

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

**1077 Budapest, Rottenbiller utca 15. földszint 4. szám alatti
33126/0/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
2022.11.03.

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 15. földszint 4.
Ingatlan címe (természetbeni)	1077 Budapest, Rottenbiller utca 15. földszint 4.
Helyrajzi száma	33126/0/A/8
Ingatlan megnevezése	lakás
Tulajdoni lap szerinti területe	62,0 m ²
Eszmei hányada	229/10000
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:

31 800 000 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 15. földszint 4.
Tulajdoni lap szerinti területe:	62 m ²
Helyrajzi száma:	33126/0/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 Keleti pu közelében, a Rottenbiller utcában elhelyezkedő társasház földszintjének belső udvari részén érhető el, átlagos minőségű környezetben.

4.2. Telek általános jellemzői

A vizsgált albetétet befoglaló társasházi épület a Rottenbiller utca Rákóczi úthoz közelebb eső oldalán helyezkedik el, közbelső telekterületen, a szomszédos társasházakkal zártan 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, udvari tájolású szobai ablakokkal. A pincszint + földszint + 3 emelet szint kialakítású épület vélelmezhetően az 1900-as évek elején épült hagyományos építési módban, téglafalazattal, acélgerendás poroszsüveg födémmel. Az utcafronti homlokzat díszített vakolt, jelentősebb szerkezeti/esztétikai hibáktól mentes. Az épület utcafronti bejárata zárt, a tetőszerkezet megfelelő állapotú, a felszíni csapadékelvezetés biztosított. A belső udvari homlokzat több helyen sérült közepes állapotú és az egyéb, szemrevételezhető közös tulajdonú ingatlanrészek karbantartott, közepes állapotban vannak, aládúcolás sehol sem látható.

Az albetét bejárati ajtaja üvegezett, fa tokszerkezetű, jelenleg OSB lappal lezárt. Villany és gázóra van, villany szolgáltatás nincs, gázórán piros plomba, jelenleg gázszolgáltatás nincs. Fűtés nincs, melegvíz-ellátás nincs. A gépészet működőképessége nem tesztelt a szemle során. Vízvételi lehetőség a konyhában biztosított, WC a lakrészen belül kiépített. Fürdőszoba nincs kiépítve. A konyhában egy villanybojler található. A padló- és falburkolatok felújítandó állapotban vannak, az állagmegóvás az elmúlt évtizedekben nem történt meg. A padlózaton felújítandó műkő és parketta elhelyezett. A falfelületek festettek, részben vízzáró csempeburkolattal ellátottak, vakolathibákkal (vakolatmállás/ pergés, salétromosodás) rendelkeznek. 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:	1900-as évek eleje
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 3 emelet
Alapozás, szigetelés:	sávalapozás, nincs szigetelés
Függőleges teherhordó szerkezet:	kisméretű falazótégla szerkezet
Vízszintes teherhordó szerkezet:	acélgerendás, téglabéltestes
Tetőszerkezete:	összetett fa ácyszerkezetű 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 szárnyszerkezetű belső udvari tájolású ablakok
Belső nyílászárók:	fa szerkezetű beltéri ajtók
Fűtési rendszere:	nincs
Melegvíz biztosítása:	villanybojler (konyhában)
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.

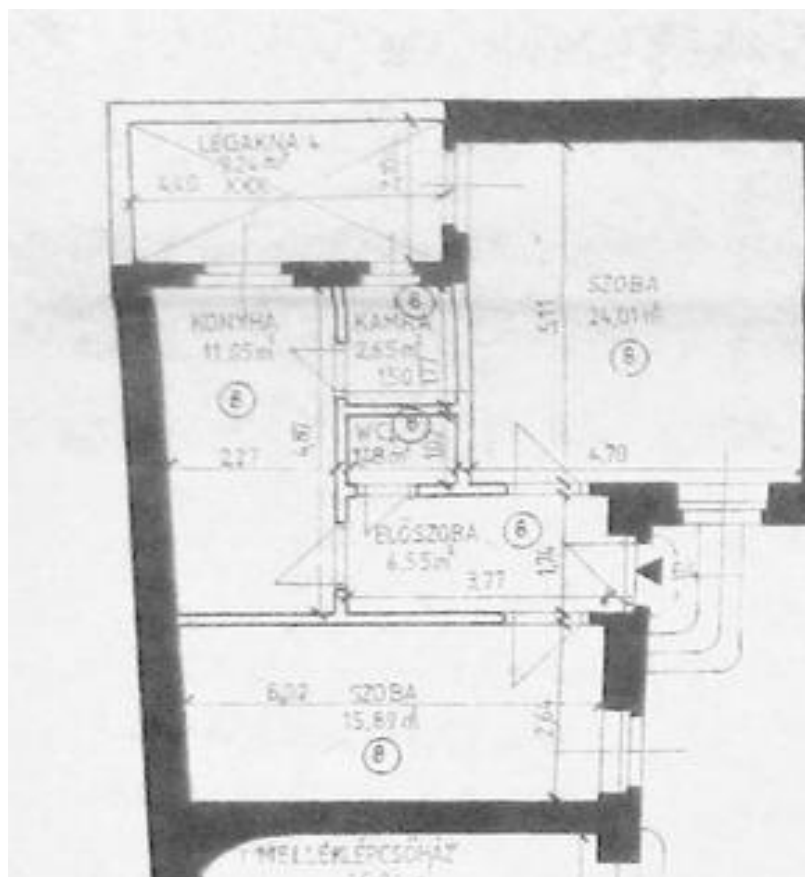
Helyiségek	Alapter. [m2]	Korr.	Hasznos ter. [m2]
helyiségcsoport:	lakás		
előszoba	6,55	100%	6,55
WC	1,48	100%	1,48
konyha	11,05	100%	11,05
szoba	24,01	100%	24,01
szoba	15,89	100%	15,89
Kamra	2,65	100%	2,65
Összesen:	61,63		61,63

