MIOSZ AZ INGATLANSZAKMÁÉRT Szövetkezet
1126 Budapest, Orbánhegyi út 14.

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

1074 Budapest, Csengery utca 3. földszint 4. szám alatti
33880/0/A/8 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
2022.10.31

TARTALOMJEGYZÉK

MELLÉKLETEK

Dokumentumok:

VAGYONÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ

Értékelés célja	:	piaci érték meghatározása további hasznosítás céljából
Ingatlan címe (tul.lap szerint)		1074 Budapest, Csengery utca 3. földszint 4.
Ingatlan címe (természetbeni)		1074 Budapest, Csengery utca 3. földszint 4.
Helyrajzi száma		33880/0/A/8
Ingatlan megnevezése		lakás
Tulajdoni lap szerinti területe		25,0 m²
Eszmei hányada		102/10000
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:

17 200 000 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		2022.10.28
Szakvélemény fordulónapja		2022.10.31
Szakvélemény érvényessége		6 hónap
Forgalomképesség értékelése	:	forgalomképes

Budapest 2022.10.31

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 MIOSZ 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 Vagyonértékelők 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):	1074 Budapest, Csengery utca 3. földszint 4.
Tulajdoni lap szerinti területe:	25 m²
Helyrajzi száma:	33880/0/A/8
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 Dob utcát és a Wesselényi utcát összekötő, azokra merőlegesen elhelyezkedő Csengery utca délkeleti oldalán elhelyezkedő társasház földszintjének belső udvari részén érhető el, átlagos minőségű környezetben.

4.2. Telek általános jellemzői

A vizsgált albetétet befoglaló társasházi épület a Csengery utca délkeleti oldalán helyezkedik el, közbenső telekterületen, a szomszédos társasházakkal zártsorúan határolva. A csak személyforgalmat lehetővé tévő utcafronti kapu is a Csengery 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, udvari tájolású szobai ablakokkal. A pinceszint + földszint + 4 emelet szint kialakítású épület vélelmezhetően az 1800-as évek utolsó harmadában épült hagyományos építési módban, kisméretű falazótégla falszerkezettel, acélgerendás poroszsüveg födémmel. Az utcafronti homlokzat vakolata egységes, jelentősebb szerkezeti/esztétikai hibáktól mentes, a földszinten kváderezett, az ablakok 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 tokszerkezetű. Közműrendszerek közül az összes rendszer elérhető, gáz- és villanyóra, vízórák vannak, lefényképezettek. Fűtés nincs, melegvíz-ellátás és fürdőszoba nincs. A gépészet működőképessége nem tesztelt a szemle során. Vízvételi lehetőség a konyhában biztosított, WC a lakrészen belül kiépített. A padló- és falburkolatok felújítandó állapotban vannak, az állagmegóvás az elmúlt évtizedekben hanyagolt. A padozaton felújítandó működő és parketta elhelyezett. A falfelületek festettek, részben vízzáró csempeburkolattal ellátottak, vakolathibákkal (vakolatmállás/pergés, salétromosodás) rendelkeznek. A szoba helyiségben beázás nyoma látható. A belső udvari tájolású gerébtokos ablakok 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 + 4 emelet
Alapozás, szigetelés:	sávalapozás, nincs szigetelés
Függőleges teherhordó szerkezet:	kisméretű falazótégla szerkezet
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás, tégla béléstestes
Tetőszerkezete:	összetett fa ácsszerkezetű magastető, cserépfedéssel
Épület homlokzata:	egységes kőporos vakolattal ellátott
Belső terek felülete:	festett, csempézett
Belső terek burkolata:	működő, parketta
Külső nyílászárók:	fa szerkezetű, üvegezett bejárati ajtó, fa tok- és szárnyszerkezetű belső udvari tájolású ablakok
Belső nyílászárók:	fa szerkezetű beltéri ajtók
Fűtési rendszere:	nincs
Melegvíz biztosítása:	nincs
Belső tér fizikai állapota:	felújítandó állapot
Felújítás éve:	nem történtek állagmegóvási munkálatok
Felújítás tárgya:	-

4.4. Helyiségkimutatás

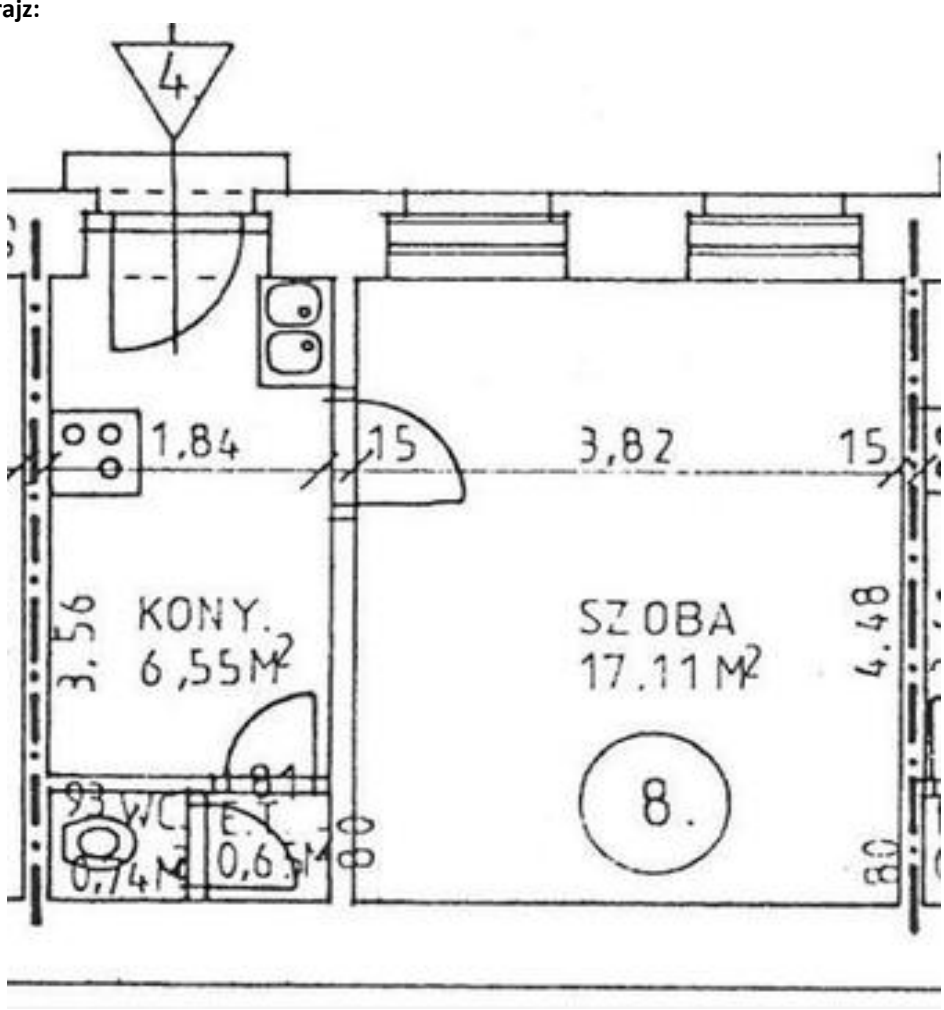
Kapott szintrajz alapján az ingatlan azonosítható, alapterülete megegyezik a tulajdoni lapon feltüntetett alapterülettel.

