonból 343/10.000 tulajdoni hányad tartozik. Tulajdonosa 1/1 arányban **dr. Kis Tamás** (születési helye és ideje: , anyja neve: , lakcíme: , állampolgársága: , személyi azonosítója:).

A jelen módosítással, adás-vételi szerződés alapján az albetéthez kerül csatolásra és annak részét képezi az eddig közös tulajdonba tartozó helyiségek közül az LVIII. számú ingatlanrész (2 m²). Az albetét korábban nyilvántartotthoz képesti, a csatoláshoz képest is további 1 m² alapterület-különbsége (növekedése) abból adódik, hogy az alaprajz elkészítéséhez szükséges mérés alapján a korábban is az albetét részét képező helyiségek összterülete 64 m².

41. A 33.969/0/A/41. számú különlapon nyilvántartott, az alaprajzon 41. számmal jelölt, a III. emeleten lévő, III. emelet 27. ajtószámú, szobából, fűlszobából, konyhából, valamint fürdő-WC-ből álló, 42 m² alapterületű **lakás**, amelyhez a társasházi közös tulajdonból 218/10.000 tulajdoni hányad tartozik. Tulajdonosa 1/1 arányban **Tóth Márta** (születési helye és ideje: , anyja neve: , lakcíme: , állampolgársága: , személyi azonosítója:).

A jelen módosítással, adás-vételi szerződés alapján az albetéthez kerül csatolásra és annak részét képezi az eddig közös tulajdonba tartozó helyiségek közül az LVII. és a LXI. számú ingatlanrész (5 m² és 1 m²).

42. A 33.969/0/A/42. számú különlapon nyilvántartott, az alaprajzon 42. számmal jelölt, a III. emeleten lévő, III. emelet 28. ajtószámú, szobából, előszobából, konyhából, kamrából, valamint fürdő-WC-ből álló, 37 m² alapterületű lakás, amelyhez a társasházi közös tulajdonból 192/10.000 tulajdoni hányad tartozik. Tulajdonosa 1/2-1/2 arányban **Bertalan Sándor** (születési helye és ideje: , anyja neve: , lakcíme: , állampolgársága: , személyi azonosítója:), valamint **Pecze Erika** (születési helye és ideje: , anyja neve: , lakcíme: , állampolgársága: , személyi azonosítója:).
43. A 33.969/0/A/43. számú különlapon nyilvántartott, az alaprajzon 43. számmal jelölt, a III. emeleten lévő, III. emelet 29. ajtószámú, szobából, előszoba-konyhából, valamint fürdő-WC-ből álló, 28 m² alapterületű lakás, amelyhez a társasházi közös tulajdonból 145/10.000 tulajdoni hányad tartozik. Tulajdonosa 1/1 arányban **Káré Anett Eszter** (születési helye és ideje: , anyja neve: , lakcíme: , állampolgársága: , személyi azonosítója:).
44. A 33.969/0/A/44. számú különlapon nyilvántartott, az alaprajzon 44. számmal jelölt, a III. emeleten lévő, III. emelet 30. ajtószámú, szobából, előszoba-konyhából, valamint fürdő-WC-ből álló, 28 m² alapterületű lakás, amelyhez a társasházi közös tulajdonból 145/10.000 tulajdoni hányad tartozik. Tulajdonosa 1/1 arányban **Nagy Klára** (születési helye és ideje: , anyja neve: , lakcíme: , állampolgársága: , személyi azonosítója:).
45. A 33.969/0/A/45. számú különlapon nyilvántartott, az alaprajzon 45. számmal jelölt, a III. emeleten lévő, III. emelet 31. ajtószámú, szobából, előszoba-konyhából, valamint fürdő-WC-ből álló, 29 m² alapterületű lakás, amelyhez a társasházi közös tulajdonból 151/10.000 tulajdoni hányad tartozik. Tulajdonosa 1/1 arányban **Vágovits Balázs** (születési helye és ideje: , anyja neve: , lakcíme: , állampolgársága: , személyi azonosítója:).
46. A 33.969/0/A/46. számú különlapon nyilvántartott, az alaprajzon 46. számmal jelölt, az I. emeleten lévő, I. emelet 4/A. ajtószámú, szobából, előszoba-konyhából, valamint fürdő-WC-ből álló, 42 m² alapterületű lakás, amelyhez a társasházi közös tulajdonból 218/10.000 tulajdoni hányad tartozik. Tulajdonosa 1/1 arányban **Tánczos Anikó** (születési helye és ideje: , anyja neve: , lakcíme: , állampolgársága: , személyi azonosítója:).
47. A 33.969/0/A/47. számú különlapon nyilvántartott, az alaprajzon 47. számmal jelölt, földszinten lévő, földszint 2/A. ajtószámú, szobából, előszoba-konyhából, valamint fürdő-WC-ből álló, 27 m² alapterületű lakás, amelyhez a társasházi közös tulajdonból 140/10.000 tulajdoni hányad tartozik. Tulajdonosa 1/1 arányban **Tamás Edina** (születési helye és ideje: , anyja neve: , lakcíme: , állampolgársága: , személyi azonosítója:).