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

Értékelés során figyelembe vett felépítmény alapterülete [m²]:

61,6 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 15. földszint 4.	VII. kerület, Király utca	VII. kerület, Király utca	VII. kerület, Izabella utca
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterülete (m ²)	62	56	61	66
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft)		44 900 000	43 900 000	44 900 000
fajlagos alapár (Ft/m ²)		801 786	719 672	680 303
kínálat miatt korrekció		-10%	-10%	-10%
korr. fajlagos alapár (Ft/m2)		721 607	647 705	612 273
KORREKCIÓK				
műszaki állapot		-10%	-10%	-10%
komfortfokozat		-10%	-5%	-5%
alapterület		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
társasház állapota		-5%	-5%	-5%
utcafronti kialakítás		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-25%	-20%	-20%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		541 205	518 164	489 818
Átlagár kerekítve:		516 396 Ft/m ²		
Ingatlan értéke kerekítve:		31 800 000 Ft		

Összehasonlító adatok forrása:

1. adat: ingatlan.com/32991443
2. adat: ingatlan.com/32574021
3. adat: ingatlan.com/33202931

Ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):
31 800 000 Ft

Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	adat 1.	adat 2.	adat 3.
elhelyezkedése:	1077 Budapest, Rottenbiller utca 15. földszint 4.	VII. kerület, Damjanich utca	VII. kerület, Holló utca	VII. kerület, Dohány u.
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
terület (m ²)	61,6	62	63	40
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó)		190 000	239 000	210 000
fajlagos alapár (Ft/m ² /hó)		3 065	3 794	5 250
KORREKCIÓK				
kínálat miatt		-5%	-5%	-5%
eltérő műszaki állapot		-15%	-15%	-15%
komfortfokozat		-5%	-5%	-5%
fekvése kerületen belül		0%	0%	0%
elhelyezkedés épületen belül		0%	0%	0%
eltérő alapterület		0%	0%	0%
társasház állapota		0%	0%	0%
Összes korrekció:		-25%	-25%	-25%
Korrigált fajlagos alapár:		2 298	2 845	3 938
Korr. fajlagos alapár kerekítve:		3 030 Ft/m²/hó		

Összehasonlító adatok forrása:

1. adat: ingatlan.com/33208240
2. adat: ingatlan.com/32365842
3. adat: ingatlan.com/32960882

Számítás:		
Használat szerinti hasznos terület:	62 m ²	
Bevételek:		
piaci adatok szerint bevételek egységára:	3 030 Ft/m2/hó	
Kihasználtság:	90%	
Figyelembe vehető éves bevétel:		2 016 780 Ft
Költségek:		
Felújítási alap:	8%	161 342 Ft
Igazgatási és egyéb költségek:	4%	80 671 Ft
Költségek összesen:		242 014 Ft
Eredmény:		
Éves üzemi eredmény:		1 774 767 Ft
Tőkésítési ráta:	7,5%	
Becsült érték:		23 660 000 Ft

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

23 700 000 Ft

6. INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKE

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:	31 800 000 Ft	100%	31 800 000 Ft
Hozamalapú módszerrel:	23 700 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:			31 800 000 Ft

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

31 800 000 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: **1077 Budapest, Rottenbiller utca 15. földszint 4.**

Becsült értéke: **31 800 000 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.

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály

Budapest, XIV., Besnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/328011/2022

2022. 10. 12

BUDAPEST VII.KER.

Belterület 33126/0/A/8 helyrajzi szám

1077 BUDAPEST VII.KER. Rottenbiller utca 15. földszint. ajtó:4.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	62	2 0	229/10000	önkormányzati
-------	----	-----	-----------	---------------

Bejegyző határozat: 248088/1/1998/1998.12.31

1.