Helyiségek	Alapter. [m2]	Korr.	Hasznos ter. [m2]
helyiségcsoport:	***lakás***		
előtér	0,65	100%	0,65
WC	0,74	100%	0,74
konyha	6,55	100%	6,55
szoba	17,11	100%	17,11
mérési korrekció	-0,05	100%	-0,05
Összesen:	***25,00***		***25,00***

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

Értékelés során figyelembe vett felépítmény alapterülete [m^2]: **25,0 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 becsérték. 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 (tiszta jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta 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:	1074 Budapest, Csengery utca 3. földszint 4.	VII. kerület, Marek József utca	VII. kerület, Cserhát utca	VII. kerület, Hernád utca
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterülete (m^2)	25	**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/m2)		744 231	744 231	771 429
KORREKCIÓK				
műszaki állapot		0%	-5%	-10%
komfortfokozat		-5%	0%	-5%
alapterület		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
társasház állapota		0%	0%	0%
utcafronti kialakítás		0%	0%	0%
Összes korrekció:		**-5%**	**-5%**	**-15%**
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m^2):		707 019	707 019	655 714
Átlagár kerekítve:		**689 918 Ft/m²**		
Ingatlan értéke kerekítve:		**17 200 000 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):

17 200 000 Ft

Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	**értékelt ingatlan**	**adat 1.**	**adat 2.**	**adat 3.**
elhelyezkedése:	1074 Budapest, Csengery utca 3. földszint 4.	VII. kerület, Klauzál utca	VII. kerület, Hernád utca	VII. kerület, Almássy tér
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
terület (m^2)	25,0	**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		-25%	-25%	-25%
komfortfokozat		0%	0%	0%
fekvése kerületen belül		5%	5%	5%
elhelyezkedés épületen belül		-5%	-5%	-5%
eltérő alapterület		0%	0%	0%
társasház állapota		0%	0%	0%
Összes korrekció:		**-30%**	**-30%**	**-30%**
Korrigált fajlagos alapár:		3 231	3 500	3 889
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		**3 540 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:	25 m²	
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek egységára:	3 540 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	95%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		***1 008 900 Ft***
Költségek:		
Felújítási alap:	8%	80 712 Ft
Igazgatási és egyéb költségek:	4%	40 356 Ft
Költségek összesen:		***121 068 Ft***
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		887 832 Ft
Tőkésítési ráta:	7,5%	
Becsült érték:		***11 840 000 Ft***

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

11 800 000 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:	17 200 000 Ft	100%	17 200 000 Ft
Hozamalapú módszerrel:	11 800 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			**17 200 000 Ft**

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

17 200 000 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, vagyonjogok 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;

- 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:

Ingatlan: **1074 Budapest, Csengery utca 3. földszint 4.**

Becsült értéke: **17 200 000 Ft**

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

Szakvélemény fordulónapja		2022.10.28
Szakvélemény érvényessége		180 nap
Forgalomképesség értékelése	:	forgalomképes

Budapest 2022.10.31

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

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/328063/2022

2022.10.12

BUDAPEST VII.KER.
Belterület 33880/0/A/8 helyrajzi szám

1074 BUDAPEST VII.KER. Csengery utca 3. földszint. ajtó: 4.

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél		eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	25	1	0	102/10000	önkormányzati

Bejegyző határozat:

1.
Társasház
Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

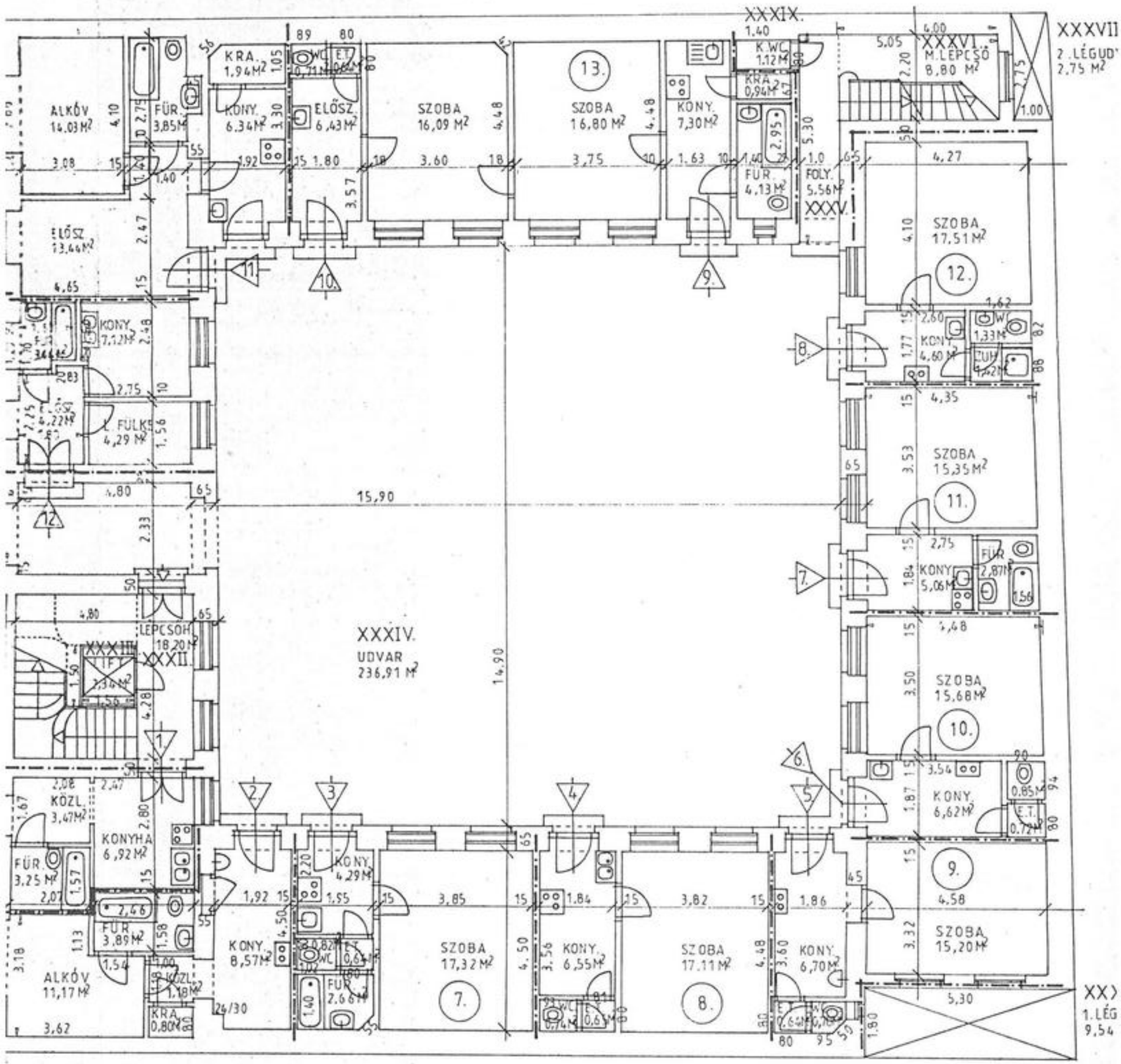
II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 106180/1994.V.2./
jogcím: eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név: VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1073 BUDAPEST VII.KER. Erzsébet körút 6