Ezen albetéthez kerül csatolásra a 9. számú albetét, lásd a megszűnő albetéteknél.

49. A 33.969/0/A/49. számú különlapon nyilvántartott, az alaprajzon 49. számmal jelölt, pincszinten lévő, raktár megnevezésű, összesen 75 m² alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiség (rendeltetése raktár), amelyhez a társasházi közös tulajdonból 390/10.000 tulajdoni hányad tartozik. Tulajdonosa 1/1 arányban a **Holmi Kereskedő és Bőrárut Készítő Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhelye: , cégjegyzékszáma , statisztikai azonosítója:).

Az albetét korábban nyilvántartotthoz képesti 15 m² alapterület-különbsége (csökkenése) az alaprajz elkészítéséhez szükséges mérés alapján került megállapításra.

50. Új albetétként az alaprajzon 50. számmal jelölt, földszinten lévő, összesen 9 m² alapterületű, tároló megnevezésű, nem lakás céljára szolgáló helyiség (rendeltetése tároló), amelyhez a társasházi közös tulajdonból 47/10.000 tulajdoni hányad tartozik. Tulajdonosa 1/1 arányban **Tamás Edina** (születési helye és ideje: , anyja neve: , lakcíme: , állampolgársága: , személyi azonosítója:).

Az albetét a jelen módosítással, adás-vételi szerződés alapján az eddig közös tulajdonba tartozó helyiségek közül a XXXI. számúból kerül kialakításra. Különlapon nyilvántartani kért helyrajzi száma 33.969/0/A/50., földszint 9. ajtó megjelöléssel. A XXXI. számú helyiség és az új albetét közötti 1 m² alapterület-különbség (csökkenés) az alaprajz elkészítéséhez szükséges mérés alapján került megállapításra.

51. Új albetétként az alaprajzon 51. számmal jelölt, I. emeleten lévő, összesen 1 m² alapterületű, tároló megnevezésű, nem lakás céljára szolgáló helyiség (rendeltetése tároló), amelyhez a társasházi közös tulajdonból 5/10.000 tulajdoni hányad tartozik. Tulajdonosa 1/1 arányban **Jankovics Szilvia** (születési helye és ideje: , anyja neve: , lakcíme: , állampolgársága: , személyi azonosítója:).

Az albetét a jelen módosítással, adás-vételi szerződés alapján az eddig közös tulajdonba tartozó helyiségek közül a XLII. számúból kerül kialakításra. Különlapon nyilvántartani kért helyrajzi száma 33.969/0/A/51., I. emelet 6/A. ajtó megjelöléssel.

52. Új albetétként, az alaprajzon 52. számmal jelölt, II. emeleten lévő, összesen 10 m² alapterületű, tároló megnevezésű, nem lakás céljára szolgáló helyiség (rendeltetése tároló), amelyhez a társasházi közös tulajdonból 52/10.000 tulajdoni hányad tartozik. Tulajdonosa 1/1 arányban **Tamás Edina** (születési helye és ideje: , anyja neve: , lakcíme: , állampolgársága: , személyi azonosítója:).

Az albetét a jelen módosítással, adás-vételi szerződéssel az eddig közös tulajdonba tartozó helyiségek közül a XLIX. számúból kerül kialakításra. Különlapon nyilvántartani kért helyrajzi száma 33.969/0/A/52., II. emelet 21/A. ajtó megjelöléssel. A XLIX. számú helyiség és az új albetét közötti 1 m² alapterület-különbség (csökkenés) az alaprajz elkészítéséhez szükséges mérés alapján került megállapításra.