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 75066/1995/03.28./

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. § 40006/1993/01.27./

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: VII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1073 BUDAPEST VII.KER. Erzsébet körút 6

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

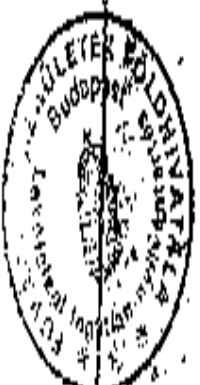
FŐVÁROSI KERÜLETEK FÖLDHIVATALA	
Szám: 1995-03-28	
Órarend: 8.00-18.00	
Értéke: 2000 Ft	
Unitárius: 2000 Ft	

T Á R S A S H Á Z

A L A P I T O O K I R A T

Az ingatlan fekvése: 1077 Budapest, Rottenbiller 15.
Helyrajzi szám: 33126
Tulajdoni lapszám: 355

A tulajdonos a b.p. ...
Budapest, 1983. évi ...
Sz. tulajdoni lapot ...
Rövidített áll. megnevezés.



Alapító okirat

EXTERN B.P. Bt.

I.

Általános rendelkezések

A Budapest, VII. kerület Erzsébetváros Polgármesteri Hivatala 353 sz. tulajdoni lapon felvett, 33126 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a 1077 Budapest, Rottebiller 15. szám alatt található ingatlan, mint az ingatlan tulajdonosa az 1993. évi LXXVII. törvény alapján, az 1. szám alatt mellékelt tervezások, valamint a 2. sz. alatt mellékelt Moszaki leírás szerint

t á r s a s h á z z á

alakítja át.

A térsasház öröklakásai a jelen Alapító okirat rendelkezésének megfelelően, mint öröklakások, a közös tulajdonban maradó telek, épületsz- berendezések és felszerelések közös használatának jogával az 1993. évi LXXVII. törvény alapján értékesítve a vevők személyi tulajdonába kerülnek azaz, hogy a mindenkori tulajdonosok egymás közötti jogviszonyát az 1977. évi 11. tvr. rendelkezései és az Alapító okiratban foglaltak szabályozzák:

II.

Közös tulajdon

A tulajdonostársak közös tulajdonában maradnak az 1. sz. alatt mellékelt tervezásokon feltüntetett és a 2. sz. alatt mellékelt Moszaki leírásban körüírt telek és a következő épületsz- berendezések és felszerelések:

I. Telek: 1467 m²

II. Alap, függőleges szerkezetek, felmenő falak, lépcsőházi falak, lakószelválasztó és határoló falak, kémények.

Alapító okirat

EXTERN B.F. Bt.

- III. Közbenso földemek burkolat nélkül, záróföldem burkolattal, egyéb szerkezetek (koszorúk, kiváltók stb.), az épület szigetelési, lépcsők, függőfolyosók erkélyek szerkezetei korlátok.
- IV. Magastető szerkezete és héjalása.
- V. Tetőn kívüli kémények, kéményfedőkővek, kéményselőjárdák.
- VI. Lakatos és asztalos szerkezetek a közös tulajdonú helyiségekben.
- VII. Bádogszerkezetek (kéményszegélyek, falszegélyek, hajlatbádógok, párkányok, függőeresz- és letolódócsatornák, felfedések stb.).
- VIII. Külső homlokzatvakolat, lábazat, homlokzatszegélyek, burkolatok, lépcsőházi vakolatok, közös helyiségek vakolatcai, burkolatai, közös kapubejárat.
- IX. Elektromos bekötés, elektromos fővezetékek a külön tulajdoni illetőségűek fogyasztásmérőjéig, a közös helyiségek vezetékei, berendezései.
- X. Gázbekötés, gáz fővezetékek, a külön tulajdoni illetőségűek fogyasztásmérőjéig.
- XI. Vízbekötés, vízóra, víz alap- és felszállóvezetékek a külön tulajdoni illetőségűek leágazó vezetékeiig, a közös helyiségek víz ágvézetékei és berendezési tárgyai.
- XII. Csatornabekötés, csatorna alap- és ejtővezetékek a külön tulajdoni illetőségűek leágazásáig, a közös tulajdoni helyiségek csatorna ágvézetékei és berendezési tárgyai.

Pincezálat

- | | | |
|--------|----------------------------|----------------------|
| XIII. | Pincelejárát 1. | 8,49 m ² |
| XIV. | Közös tároló 1. | 57,90 m ² |
| XV. | Közös tároló 2. | 78,91 m ² |
| XVI. | Közös tároló 3. | 49,57 m ² |
| XVII. | Közös tároló 4. | 85,11 m ² |
| XVIII. | Tároló 1. | 5,21 m ² |
| XIX. | Tároló 2. (belmag. 1,87 m) | 11,70 m ² |

XX.	Pincelajátat 2.	2,64 m ²
XXI.	Tároló 3.	1,50 m ²

Földszint

XXII.	Előkeret kerítéssel, bejárattal	123,78 m ²
XXIII.	Kapualj	32,63 m ²
XXIV.	Főlépcsőház	22,07 m ²
XXV.	Udvar tereptárgyakkal, előlépcsőkkel	399,00 m ²
XXVI.	Melléklépcsőház	15,84 m ²
XXVII.	Légakna 1.	4,14 m ²
XXVIII.	Légakna 2.	1,86 m ²
XXIX.	Légakna 3.	1,85 m ²
XXX.	Légakna 4.	9,24 m ²
XXXI.	Légakna 5.	9,70 m ²
XXXII.	Légakna 6.	1,88 m ²
XXXIII.	Légakna 7.	1,90 m ²
XXXIV.	Légakna 8.	4,42 m ²