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE


XXXIX.
XXXVII
2.LÉGUD
2,75 M²
XXXVI.
M.LEPCSŐ
8,80 M²
ALKÓV
14,03 M²
FÜR.
3,85 M²
KRA.
1,94 M²
KONY.
6,34 M²
ELŐSZ.
6,43 M²
SZOBA
16,09 M²
13.
SZOBA
16,80 M²
KONY.
7,30 M²
K.WC
1,12 M²
KRA.
0,94 M²
FÜR.
4,13 M²
FOLY.
5,56 M²
XXXV.
SZOBA
17,51 M²
12.
ELŐSZ.
13,44 M²
KONY.
7,12 M²
FÜLKE
4,29 M²
KONY.
4,60 M²
ZUH.
SZOBA
15,35 M²
11.
15,90
KONY.
5,06 M²
FÜR.
2,87 M²
SZOBA
15,68 M²
10.
XXXIV.
UDVAR
236,91 M²
14,90
LÉPCSŐH.
18,20 M²
XXXIII.
XXXII.
LIFT
KÖZL.
3,47 M²
KONYHA
6,92 M²
FÜR.
3,25 M²
FÜR.
3,89 M²
ALKÓV
11,17 M²
KÖZL.
1,18 M²
KRA.
0,80 M²
KONY.
8,57 M²
KONY.
4,29 M²
FÜR.
2,66 M²
SZOBA
17,32 M²
7.
KONY.
6,55 M²
SZOBA
17,11 M²
8.
KONY.
6,70 M²
KONY.
6,62 M²
9.
SZOBA
15,20 M²
XX
1.LÉG
9,54

1/CSENGERY 3. 1994.04.01.

Bp., VII.ker. Csengery utca 3.sz. alatti ingatlan

TARSASHAZTULAJDONT ALAPITÓ OKIRATA

Általános rendelkezések

A Budapest, VII.ker. Erzsébetvárosi Polgármesteri Hivatal a 1048. tulajdoni lapon, 33.680-as hrsz. alatt felvett, természetben Budapest, VII.ker. Csengery u. 3.sz. alatti 1991. évi XXXIII. törvény 1. §. 1/bek. alapján a Fővárosi VII.ker. Önkormányzat tulajdonába kerülő, de az ingatlannyilvántartásban a Magyar Állam tulajdonában álló házingatlant a 32/1969. (IX.30.)Korm.sz.r. 2.§. 2/bek. alapján a mellékelt tervrajzok és műszaki leirás szerint

t á r s a s h á z z á

alakitja át.
A társasház öröklakásai a jelen alapitó okirat rendelkezésének megfelelően, mint öröklakások a közös tulajdonban maradó telek, épületrész, berendezések, felszerelések közös használatának jogával a 32/1969.(IX.30.)Korm.sz.r. alapján értékesitve a vevők személyi tulajdonába kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11.tvr. rendelkezései és az alapitó okiratban foglaltak szabályozzák.

A./

Közös tulajdonban maradó épitményrészek

Osztatlan közös tulajdonban maradnak a közös telken lévő, alább felsorolt, a csatolt tervrajzokon és felmérésen alapuló méretkimutatásban megjelölt épitményrészek, berendezések és felszerelések, amelyekből az egyes tulajdonostársakat a B./ pontban meghatározott tulajdoni hányadrészben, osztatlanul illeti meg a tulajdonjog.

I. 917 m2 telek,

II. Lakóépület alapfalai, teherhordó falai, elválasztó és határoló falak,

III. Közbenső födémek burkolat nélkül, a zárófödém, koszorúk, kiváltók, kémények, az épület szigetelései, a lépcsőkarok, a pihenők burkolattal,

IV. Tetőszerkezet héjazattal, függőereszcsatornák, egyéb bádogos szerkezetek,

V. Homlokzatvakolatok, lépcsőházi vakolatok, a közös tulajdonú helyiségek vakolatai, burkolatai, nyilászárói

VI. A közös kapubejárat, az udvar burkolatai, személybejárók,

VII. Lépcsőházak a lépcsőszerkezetekkel,

VIII. Nyomóvíz alap- és felszállóvezetékei, azok elzáró szerelvényei a társasházi öröklakások és külön tulajdonú helyiségek ágvezetékének bekötéséig, vízóra,

IX. Csatorna alap- és ejtővezetékek a társasházi öröklakások és külön tulajdonú helyiségek bekötéséig, a közös tulajdonú helyiségek vezetékei, berendezési tárgyai,

X. Elektromos bekötéstől a vezetékek a társasház öröklakások és külön tulajdonú helyiségek áramméréjéig, a közös helyiségek elektromos vezetékei és szerelvényei