53. Új albetétként, az alaprajzon 53. számmal jelölt, III. emeleten lévő, összesen 10 m² alapterületű, tároló megnevezésű, nem lakás céljára szolgáló helyiség (rendeltetése tároló), amelyhez a társasházi közös tulajdonból 52/10.000 tulajdoni hányad tartozik. Tulajdonosa 1/1 arányban **Vágovits Balázs** (születési helye és ideje: , anyja neve: , lakcíme: , állampolgársága: , személyi azonosítója:).

Az albetét a jelen módosítással, adás-vételi szerződéssel az eddig közös tulajdonba tartozó helyiségek közül az LV. számúból kerül kialakításra. Különlapon nyilvántartani kért helyrajzi száma 33.969/0/A/53., III. emelet 32. ajtó megjelöléssel. Az LV. számú helyiség és az új albetét közötti 1 m² alapterület-különbség (csökkenés) az alaprajz elkészítéséhez szükséges mérés alapján került megállapításra.

III/B/3. A JELEN MÓDOSÍTÁSSAL MEGSZÚNÓ ALBETÉTEK:

Jelen Alapító Okirat-módosítással megszűnik

- **a 8. számú, a 33.969/0/A/8. számú különlapon nyilvántartott, földszinten lévő, földszint 2. ajtószámú, szobából álló, 12 m² alapterületű lakásként 33.969/0/A/8. számon nyilvántartott albetét** (amelyhez a jelen módosításig a társasházi közös tulajdonból 64/10.000 tulajdoni hányad tartozott, tulajdonosa pedig 1/1 arányban a Rottenbiller utca 54. számú Társasházért Egyesület, székhelye: , nyilvántartási száma: , statisztikai számjele:). Az albetét megszűnésének oka, hogy a lakás elbontásra került, ezáltal fizikailag megsemmisült. Az albetéthez tartozó tulajdoni hányad – ajándékozás jogcímén - a tulajdonostársakra eső eszmei tulajdoni hányadot növeli. A lakás alatti udvarra nézve a módosítás nem jár változással, az eddig is közös tulajdonban állt.
- **a 9. számú, a 33.969/0/A/9. számú különlapon nyilvántartott, földszinten lévő, földszint 2/A. ajtószámú, szobából álló, 19 m² alapterületű lakásként nyilvántartott, 33.969/0/A/9. számú, Tamás Edina (születési helye és ideje: , anyja neve: , lakcíme: , állampolgársága: , személyi azonosítója:) 1/1 arányú tulajdonában álló albetét, mivel az a 47. számú (33.969/0/A/47) albetéthez kerül csatolásra.**
- **a 48. számú, a 33.969/0/A/48. számú különlapon nyilvántartott, földszinten lévő, földszint 1. ajtószámú, szobából és konyhából álló, 25 m² alapterületű lakásként nyilvántartott, 33.969/0/A/48. számú albetét** (amelyhez a jelen módosításig a társasházi közös tulajdonból 133/10.000 tulajdoni hányad tartozott, tulajdonosa pedig 1/1 arányban a Rottenbiller utca 54. számú Társasházért Egyesület, székhelye: , nyilvántartási száma: , statisztikai számjele:). Az albetét megszűnésének oka, hogy a lakás elbontásra került, ezáltal fizikailag megsemmisült. Az albetéthez tartozó tulajdoni hányad – ajándékozás jogcímén - a tulajdonostársakra eső eszmei tulajdoni hányadot növeli. A lakás alatti udvarra nézve a módosítás nem jár változással, az a módosítást megelőzően is közös tulajdonban állt.

III/B/4. A TULAJDONOSTÁRSÁK KÜLÖN TULAJDONÁBA TARTOZIK MÉG:

A tulajdonostársak külön tulajdonát képezi a nem nevesített tartozékokon túl minden olyan berendezés, felszerelési tárgy, épületszerkezet és épületrész, amely kifejezetten csak a külön tulajdont szolgálja, így különösen:

- az elektromos vezetékek és szerelvények a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek árammérőjétől;
- a gázvezetékek és szerelvények a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek gázmérőjétől;
- a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek nyomóvíz ágvezetékei és elzáró szerelvényei az alap- illetve felszálló vezetékebe való csatlakozásáig;
- a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek vízlefolyó ágvezetékei és elzáró szerelvényei, az alap- illetve ejtővezeték csatlakozásáig;
- a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek egyedi gázfűtés szellőző szerelvényei, elvezető vezetékei és tartozékai (beleértve az utcára és udvarfrontra kivezetett szellőzőket illetve a külön tulajdonhoz egyedileg tartozó kéményelvezetés belső vakolatát és béléseit);
- a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek alap-, teherhordó, lakáselválasztó falainak belső vakolata és azok festése, tapétázása, burkolata;
- a külön tulajdonon belüli, nem teherhordó válaszfalak.