I. emelet

XXXV.	Főlépcsőház	22,07 m ²
XXXVI.	Függőfolyosó	82,41 m ²
XXXVII.	Melléklépcsőház	15,84 m ²
XXXVIII.	Légakna 4. (mértékváltozás)	11,28 m ²
XXXIX.	Légakna 5. (mértékváltozás)	11,68 m ²

II. emelet

XL.	Főlépcsőház	22,07 m ²
XLI.	Függőfolyosó	63,60 m ²
XLII.	Melléklépcsőház	15,84 m ²
XLIII.	Padlásról 1.	114,00 m ²

Alapító okirat

EXTERN B.F. Bt.

XII. emelet

XLIV.	Főlépcsőház	22,07 m ²
XLV.	Függőfolyosó	62,58 m ²
XLVI.	Melléklépcsőház	15,84 m ²
XLVII.	Padlásstér 2.	21,46 m ²

Padlásstér

XLVIII.	Főlépcsőház	22,07 m ²
XLIX.	Előter	1,80 m ²
L.	Száritó	7,72 m ²
LI.	Mosókonyha	16,34 m ²
LII.	Padlásstér 3.	50,98 m ²
LIII.	Padlásstér 4.	540,72 m ²
LIV.	Padlásfeljáró	4,62 m ²

A fent felsorolt épületrészek stb. tekintetében a tulajdonjog a mindenkori tulajdonosokat illeti meg, a külön tulajdonról felhivatott hányadrész arányában.

III.

Külön tulajdon

Természetben megszervezett az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek, mint társasház tulajdoni illetőségűk alkotó részei a közös tulajdonban maradó vagyont részesek közös birtoklásának, használatának jogával az egyes társasházotöröklakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, azok tartozékaival, felszerelésével együtt.

Az egyes lakások megjelölése alatti törzszám a tulajdonosoknak a II. fejezetben felsorolt közös tulajdonban lévő telekekből és épületrészekből stb. megillető tulajdoni hányadrát tünteti fel.

1. Budapest VII. kerületi önkormányzatot illeti a területe 1. számmal jelölt 0-1. sz. alatti (üzlet) üzletből, négy kaktusból, 61 tőzéből, mosdóból, WC-ből és átjáróból álló 213,85 m² kerékíve 214 m² alapterületű helyiségek, valamint a közös tulajdonból 788/10.000 hányad.
2. Budapest VII. kerületi önkormányzatot illeti a területe 2. számmal jelölt U-22 sz. alatti (raktár) négy kaktusból álló 162,20 m² kerékíve 162 m² alapterületű helyiségek, valamint a közös tulajdonból 598/10.000 hányad.
3. Budapest VII. kerületi önkormányzatot illeti a területe 3. számmal jelölt 1. sz. alatti kettő szobából, előszobából, konyhából, kamrából, fürdőszobából és WC-ből álló 102,88 m² kerékíve 103 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 379/10.000 hányad.
4. Budapest VII. kerületi önkormányzatot illeti a területe 4. számmal jelölt 1/a. sz. alatti egy szobából, előszobából, konyhából, kamrából és fürdőszoba+WC-ből álló 48,89 m² kerékíve 49 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 180/10.000 hányad.
5. Budapest VII. kerületi önkormányzatot illeti a területe 5. számmal jelölt 2. sz. alatti egy szobából, előszobából, konyhából, kamrából és fürdőszoba+WC-ből álló 44,12 m² kerékíve 44 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 163/10.000 hányad.
6. Budapest VII. kerületi önkormányzatot illeti a területe 6. számmal jelölt 3. sz. alatti egy szobából, konyhából és fürdőszoba+WC-ből álló 35,19 m² kerékíve 35 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 130/10.000 hányad.
7. Budapest VII. kerületi önkormányzatot illeti a területe 7. számmal jelölt 3/a. sz. alatti egy előszobából, konyhából és fürdőszoba+WC-ből álló 20,50 m² kerékíve 20 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 76/10.000 hányad.
8. Budapest VII. kerületi önkormányzatot illeti a területe 8. számmal jelölt 4. sz. alatti kettő szobából, előszobából, konyhából, kamrából és WC-ből álló 61,63 m² kerékíve 62 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 227/10.000 hányad.