XI. Gázbekötés alap- és felszállóvezetékei a társasház öröklakások és külön tulajdonú helyiségek gázmérő órájáig,

XII. Az épület felvonója, valamint az összes gépi berendezése,

XIII. Ereszszegély, kéményszegély, tetőkibúvó, tetővilágító ablakok, kéményseprő járdák, páraszellőzők,

Közös tulajdonú helyiségek

Pinceszinten:

XIV.	közlekedő-1	9,00 m2
XV.	közlekedő-2	11,06 m2
XVI.	közlekedő-3	10,52 m2
XVII.	közlekedő-4	12,96 m2
XVIII.	közlekedő-5	24,09 m2
XIX.	közlekedő-6	20,18 m2
XX.	közlekedő-7	7,58 m2
XXI.	pincerekesz-1	4,34 m2
XXII.	pincerekesz-2	26,40 m2
XXIII.	pincerekesz-3	10,71 m2
XXIV.	pincerekesz-4	19,66 m2
XXV.	pincerekesz-5	35,75 m2
XXVI.	pincerekesz-6	23,40 m2
XXVII.	pincerekesz-7	26,97 m2
XXVIII.	pincerekesz-8	17,84 m2
XXIX.	tároló-1	6,00 m2
XXX.	tároló-2	17,09 m2

Földszinten:

XXXI.	kapualj	28,07 m2
XXXII.	lépcsőház	18,20 m2
XXXIII.	lift	2,34 m2
XXXIV.	udvar	236,91 m2
XXXV.	folyosó	6.55 m2
XXXVI.	melléklépcső	8,80 m2
XXXVII.	légudvar-1	9,54 m2
XXXVIII	légudvar-2	2,75 m2
XXXIX.	közös WC	1,12 m2

I.emeleten:

XL.	lépcsőház	18,63 m2
XLI.	függőfolyosó	58,10 m2
XLII.	folyosó	5,56 m2
XLIII.	melléklépcső	8,80 m2

II.emeleten:

XLIV.	lépcsőház	18,63 m2
XLV.	függőfolyosó	58,10 m2
XLVI.	folyosó	5,56 m2
XLVII.	melléklépcső	8,80 m2
XLVIII.	légudvar-3	0,56 m2

III.emeleten:

XLIX.	lépcsőház	18,63 m2
L.	függőfolyosó	58,10 m2
LI.	folyosó	5,56 m2
LII.	melléklépcső	8,80 m2
LIII.	légudvar-4	1,60 m2
LIV.	légudvar-5	1,32 m2
LV.	légudvar-6	0,68 m2
LVI.	légudvar-7	0,80 m2
LVII.	légudvar-8	1,10 m2
LVIII.	előtér	3,85 m2

IV.emeleten:

LIX.	lépcsőház	18,63 m2
LX.	függőfolyosó	58,10 m2
LXI.	folyosó	5,56 m2
LXII.	melléklépcső	8,80 m2

Padlásszinten:

LXIII.	padlaslépcső	5,50 m2
LXIV.	liftgépház	10,73 m2
LXV.	padlástér	550,00 m2

B./

Külön tulajdon

Az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasháztulajdoni illetőségek - öröklakások, ill. nem lakás céljára szolgáló helyiségek - alkotórészei, az alábbi építményrészek:

1., A VII.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 1./sorszámmal jelzett alagsorban található műhelyből álló, összesen 31 m2 alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség és a közös tulajdonban maradó részekből

127/10.000-ed rész

2., A VII.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 2./sorszámmal jelzett alagsorban található műhelyből, raktárból álló, összesen 29 m2 alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség és a közös tulajdonban maradó részekből

119/10.000-ed rész

3., A VII.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 3./sorszámmal jelzett alagsorban található lejáróból, előtérből, mosdóból, műhelyből, raktárból álló, összesen 41 m2 alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség és a közös tulajdonban maradó részekből

168/10.000-ed rész

4., A VII.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 4./sorszámmal jelzett alagsorban található műhelyből, mosdóból, raktárból álló, összesen 35 m2 alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség és a közös tulajdonban maradó részekből

143/10.000-ed rész

5., A VII.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 5./sorszámmal jelzett földszinten 1.sz. közlekedőből, konyhából, 2 szobából, fürdőszobából álló, összesen 51 m2 alapterületű öröklakás és a közös tulajdonban maradó részekből

209/10.000-ed rész

6., A VII.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 6./sorszámmal jelzett <u>földszinten 2.sz.</u> közlekedőből, alkovból, konyhából, kamrából, szobából, fürdőszobából álló, összesen 49 m2 alapterületű öröklakás és a közös tulajdonban maradó részekből

201/10.000-ed rész

7., A VII.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 7./sorszámmal jelzett <u>földszinten 3.sz.</u> előtérből, konyhából, szobából, fürdőszobából, WC-ből álló, összesen 26 m2 alapterületű öröklakás és a közös tulajdonban maradó részekből

107/10.000-ed rész

8., A VII.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 8./sorszámmal jelzett <u>földszinten 4.sz.</u> előtérből, konyhából, szobából WC-ből álló, összesen 25 m2 alapterületű öröklakás és a közös tulajdonban maradó részekből

102/10.000-ed rész

9., A VII.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 9./sorszámmal jelzett <u>földszinten 5.sz.</u> előtérből, konyhából, szobából WC-ből álló, összesen 23 m2 alapterületű öröklakás és a közös tulajdonban maradó részekből

94/10.000-ed rész

10. A VII.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 10./sorszámmal jelzett <u>földszinten 6.sz.</u> előtérből, konyhából, szobából, WC-ből álló, összesen 24 m2 alapterületű öröklakás és a közös tulajdonban maradó részekből

98/10.000-ed rész

11. A VII.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 11./sorszámmal jelzett <u>földszinten 7.sz.</u> konyhából, szobából, fürdőszobából álló, összesen 23 m2 alapterületű öröklakás és a közös tulajdonban maradó részekből

94/10.000-ed rész

12. A VII.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 12./sorszámmal jelzett <u>földszinten 8.sz.</u> konyhából, szobából, zuhanyozóból, WC-ből álló, összesen 25 m2 alapterületű öröklakás és a közös tulajdonban maradó részekből

102/10.000-ed rész

13. A VII.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 13./sorszámmal jelzett <u>földszinten 9/10.sz.</u> előtérből, előszobából, konyhából, kamrából, 2 szobából, fürdőszobából, WC-ből álló, összesen 53 m2 alapterületű öröklakás és a közös tulajdonban maradó részekből