IV. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

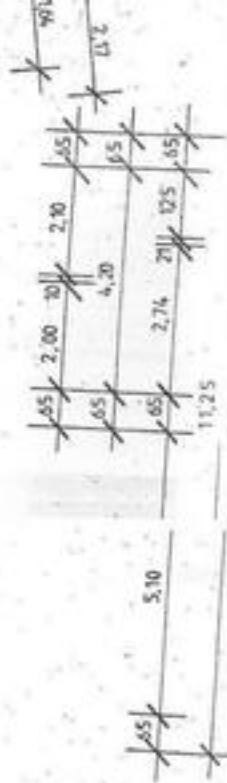
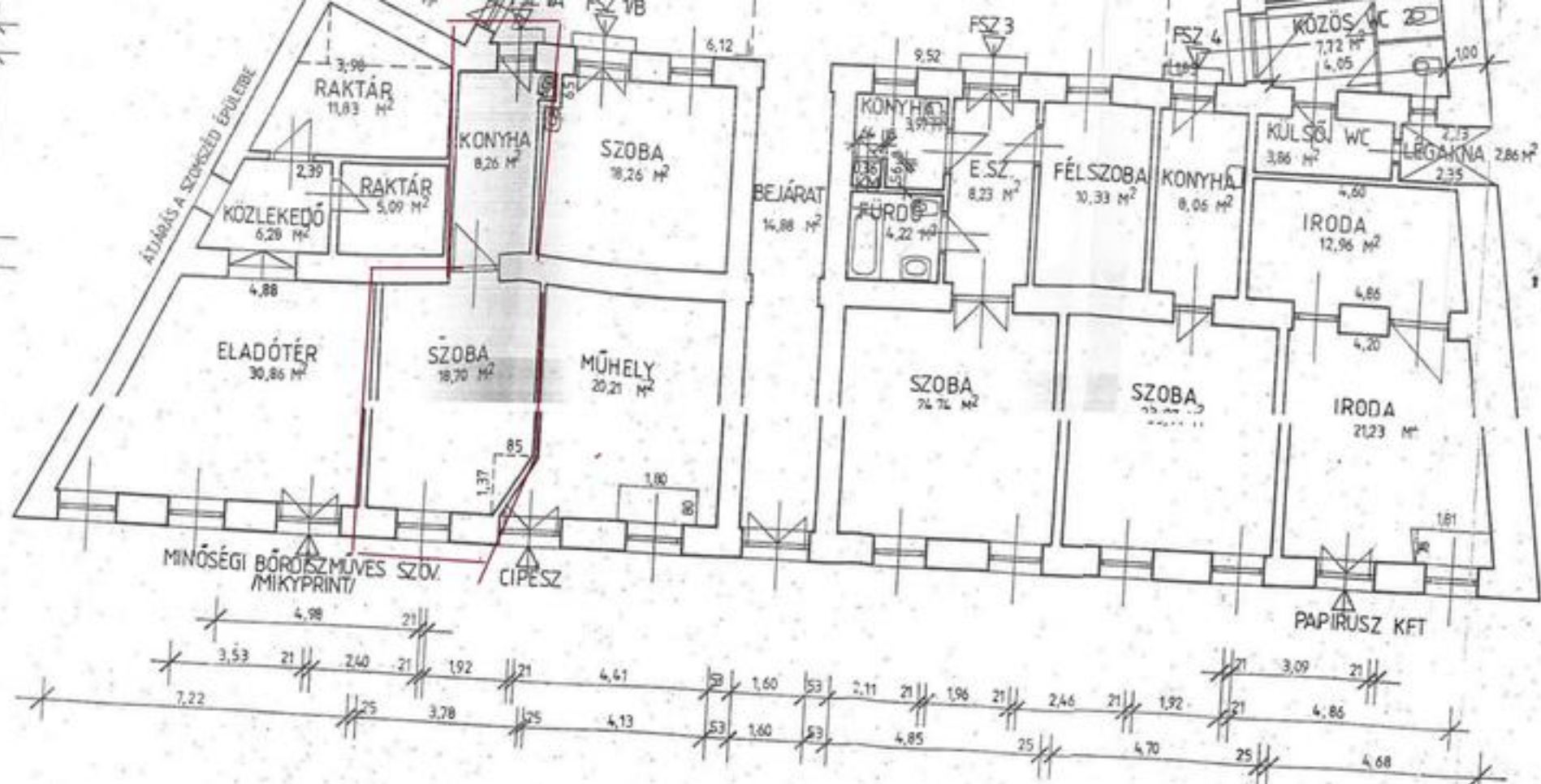
1. A társasház közössége a társasházakra vonatkozó jogszabályokban foglalt felhatalmazás alapján a társasház közösségének szerveit, azok hatáskörét, jogait és kötelezettségeit, a társasházközösséget érintő közös költség kialakítását, viselését és minden egyéb, a társasház működését érintő szabályt - kivéve melyet a törvény az alapító okirat által rendel szabályozni - a társasház szervezeti és működési szabályzatában határozza meg.
2. A tulajdonostársat külön tulajdona tekintetében megilleti a birtoklás, a használat, a hasznok szedése és a rendelkezés joga; a tulajdonostárs e jogait azonban nem gyakorolhatja a többi tulajdonostárs joga és törvényes érdeke sérelmével. Minden tulajdonostárs jogosult a közös tulajdon tárgyainak birtoklására és használatára, ez azonban nem sértheti a többi tulajdonostárs ezzel kapcsolatos jogát és jogos érdekét.
3. A jelen alapító okiratban a tulajdonostársak közössége felhatalmazást ad arra, hogy a közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítés jogát a közösség gyakorolja, amennyiben az ingatlanrész önálló ingatlanként kialakítható, vagy amellyel a meglévő külön tulajdon tárgya bővíthető. Ebben az esetben a közgyűlés az összes tulajdoni hányad legalább kétharmados többségével rendelkező tulajdonostársak