9. Budapest VII. kerületi önkormányzatot illeti a területe 9. számmal jelölt Fsz. 5. sz. alatti két szobából, előszobából, konyhából, kamrából és WC-ből álló 55,07 m² kerékeltve 55 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 203/10.000 hányad.
10. Budapest VII. kerületi önkormányzatot illeti a területe 10. számmal jelölt Fsz. 6. sz. alatti egy szobából, előszobából, konyhából, kamrából, fürdőszobából és WC-ből álló 41,47 m² kerékeltve 41 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 153/10.000 hányad.
11. Budapest VII. kerületi önkormányzatot illeti a területe 11. számmal jelölt Fsz. 7. sz. alatti egy szobából, konyhából és kamrából álló 23,62 m² kerékeltve 24 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 87/10.000 hányad.
12. Budapest VII. kerületi önkormányzatot illeti a területe 12. számmal jelölt Fsz. 7/a. sz. alatti egy szobából, konyhából és kamrából álló 33,98 m² kerékeltve 34 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 125/10.000 hányad.
13. Budapest VII. kerületi önkormányzatot illeti a területe 13. számmal jelölt Fsz. 8. sz. alatti három szobából, előszobából, konyhából, kamrából, fürdőszobából és WC-ből álló 128,27 m² kerékeltve 128 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 473/10.000 hányad.
14. Budapest VII. kerületi önkormányzatot illeti a területe 14. számmal jelölt I. em. 9/a. sz. alatti egy szobából, előszobából, főzőhelyiségből, kamrából, fürdőszobából és WC-ből álló 30,46 m² kerékeltve 30 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 112/10.000 hányad.
15. Budapest VII. kerületi önkormányzatot illeti a területe 15. számmal jelölt I. em. 9. sz. alatti három szobából, előszobából, átjáróból, konyhából, kamrából, fürdőszobából és WC-ből álló 140,26 m² kerékeltve 140 m² alapterületű öröklakás, a hozzá tartozó erkélyvel, valamint a közös tulajdonból 523/10.000 hányad.
16. Budapest VII. kerületi önkormányzatot illeti a területe 16. számmal jelölt I. em. 9/b. sz. alatti egy szobából, konyhából, fürdőhelyiségből és WC-ből álló 32,63 m² kerékeltve 33 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 120/10.000 hányad.

17. A Budapest VII. kerületi önkormányzatot illeti a tervezett 17. számmal jelölt I. em. 10. sz. alatti egy szobából, konyhából és fürdőszoba+WC-ből álló 35,01 m² kerékíve 35 m² alapterületű örökklakás, valamint a közös tulajdonból 129/10.000 hányad.
18. A Budapest VII. kerületi önkormányzatot illeti a tervezett 18. számmal jelölt I. em. 11. sz. alatti egy szobából, felszobából, előszobából, konyhából, kamrából és fürdőszoba+WC-ből álló 55,37 m² kerékíve 55 m² alapterületű örökklakás, valamint a közös tulajdonból 204/10.000 hányad.
19. A Budapest VII. kerületi önkormányzatot illeti a tervezett 19. számmal jelölt I. em. 12. sz. alatti két szobából, előszobából, konyhából és fürdőszoba+WC-ből álló 61,67 m² kerékíve 62 m² alapterületű örökklakás, valamint a közös tulajdonból 227/10.000 hányad.
20. A Budapest VII. kerületi önkormányzatot illeti a tervezett 20. számmal jelölt I. em. 13. sz. alatti két szobából, előszobából, konyhából, kamrából és WC-ből álló 53,76 m² kerékíve 54 m² alapterületű örökklakás, valamint a közös tulajdonból 198/10.000 hányad.
21. A Budapest VII. kerületi önkormányzatot illeti a tervezett 21. számmal jelölt I. em. 14. sz. alatti egy szobából, felszobából, előszobából, konyhából, kamrából és fürdőszoba+WC-ből álló 55,00 m² kerékíve 55 m² alapterületű örökklakás, valamint a közös tulajdonból 203/10.000 hányad.
22. A Budapest VII. kerületi önkormányzatot illeti a tervezett 22. számmal jelölt I. em. 15/a. sz. alatti egy szobából, előszobából, konyhából, kamrából és fürdőszoba+WC-ből álló 35,23 m² kerékíve 35 m² alapterületű örökklakás, valamint a közös tulajdonból 130/10.000 hányad.
23. A Budapest VII. kerületi önkormányzatot illeti a tervezett 23. számmal jelölt I. em. 15. sz. alatti egy szobából, főszobából és fürdőszoba+WC-ből álló 32,60 m² kerékíve 33 m² alapterületű örökklakás, valamint a közös tulajdonból 120/10.000 hányad.
24. A Budapest VII. kerületi önkormányzatot illeti a tervezett 24. számmal jelölt I. em. 16. sz. alatti két szobából, előszobából, konyhából, kamrából és fürdőszoba+WC-ből álló 97,06 m² kerékíve 97 m² alapterületű örökklakás, a hozzá tartozó erkéllyel, valamint a közös tulajdonból 364/10.000 hányad.