217/10.000-ed rész

14. A VII.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 14./sorszámmal jelzett <u>földszinten 11.sz.</u> előszobából, alkovból, konyhából, kamrából, 2 szobából, fürdőszobából álló, összesen 75 m2 alapterületű öröklakás és a közös tulajdonban maradó részekből

307/10.000-ed rész

15. A VII.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 15./sorszámmal jelzett <u>földszinten 12.sz.</u> előszobából, lakófülkéből, konyhából, szobából, fürdőszobából álló, összesen 44 m2 alapterületű öröklakás és a közös tulajdonban maradó részekből

180/10.000-ed rész

16. A VII.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 16./sorszámmal jelzett <u>I.emeleten 1.sz.</u> előszobából, teakonyhából, szobából, fürdőszobából álló, összesen 36 m2 alapterületű öröklakás és a közös tulajdonban maradó részekből

147/10.000-ed rész

17. A VII.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 17./sorszámmal jelzett <u>I.emeleten 2.sz.</u> közlekedőből, alkovból, konyhából, kamrából, szobából, fürdőszobából álló, összesen 53 m2 alapterületű öröklakás és a közös tulajdonban maradó részekből

217/10.000-ed rész

18. A VII.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 18./sorszámmal jelzett <u>I.emeleten 3.sz.</u> előtérből, konyhából, szobából, WC-ből álló, összesen 27 m2 alapterületű öröklakás és a közös tulajdonban maradó részekből

110/10.000-ed rész

19. A VII.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 19./sorszámmal jelzett I.emeleten 4.sz. előtérből, konyhából, szobából, WC-ből álló, összesen 26 m2 alapterületű öröklakás és a közös tulajdonban maradó részekből

107/10.000-ed rész

20. A VII.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 20./sorszámmal jelzett I.emeleten 5.sz. konyhából, szobából, fürdőszobából álló, összesen 25 m2 alapterületű öröklakás és a közös tulajdonban maradó részekből

102/10.000-ed rész

21. A VII.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 21./sorszámmal jelzett I.emeleten 6.sz. konyhából, szobából, fürdőszobából, WC-ből álló, összesen 24 m2 alapterületű öröklakás és a közös tulajdonban maradó részekből

98/10.000-ed rész

22. A VII.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 22./sorszámmal jelzett I.emeleten 7.sz. konyhából, szobából, zuhanyozóból, WC-ből álló, összesen 24 m2 alapterületű öröklakás és a közös tulajdonban maradó részekből

98/10.000-ed rész

23. A VII.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 23./sorszámmal jelzett I.emeleten 8.sz. konyhából, szobából, fürdőszobából álló, összesen 25 m2 alapterületű öröklakás és a közös tulajdonban maradó részekből

102/10.000-ed rész

24. A VII.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 24./sorszámmal jelzett I.emeleten 9.sz. konyhából, kamrából, szobából, fürdőszobából álló, összesen 32 m2 alapterületű öröklakás és a közös tulajdonban maradó részekből

131/10.000-ed rész

25. A VII.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 25./sorszámmal jelzett I.emeleten 10.sz. előtérből, konyhából, szobából, WC-ből álló, összesen 25 m2 alapterületű öröklakás és a közös tulajdonban maradó részekből

102/10.000-ed rész

26. A VII.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 26./sorszámmal jelzett I.emeleten 11.sz. közlekedőből, alkovból, konyhából, kamrából, szobából, fürdőszobából álló, összesen 57 m2 alapterületű öröklakás és a közös tulajdonban maradó részekből

233/10.000-ed rész

27. A VII.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 27./sorszámmal jelzett I.emeleten 12.sz. konyhából, szobából, fürdőszobából álló, összesen 40 m2 alapterületű öröklakás és a közös tulajdonban maradó részekből

164/10.000-ed rész

28. A VII.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 28./sorszámmal jelzett I.emeleten 12/A.sz. előszobából, főzőfülkéből, szobából, fürdőszobából álló, összesen 38 m2 alapterületű öröklakás 2,01 m2 erkéllyel és a közös tulajdonban maradó részekből

160/10.000-ed rész

29. A VII.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 29./sorszámmal jelzett I.emeleten 14.sz. előszobából, teakonyhából, szobából, fürdőszobából álló, összesen 37 m2 alapterületű öröklakás 2,01 m2 erkéllyel és a közös tulajdonban maradó részekből

155/10.000-ed rész

30. A VII.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 30./sorszámmal jelzett II.emeleten 24.sz. előszobából, alkovból, konyhából, kamrából, 2 szobából, fürdőszobából álló, összesen 80 m2 alapterületű öröklakás és a közös tulajdonban maradó részekből

327/10.000-ed rész

31. A VII.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 31./sorszámmal jelzett II.emeleten 25.sz. konyhából, szobából, fürdőszobából álló, összesen 28 m2 alapterületű öröklakás és a közös tulajdonban maradó részekből

115/10.000-ed rész

32. A VII.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 32./sorszámmal jelzett II.emeleten 26.sz. konyhából, szobából, fürdőszobából álló, összesen 26 m2 alapterületű öröklakás és a közös tulajdonban maradó részekből

107/10.000-ed rész

33. A VII.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 33./sorszámmal jelzett II.emeleten 27.sz. előtérből, konyhából, szobából, WC-ből álló, összesen 24 m2 alapterületű öröklakás és a közös tulajdonban maradó részekből

98/10.000-ed rész

34. A VII.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 34./sorszámmal jelzett II.emeleten 28.sz. konyhából, szobából, fürdőszobából álló, összesen 24 m2 alapterületű öröklakás és a közös tulajdonban maradó részekből

98/10.000-ed rész

35. A VII.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 35./sorszámmal jelzett II.emeleten 29.sz. konyhából, szobából, fürdőszobából álló, összesen 24 m2 alapterületű öröklakás és a közös tulajdonban maradó részekből

98/10.000-ed rész

36. A VII.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 36./sorszámmal jelzett II.emeleten 30.sz. konyhából, szobából, fürdőszobából álló, összesen 26 m2 alapterületű öröklakás és a közös tulajdonban maradó részekből

107/10.000-ed rész

37. A VII.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 37./sorszámmal jelzett II.emeleten 31.sz. konyhából, kamrából, szobából, fürdőszobából álló, összesen 32 m2 alapterületű öröklakás és a közös tulajdonban maradó részekből

131/10.000-ed rész

38. A VII.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 38./sorszámmal jelzett II.emeleten 32.sz. előtérből, konyhából, szobából, WC-ből álló, összesen 25 m2 alapterületű öröklakás és a közös tulajdonban maradó részekből