igenlő szavazatával dönthet az elidegenítésről. A határozatban rendelkezni kell a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányadok megállapításáról. Az épület tartószerkezetei, azok részei, az épület biztonságát (állékonyosságát), a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrészek, épületberendezések és vagyontárgyak ilyen módon sem idegeníthetők el.
4. Az egyes külön tulajdonban levő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek tulajdonosait a III/B/2. fejezetben feltüntetett tulajdoni arálynak megfelelő szavazat illeti meg a közgyűlésen, amely azonban csak tulajdonjogi egységként (lakásonként, helyiségenként) adható le.
5. A közös tulajdon egyes részeinek kizárólagos, illetve többlehasználatát - ha ez utóbb a többi tulajdonostárs érdekét nem sérti - a közgyűlés egyszerű szótöbbségi határozatával engedélyezheti. A határozatnak tartalmaznia kell a használatért felszámítandó költséget, vagy a költségtérítés alóli mentesítésről történő rendelkezést.
6. A jelen alapító okirat a tulajdonostársak számára korlátozás nélkül megismerhető.
7. A jelen alapító okiratban és a szervezeti és működési szabályzatban nem szabályozott kérdésekben a hatályos magyar jog, különösen a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben, a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvényben, valamint egyéb, a társasházakra vonatkozó jogszabályok irányadók.

V. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI KÉRELEM

A tulajdonközösség feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásával kéri az illetékes ingatlan-nyilvántartási hatóságot, hogy a társasház korábbi alapító okiratát módosítva jelen okiratban foglaltaknak megfelelően - mint egységes szerkezetű és érvényes alapító okiratot - a társasházi törzslapra, valamint valamennyi, jelen okiratban felsorolt albetét (1., 2., 3., 4., 5., 6., 7., 8., 9., 10., 11., 12., 13., 14., 15., 16., 17., 18., 19., 20., 21., 22., 23., 24., 25., 26., 27., 28., 29., 30., 31., 32., 33., 34., 35., 36., 37., 38., 39., 40., 41., 42., 43., 44., 45., 46., 47., 48., 49. számú albetétek,) különlapjára, továbbá az 50., 51., 52. 53. számú albetét vonatkozásában a módosításokat jegyezze

be, mégpedig a jelen okiratban rögzítettek szerint, vagyis akként, hogy a 8., 9. és 48. számú megszűnik; az 50., 51., 52. és 53. számúak újonnan létrejövők; a 2., 3., 49. esetén alapterület-változás történt; az 1., 12., 20., 30., 40., 41. esetén a meglévő külön tulajdon bővült; a 30., 40. esetén a bővüléstől függetlenül is alapterület-változás történt (a területnagyság a bővítéssel együtt került meghatározásra); a 18. esetén az eddig az albetéthez tartozó erkély közös tulajdonba került, amely alapterület-változást eredményezett; a 47. számúhoz csatolásra került a 9. számú; az újonnan létrejövő albetétek közül az 50., 52. 53. esetén a közös tulajdonként rögzített korábbi területnagysághoz képest alapterület-változás került rögzítésre. Az illetékes ingatlan-nyilvántartási hatóság a közös tulajdonú ingatlanrészek tekintetében a jelen okiratban rögzítettek szerint jegyezze be a módosításokat a XXIX., XXXI., XXXIX., LXV., XLII., XLIV., XLIX., LIIL., LV., LVII., LVIII., LXI., LXVI. számmal jelöltek érintően, melyek közül a LXVI. számú újonnan létrejövő, a XXXIX. számúból a megjelölt rész külön tulajdonba kerül, a továbbiak külön tulajdonba kerülésük miatt megszűnnek.

A társasház tulajdonostársai kijelentik, hogy – egyhangú döntéssel megfogalmazott – akaratuknak megfelelően a 1077 Budapest, Rottenbiller utca 54. számú társasház alapító okiratát módosítják, és ezt aláírásukkal megerősítik.





utcakép



homlokzat



homlokzat



épület utcafronti bejárata, házszámítás



udvari homlokzat



lakás bejárata



ajtószám



konyha



konyha



szoba



szoba



konvektor



fali melegítő



vízóra, konyhai csap



mosdó konyhában



gázóra



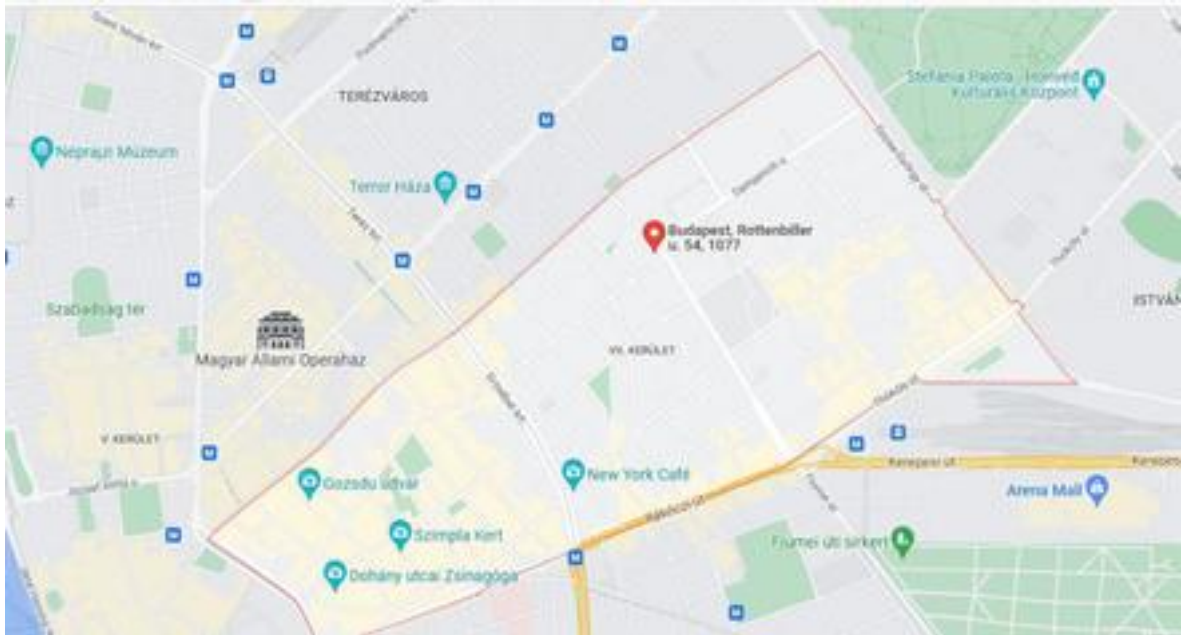
villanyóra



nyílászáró utcai

TÉRKÉP MELLÉKLET

INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE



AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSÉT BEMUTATÓ MŰHOLDAS TÉRKÉP