25. A Budapest VII. kerületi önkormányzatot illeti a terürajzon 25. számmal jelölt II. em. 17. sz. alatti három szobából, felszobából, előszobából, lakókamrából, konyhából, kamrából, fürdőszobából és WC-ből álló 150,50 m² kerékeltve 130 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 555/10.000 hányad.
26. A Budapest VII. kerületi önkormányzatot illeti a terürajzon 26. számmal jelölt II. em. 18. sz. alatti két szobából, előszobából, konyhából, kamrából és fürdőszoba+WC-ből álló 71,47 m² kerékeltve 71 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 263/10.000 hányad.
27. A Budapest VII. kerületi önkormányzatot illeti a terürajzon 27. számmal jelölt II. em. 19. sz. alatti egy szobából, felszobából, előszobából, kamrából és fürdőszoba+WC-ből álló 58,50 m² kerékeltve 58 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 316/10.000 hányad.
28. A Budapest VII. kerületi önkormányzatot illeti a terürajzon 28. számmal jelölt II. em. 20. sz. alatti két szobából, előszobából, konyhából és fürdőszoba+WC-ből álló 64,27 m² kerékeltve 64 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 237/10.000 hányad.
29. A Budapest VII. kerületi önkormányzatot illeti a terürajzon 29. számmal jelölt II. em. 21. sz. alatti két szobából, előszobából, konyhából, kamrából és fürdőhelyiség+WC-ből álló 55,99 m² kerékeltve 56 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 206/10.000 hányad.
30. A Budapest VII. kerületi önkormányzatot illeti a terürajzon 30. számmal jelölt II. em. 23. sz. alatti egy szobából, konyhából és fürdőszoba+WC-ből álló 34,34 m² kerékeltve 34 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 127/10.000 hányad.
31. A Budapest VII. kerületi önkormányzatot illeti a terürajzon 31. számmal jelölt II. em. 24. sz. alatti négy szobából, előszobából, konyhából, kamrából és fürdőszobából és WC-ből álló 127,21 m² kerékeltve 127 m² alapterületű öröklakás, a hozzá tartozó erkélyvel, valamint a közös tulajdonból 472/10.000 hányad.
32. A Budapest VII. kerületi önkormányzatot illeti a terürajzon 32. számmal jelölt II. em. 25. sz. alatti három szobából, felszobából, előszobából, lakókamrából, konyhából, kamrából, fürdőszobából és WC-ből álló 152,37 m² kerékeltve 152 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 562/10.000 hányad.

33. A Budapest VII. kerületi önkormányzatot illeti a tervezett 33. számmal jelölt II. em. 26. sz. alatti kettő szobából, előszobából, konyhából és fürdőszoba+WC-ből álló 72,28 m² kerekítve 72 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 266/10.000 hányad.
34. A Budapest VII. kerületi önkormányzatot illeti a tervezett 34. számmal jelölt II. em. 27. sz. alatti egy szobából, előszobából, konyhából és fürdőszoba+WC-ből álló 59,01 m² kerekítve 59 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 218/10.000 hányad.
35. A Budapest VII. kerületi önkormányzatot illeti a tervezett 35. számmal jelölt II. em. 28. sz. alatti kettő szobából, előszobából, konyhából, kamrából és fürdőszoba+WC-ből álló 64,70 m² kerekítve 65 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 238/10.000 hányad.
36. A Budapest VII. kerületi önkormányzatot illeti a tervezett 36. számmal jelölt II. em. 29. sz. alatti egy szobából, előszobából, konyhából és fürdőszoba+WC-ből álló 33,61 m² kerekítve 34 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 124/10.000 hányad.
37. A Budapest VII. kerületi önkormányzatot illeti a tervezett 37. számmal jelölt II. em. 31. sz. alatti kettő szobából, konyhából és zuhanyozó+WC-ből álló 47,86 m² kerekítve 48 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 176/10.000 hányad.
38. A Budapest VII. kerületi önkormányzatot illeti a tervezett 38. számmal jelölt II. em. 32. sz. alatti három szobából, előszobából, konyhából, kamrából és fürdőszobából és WC-ből álló 116,01 m² kerekítve 116 m² alapterületű öröklakás, valamint a közös tulajdonból 428/10.000 hányad.
- Az ingatlan 10.000/10.000 azaz Tízezer/tízezer tulajdoni hányadból áll.
- Az értékek a tulajdoni hányad számításánál 50 % alapterülettel lettek figyelembe véve.

IV.

Az ingatlannyilvántartásra vonatkozó rendelkezések

A Budapest VII. kerületi polgármesteri hivatal Vállalkozási Irodája a Földhivataltól kérni fogja, hogy a társasház tulajdon alapítást jegyezze be az ingatlan-nyilvántartásba. Ennek során a II. fejezetben foglaltaknak megfelelően a közös tulajdonban maradó telket, építményrészeket, berendezéseket, felszereléseket I-II. IV. sorszám alatt egyesítse a társasház törzslapjára, míg a III. fejezetben felsorolt egyes öröklakásokat a közös tulajdonban maradó vagyontól elválasztva külön ingatlan-nyilvántartásba, mint külön-külön ingatlant társasházi különlaton jegyezze be az ingatlannyilvántartásba.

V.

A tulajdonostársak egymás közötti jogviszonya

1. §.