102/10.000-ed rész

39. A VII.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 39./sorszámmal jelzett II.emeleten 33.sz. előszobából, alkovból, konyhából, kamrából, 2 szobából, fürdőszobából álló, összesen 80 m2 alapterületű öröklakás és a közös tulajdonban maradó részekből

328/10.000-ed rész

40. A VII.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 40./sorszámmal jelzett II.emeleten 34.sz. előszobából, közlekedőből, konyhából, kamrából, 3 szobából, fürdőszobából, WC-ből álló, összesen 98 m2 alapterületű öröklakás és a közös tulajdonban maradó részekből

401/10.000-ed rész

41. A VII.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 41./sorszámmal jelzett III.emeleten 1.sz. előszobából, konyhából, kamrából, lakófülkéből, 3 szobából, fürdőszobából, WC-ből álló, összesen 116 m2 alapterületű öröklakás 2,02 m2 erkéllyel és a közös tulajdonban maradó részekből

479/10.000-ed rész

42. A VII.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 42./sorszámmal jelzett III.emeleten 2.sz. előszobából, konyhából, kamrából, 2 szobából, fürdőszobából álló, összesen 57 m2 alapterületű öröklakás és a közös tulajdonban maradó részekből

233/10.000-ed rész

43. A VII.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 43./sorszámmal jelzett III.emeleten 3.sz. előszobából, konyhából, kamrából, 2-szobából, fürdőszobából, WC-ből álló, összesen 52 m2 alapterületű öröklakás és a közös tulajdonban maradó részekből

213/10.000-ed rész

44. A VII.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 44./sorszámmal jelzett III.emeleten 4.sz. előszobából, konyhából, kamrából, szobából, fürdőszobából álló, összesen 34 m2 alapterületű öröklakás és a közös tulajdonban maradó részekből

139/10.000-ed rész

45. A VII.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 45./sorszámmal jelzett III.emeleten 4/A.sz. előszobából, főzőfülkéből, szobából, WC-ből álló, összesen 19 m2 alapterületű öröklakás és a közös tulajdonban maradó részekből

78/10.000-ed rész

46. A VII.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 46./sorszámmal jelzett III.emeleten 5.sz. előszobából, konyhából, lakófülkéből, 2 szobából, fürdőszobából álló, összesen 61 m2 alapterületű öröklakás és a közös tulajdonban maradó részekből

250/10.000-ed rész

47. A VII.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 47./sorszámmal jelzett III.emeleten 6.sz. előszobából, konyhából, kamrából, 2 szobából, fürdőszobából, WC-ből álló, összesen 73 m2 alapterületű öröklakás 2,02 m2 erkéllyel és a közös tulajdonban maradó részekből

303/10.000-ed rész

48. A VII.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 48./sorszámmal jelzett III.emeleten 6/A.sz. előszobából, főzőfülkéből, szobából, fürdőszobából álló, összesen 29 m2 alapterületű öröklakás és a közös tulajdonban maradó részekből

119/10.000-ed rész

49. A VII.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 49./sorszámmal jelzett III.emeleten 7.sz. előszobából, főzőfülkéből, szobából, fürdőszobából álló, összesen 39 m2 alapterületű öröklakás és a közös tulajdonban maradó részekből

160/10.000-ed rész

50. A VII.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 50./sorszámmal jelzett IV.emeleten 1.sz. előszobából, konyhából, kamrából, lakófülkéből, 3 szobából, fürdőszobából, WC-ből álló, összesen 98 m2 alapterületű öröklakás 18,86 m2 terasszal és a közös tulajdonban maradó részekből

440/10.000-ed rész

51. A VII.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 51./sorszámmal jelzett IV.emeleten 2.sz. előszobából, konyhából, kamrából, lakófülkéből, 2 szobából, fürdőszobából álló, összesen 57 m2 alapterületű öröklakás és a közös tulajdonban maradó részekből

233/10.000-ed rész

52. A VII.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 52./sorszámmal jelzett IV.emeleten 3.sz. előszobából, konyhából, kamrából, lakófülkéből, 2 szobából, fürdőszobából álló, összesen 53 m2 alapterületű öröklakás és a közös tulajdonban maradó részekből

217/10.000-ed rész

53. A VII.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 53./sorszámmal jelzett IV.emeleten 4.sz. előszobából, konyhából, kamrából, 2 szobából, fürdőszobából álló, összesen 54 m2 alapterületű öröklakás és a közös tulajdonban maradó részekből

221/10.000-ed rész

54. A VII.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 54./sorszámmal jelzett IV.emeleten 5.sz. előszobából, konyhából, kamrából, lakófülkéből, 2 szobából, fürdőszobából álló, összesen 61 m2 alapterületű öröklakás és a közös tulajdonban maradó részekből

250/10.000-ed rész

55. A VII.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 55./sorszámmal jelzett IV.emeleten 6.sz. előszobából, konyhából, kamrából, lakófülkéből, 3 szobából, fürdőszobából, WC-ből álló, összesen 95 m2 alapterületű öröklakás 12,76 m2 terasszal és a közös tulajdonban maradó részekből

415/10.000-ed rész

56. A VII.ker. Önkormányzatot illeti a terveken 56./sorszámmal jelzett IV.emeleten 7.sz. előszobából, fözőfülkéből, szobából, fürdőszobából álló, összesen 33 m2 alapterületű öröklakás 3,72 m2 terasszal és a közös tulajdonban maradó részekből

143/10.000-ed rész

C./

A tulajdonostársak egymás közötti jogviszonya

I. A társasház tulajdonformái

1. A közös tulajdonban, illetve a külön tulajdonban lévő dolgok eszmei tulajdont jelentenek, melyet a tulajdonosok csak közösen idegenithetnek el, illetve ruházhatnak át. A tulajdonost a tulajdoni hányad alapján illeti meg az eszmei tulajdon.

A társasházban lévő lakások - a továbbiakban társasházi öröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek - a tulajdonostársak külön tulajdonában állnak.

Az épületnek azok a részei, továbbá berendezései, felszerelései, melyek az A./pontban kerültek felsorolásra, a tulajdonostársak közös tulajdonában állnak. A telek szintén a tulajdonostársak közös tulajdonában van.

II. Birtoklás, használat, rendelkezési jog

1. Külön tulajdon: a társasházi öröklakás és nem lakás céljára szolgáló helyiség a közös tulajdonból a tulajdonostársat megillető tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlan.
A tulajdonjog védelmében bármely tulajdonostárs önállóan felléphet.

A tulajdonost a társasházi öröklakásra, ill. a nem lakás céljára szolgáló helyiségre megilleti a birtoklás, a használat és a rendelkezés joga.

A tulajdonos a tulajdonába került ingatlanrészt rendeltetésszerűen gondosan az együttélés követelményeinek megfelelően szabadon használhatja.
A rendeltetésszerű használattól a tulajdonostársak érdekeinek sérelmére - valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása nélkül - egyik tulajdonostárs sem térhet el.
A tulajdonostárs a társasházi öröklakásban, ill. a külön tulajdonban lévő helyiségben építési munkát végezhet.
A tulajdonostársak tudomásul veszik, hogy építési munkát végezni csak a fafödém szerkezetekre vonatkozó előírások betartásával lehet.

Tilos azonban olyan építési munkát végezni, amely az épület állagát, vagy a többi tulajdonostárs jogát, illetve jogos érdekét sértené, kivéve ha a másik tulajdonostárs az érdeksérelemhez hozzájárulását adta.

A tulajdonos a külön tulajdonával a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdonra vonatkozó hányaddal együtt szabadon rendelkezhet. A társasházi öröklakásokra, ill. a külön tulajdonban lévő helyiségekre a többi tulajdonost elővásárlási, ill. előbérleti jog nem illeti meg.

2. Közös tulajdon: A lakóépülethez tartozó telek és a közös tulajdonban álló épületrészek, berendezések, felszerelések használatára és birtoklására - a jogszabályok és a közgyűlés határozatainak keretei között - a tulajdonostársak mindegyike jogosult, e jogát azonban egyik tulajdonos sem gyakorolhatja a többiek jogainak, vagy jogos érdekeinek sérelmére.

Egyik tulajdonostársnak a használati jogát sem lehet a hozzájárulása nélkül elvonni, vagy korlátozni. A használatban egyik tulajdonostárs sem léphati túl a célszerű szükségesség mértékét.
A közgyűlés egyhangú határozattal azonban donthet úgy, hogy a telekrészt, vagy valamely épületrészt egyes tulajdonostárs kizárólagosan használhatja, illetve birtokolhatja térítés ellenében.

III. <u>Költségek viselése</u>

1. Külön tulajdon: A tulajdonosok kötelesek a tulajdonukban lévő társasházi öröklakást, ill. helyiséget jól karbantartani.
A külön tulajdonban lévő társasházi öröklakások, ill. helyiségek karbantartásával, felújításával és fenntartásával járó terheket az öröklakás, ill. a helyiség mindenkori tulajdonosa viseli.

2. Közös tulajdon: A közös tulajdonban álló épületrészek, berendezések és felszerelések tekintetében a karbantartással és felújítással járó költséget a tulajdonostárs a tulajdoni hányada szerint viseli.
A tulajdonostársak a felújítási munkák költségeinek a fedezetére felújítási alapot képeznek. A felújítási alap mértékét a közgyűlés határozza meg a pénzügyminiszter által kijelölt keretek között.

A társasházzal kapcsolatos egyéb kiadások (kezelési és üzemeltetési költség stb.) a tulajdonostársak között a tulajdoni hányaduk arányában oszlanak meg.
Bármelyik tulajdonostársnak a társasházból adódó közös költség tartozásáért a tulajdonos - élők közötti jogutódlás esetén - a jogutódja a volt tulajdonostárssal egyetemlegesen felelős.

A közös tulajdonú épitményrészek, berendezések, felszerelések esetleges hibáját azonnal meg kell javitani.
Ha a meghibásodás oka a rendszeres használat következménye, a javitás költségeit a társasház viseli. A rendeltetéstől eltérő magatartással okozott kárt annak okozója köteles megteriteni.
A tulajdonostársak a fatödém szerkezetü épület 5 évenkénti kötelező felülvizsgálatának kötelezettségére tekintettel megállapodnak abban, hogy a vizsgálat elvégzését külön felhivás nélkül vállalják. Ugyancsak elvégzik a vizsgálatban, vagy annak alapján elrendelt munkálatokat
A tulajdonostársak a fatödémszerkezet kötelező felülvizsgálatát, ill. az abban vagy annak alapján elrendelt munkálatok költségeit a közösköltség részének tekintik és az e részben foglaltaknak megfelelően tulajdoni hányaduk arányában viselik.

IV. A társasházközösség ügyeinek intézése

A társasházközösség ügyeiben a tulajdonostársak közgyülése, illetőleg a közös képviselő dönt.

1. A közgyülés dönt:
   a.- az alapitó okirat módositásáról
   b.- a közös tulajdonban álló épitményrészek, berendezések, felszerelések felujitásáról
   c.- az éves tervben, költségvetésben meghatározott karbantartásról, közös költségek vállalásáról, a tulajdonostársak által eszközlendő hozzájárulásról, befizetések módjairól, esedékességéről
   d.- a felujitási alap mértékének a meghatározásáról
   e.- jogszabályok és hatósági rendelkezések keretei között a közös tulajdonban álló épületrészek birtoklásáról, használatáról, hasznositásáról, továbbá az esetleges közös bevételek felhasználásáról
   f.- az egész ingatlan elidegenitéséről, biztositékul lekötéséről, vagy más módon történő megterheléséről
   g.- közös tulajdon megszüntetéséről
   h.- közös képviselő, felügyelő bizottság megválasztásáról, dijazásáról, visszahivásáról, lemondásának elfogadásáról
   i.- a közös képviselő által előterjesztett költségvetés és elszámolás elfogadásáról
   j.- év közben a terveken felül felmerült 100.000,- Ft, azaz Egyszázezer Forintot meghaladó munkák elvégzéséről
   k.- azokról az egyéb kérdésekről, melyeket a közgyülés hatáskörébe von, ill. fenntart.

Az a., f., g. pontokban megjelölt ügyekben a közgyülés egyhangú határozata szükséges.
A közgyülést a szükséghez képest - de legalább évente egyszer - a közös képviselő hivja össze.
A közgyülés összehivását - fontos okból - bármely tulajdonostárs kérheti. A kérelem nem teljesitése esetén a közgyülést a tulajdonostársak 1/3-a által megbizott személy hivja össze.
A közgyülésre a tulajdonostársakat a napirendi pontok és a helyszin megjelölésével a kitüzött nap előtt legalább 8 nappal kell irásban meghivni. Sürgős esetben a 8 napos határidő betartásától el lehet térni. Az összehivás módjáról a közgyülés határoz.