A társasház tulajdon egysége

- 1.) A társasházban lévő lakások (ideértve a nem lakás céljára szolgáló helyiségeket is) az egyes tulajdonosok külön-külön tulajdonában vannak.
- 2.) Az épület azon része, továbbá azok a berendezések, felszerelések, amelyek nincsenek külön tulajdonban, a tulajdonostársak közös tulajdonában vannak. A tulajdonostársak közös tulajdonában van a telek is. A társasház-öröklakás a közös tulajdonból a tulajdonostársat megillető tulajdoni hányaddal együtt önálló ingatlan.
- 3.) Az öröklakás és a közös tulajdonban lévő vagyonszerek eszmei hányada jogi egységet képez, amelyet csak együtt lehet elidegeníteni, illetőleg megterhelni.

2. §.

Birtoklás, használat, rendelkezés joga

- 1.) A tulajdonostársat a társasház-öröklakásra, megilleti a birtoklás, használat és a rendelkezés joga.

- 2.) A tulajdonostárs a külön tulajdonával, a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdonra vonatkozó hányaddal együtt szabadon rendelkezhet.
- 3.) A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.
- 4.) A tulajdonostársak mindenkor kötelesek biztosítani a társasházban lévő a közös tulajdonban maradó szerkezetekhez, berendezései tárgyakhoz (pl.: gépjárművek, vezetékek, berendezések stb.) való hozzáférést illetve bejutást.
- 5.) Egy társasházon belül a tulajdonjognak adásvétel útján történő átruházása esetén bármelyik tulajdonost harmadik személlyel szemben elővásárlási és előbérleti jog nem illeti meg.

3. §.

A közös tulajdonban lévő teljek, épületterületek, birtoklása
használatára

- 1.) Az épülethez tartozó teljek és a közös tulajdonban álló épületterületek birtoklására és használatára - a jogszabályok és hatósági rendelkezések keretei között - a tulajdonostársak mindannyian jogosultak, e jogát azonban egyik sem gyakorolhatja a többiek jogának vagy jogos érdekének sérelmére.
- 2.) A tulajdonostársak többségi közgyűlési határozattal ettől eltérőleg is megállopothatnak. A telkekről vagy valamely épületterületek kizárólagos használatára nem vonatkoztat azonban a vagyontársak közös tulajdoni jellegén. A köz tulajdonostársak abban is megállopothatnak, illetőleg a közgyűlés olyan határozatot is hozhat, ha valaki tulajdoni hányadát meghaladó telekről vagy épületterület használat kizárólagosán, akkor a többslet használat arányában a többi tulajdonostársnak térítést fizessen.

4. §.

Építkezés

- 1.) A mindenkori tulajdonosok feladata az épület állagának folyamatos figyelemmel kísérése és az állagvédelmi szempontból szükséges intézkedések megtétele. Bármilyen tartószerkezet (alaptestet, pincei és felmenő falazatokat, tetőszerkezetet stb.) érintő javítási, átalakítási, felújítási munkák csak építési hatóság által engedélyezett statikai tervek alapján, szakemberek közreműködése mellett végezhetők.

A faanyagú szerkezetek részletes faanyagvédelmi szakvélemény elkészítése - amelyben víz és (vagy) mechanikai kár nem éri azokat - tíz évenként javasolt.

2.) Közös tulajdonban lévő vagyonszerben építkezni csak az összes tulajdonostárs hozzájárulásával lehet.

3.) A tulajdonostársak hozzájárulása a szükséges hatóságra engedélyt nem pótolja.

4.) A tulajdonostárs az öröklakásban, építési munkát végezhet. Ha a munka más öröklakás tulajdonosának jogát sértene, ki kell kérnie annak hozzájárulását.

5.) Tulajdonostársak tudomásul veszik, hogy építési munkát a faanyagú fűtőszerekhez (zárfűtő) végezni csak a fűtődem szerkezetekre vonatkozó előírások betartásával lehet.

5. §.

A közös tulajdonban lévő teltek, épületszerkezetek, berendezések felszerelések fenntartásával (karbantartás, felújítás) járó költségek viselése

1.) A tulajdonostársak az Alapító Okirat II. Fejezetében I-IV. szám alatt felsorolt teltek, építményrészek, berendezések és felszerelések fenntartásáért járó költséget tulajdoni hányaduk szerint viselik.

2.) A tulajdonostársak a felújítási munkák fedezetének biztosítására felújítási alapot képezhetnek. A felújítási alap mértékét a közgyűlés határozza meg. A társasházzal kapcsolatos egyéb közös kiadások (kezelési, üzemi, társadalmi költség, közüzemi díjak) a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában terheli.

3.) A tulajdonostársak a fűtődem szerkezetű épületszerkezetek és egyéb faanyagú szerkezetek időszakonkénti kötelező felülvizsgálatának kötelezettségére tekintettel megállapodhatnak abban, hogy a vizsgálat elvégzését külön felhívás nélkül vállalják. Ugyancsak elvégzik a vizsgálatban vagy annak alapján elrendelt munkálatokat.

6. §.

Öröklakások költségeinek viselése

1.) A külön tulajdonban lévő öröklakások berendezésének, felszerelésének karbantartásával, felújításával, pótlásával, fenntartásával járó költségek az öröklakás mindenkori tulajdonosát terheli.