A közgyülés határozatképességéhez a tulajdonostársak - tulajdoni hányaduk arányában számitott - legalább 2/3-ának a jelenléte szükséges.
A tulajdonos a közgyülésen irásbeli meghatalmazás útján képviseltetheti magát.
Ha a közgyülés határozatképtelen volt, a megismételt közgyülés a jelenlévő tulajdonostársak tulajdoni arányára tekintet nélkül, határozatképes, a korábban napirendi pontként megjelölt kérdések tekintetében.

A közgyülés megnyitását követően a jelenlévő tulajdonostársak maguk közül megválasztják a közgyülés levezető elnökét és a közgyülési jegyzőkönyv két hitelesitőjét.

A közgyülés határozatait egyszerű szavazattöbbséggel hozza, kivéve a jelen alapitó okirat szerinti azon kérdéseket, amelyre nézve az okirat egyhangú határozatot ir elő.
A szavazati jog a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illeti meg.
Szavazategyelőség esetén a közgyülés által választott levezető elnök szavazata dönt.
A közgyülésről jegyzőkönyvet kell felvenni, melyben a javaslatokat és a meghozott közgyülési határozatokat rögziteni kell. A közgyülésről készült jegyzőkönyvet a megválasztott két jegyzőkönyvhitelesitő aláirásával látja el.

Ha a közgyülés határozata jogszabályt, vagy az alapitó okirat rendelkezéseit sérti, illetve a kisebbség jogos érdekeinek sérelmét eredményezné, a határozat meghozatalától számitott 60 napon belül bármelyik tulajdonostárs a határozat megtámadása érdekében birósághoz fordulhat.
A határidő elmulasztása jogvesztéssel jár. A birósági eljárás a határozat végrehajtását nem gátolja, a biróság azonban a végrehajtást indokolt esetben felfüggesztheti.

2. A közös képviselő feladatköre:

A közös képv. feladatát képezi különösen a fafödémszerkezet kötelező felülvizsgálatának megrendelése, az abban, vagy annak alapján elrendelt munkálatok elvégeztetése.

A közös képviselő a közgyülés hatáskörébe nem tartozó kérdésekben dönt. Köteles a közgyülésen elszámolni a tulajdonostársak felé. Köteles a társasház bevételeit és kiadásait nyilvántartani, valamint a felujitási alapot és közös költséget évente elszámolni a tulajdonosokra lebontva. Az elszámolást elfogadás végett köteles a közgyülés elé terjeszteni. A vezetett elszámolásokat, illetőleg azok alapbizonylatait a tulajdonostársak bármikor megtekinthetik.

A társasház alkalmazottjaival szemben a közös képviselő látja el a társasház munkáltatói jogainak gyakorlását.

D./

A társasház külső jogviszonya

A közös képviselő képviseli a társasházközösséget harmadik személyekkel szemben, valamint a bíróságok, hatóságok és más szervek előtt.

A közös képviselő - a társasházközösség ügyeiben eljárva - a tulajdonostársak nevében jogokat szerezhet és kötelezettségeket vállalhat. Ezen képviseleti jog korlátozása harmadik személlyel szemben hatálytalan, kivéve amennyiben arról a harmadik személy tudomással bírt.

A közös képviselő képviseli a társasházközösséget az alapító okiratban, valamint a közgyűlés határozatában meghatározott kötelezettséget nem teljesítő tulajdonostárs ellen indított bírósági eljárásban, továbbá akkor is, ha valamely tulajdonostárs a közgyűlés határozatának érvénytelenségének megállapítása iránt pert indított.

E./

Ingatlannyilvántartási kérelem

Az alapító kéri a Fővárosi Kerületek Földhivatalának illetékes osztályát, hogy a társasház megalakítását az ingatlannyilvántartásba jegyezze be és ennek során a 1048.számú tulajdoni lapot, 1048/0.szám alatt társasházi törzslappá alakítsa át, a társasháznak az Alapító Okirat A./pontjában I.- LXV. tételek alatt felsorolt és a közösségben maradó építmény részeit, berendezéseit, felszereléseit a 33880.hrsz. alatt, társasház megjelöléssel egy ingatlannyilvántartási részből álló jószágtestté egyesítse, a társasház alapítás tényét tüntesse fel és az Alapító Okirat 8./pontjában, a külön tulajdonban kerülő öröklakásokat és nem lakás céljára szolgáló helyiségeket az újonnan nyitandó 1048/1-56-ig jelölt társasházi különlapokra az alapító javára jegyezze be.

F./

Egyéb rendelkezések

A társasháztulajdon megszűnését be kell jegyezni az ingatlennyilvántartást vezető Földhivatalhoz.

A társasháztulajdonra az Alapító Okiratban nem szabályozott kérdésekben az 1977.évi 11.tvr.-ben, valamint a Polgári Törvénykönyvnek a közös tulajdonról szóló rendelkezései az irányadók.

Az Alapító Okirat hatálya kiterjed a társasház mindenkori tulajdonosaira, illetve azok jogutódjaira.

Budapest, 1994. április 01.

Erzsébetvárosi Polgármesteri
Hivatal
képviseletében

Ellenjegyezte:

Dr. GÁLL OTTÓ
ügyvéd
1078 Bp., Munkácsy u. 51.
Tel.: 122-7630

Budapest VI. ker.
Jókai Mór utca 21.-23.

Jókai Mór szobrát

A fővárosi bírósági pecsét hagyatékunk megszerzésével a fotográfia az ötvenedik évfordulóra

megjelentek

Alapul az évre a nagyapám: 1872. évi [illegible] a szobrot a Képzőművészeti Akadémia [illegible] az évben [illegible] a Fővárosi Bírósági [illegible] a Fővárosi Képírók Földhivatala [illegible] a Jókai-bronze [illegible].

Budapest, 1994. ősz

Gyöngyi Imre

55.

FÉNYKÉP MELLÉKLET

utcakép

homlokzat

homlokzat

épület utcafronti bejárata, házszám

udvari homlokzat

lakás bejárata

konyha

konyha

WC

előtér

szoba

szoba

ablak

vakolathibák a falszerkezeten

vakolathibák a falszerkezeten

vakolathibák a falszerkezeten

villanyóra és vízóra

gázóra

TÉRKÉP MELLÉKLET

INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE

AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSÉT BEMUTATÓ MŰHOLDAS TÉRKÉP