- 2.) Ha a lakásbérleti vagy egyéb jogszabályok egyes karban-tartási, pótlási vagy egyéb kötelezettséget a lakás bér-letjének, használatjának terhére állapít meg, ezek teljesítéséért a többi tulajdonostársak felé az örök lakás mindenkori tulajdonosa felelős abban az esetben, ha az értné, illetőleg befolysolja más öröklakás vagy közös tulajdonban lévő épületrész, berendezés állapotát.
- 3.) Ha az érdekelte tulajdonostárs kötelezettségét nem teljesíti, és az a többi tulajdonostárs érdekét sérti, a szülkséges intézkedéseket az érdekelte tulajdonostárs tör-nyére és költségére a közös képviselő megteheti.

7. §.

Közös költségnek biztosítása

- 1.) A közös költségnek biztosításáról a tulajdonostársaknak kell gondoskodni. Ennek összegét, nagyságát, esedékessé-
gét a közgyűlés állapítja meg.
- 2.) Bármelyik tulajdonostársnak a társasháztulajdon fenntar-
tásából eredő közös költség tartozásáért a tulajdonos-
társ jogutódja - élők közötti jogutódlás esetén - a volt
tulajdonostársal egyetemlegesen felelős.
- 3.) Az önkormányzati tulajdon fenntartására (kezelésére)
vonatkozó jogszabályi rendelkezéseket és hatósági elő-
írásokat a tulajdonostársak kötelesek figyelembe venni.
- 4.) Tulajdonostársak a felföldém szerkezett épületrészek és
egyéb faanyagú szerkezetek kötelező felújvzsgálatát,
illetőleg az abban vagy annak alapján elrendelt
munkálatok költségét a közös költség
részének tekintik, és az e részben foglaltoknak
megfelelően tulajdoni hányaduk arányában viselik.

VI.

A társasház ügyeinek intézése

8. §.

A közgyűlés

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

1.) A közgyűlés határoz:

- a.) A közös tulajdonban lévő épület, épületrészek, berendezések, felszerelések karbantartásáról, az ingatlan, épület felújításáról.
 - b.) Az éves tervben, költségvetésben meghatározott karbantartásáról, közös költséget terhelő költségek vállalásáról, a közös bevételek felhasználásáról, a tulajdonosi társak által eszközözendő hozzájárulásáról, a befizetések módjáról, esedékességéről.
 - c.) Év közben a tervben kívül felmerülő, 20.000,-Ft-ot meghaladó munkák elvégzéséről.
 - d.) A felújítási alap képzéséről és annak mértékéről.
 - e.) Az építkezésről, ha az közgyűlési döntést igényel.
 - f.) Az Alapító okirat módosításáról.
 - g.) A közös tulajdon megszüntetéséről.
 - h.) Az egész ingatlan elidegenítéséről.
 - i.) A jogszabályok és hatósági rendelkezések keretei között a közös tulajdonban álló épületrészek birtoklásáról, használatáról és hasznosításáról, valamint a közös tulajdonban lévő épületrészek vagy egy részének hasznosításáról.
 - j.) A közös képviselő, illetve intéző bizottság elnöke és tagjai jogköréről, megválasztásáról, díjazásáról, visszatérítéséről.
 - k.) A közös képviselő által elterjesztett költségvetés és elszámolás (felmentvény) elfogadásáról.
 - l.) A számvizsgáló bizottság megválasztásáról jogköréről, visszatérítéséről és tagjai díjazásáról.
 - m.) Azokról az egyéb kérdésekről, amelyeket a közgyűlés saját hatáskörében fenn tart.
 - n.) Az egyes alhatóságokhoz rendelt közös tulajdoni hányadok birtoklásáról.
- 2.) A közgyűlést - szükséghez képest, de évente legalább egyszer - a közös képviselő hívja össze. A közgyűlés összehívását - fontos okból - bármelyik tulajdonosi társ kérheti. Ha a közös képviselő a kéresem nem tesz eleget, a közgyűlést a tulajdonosok tulajdoni hányaduk szerinti 1/3-ának megbizásából bármelyik tulajdonosi társ összehívhatja.

Alapító okirat

EXTERN B.P. Bt.

3.) A közgyűlésre a tulajdonostársakat a meghívó és tárgyeot-
rozat közlésével, a hozandó határozat felüntetésével
kell meghívni. Az összehívás módját a közgyűlés állapítja
meg (levél, ajánlott levél, írásbeli közérzvény stb.).
A közgyűlés időpontját úgy kell megállapítani, hogy a
közgyűlésről az értesítés legalább 8 nappal előbb
történjen.

4.) A közgyűlés határozatképességéhez a tulajdonostársak
- tulajdoni hányaduk arányában számított - legalább 2/3-
ának jelenléte szükséges. A külön tulajdon, tulajdon-
hányada arányában egy szavazat illeti meg, a döntés a
hányadok, és nem a hányadokat képező tulajdonostársak
száma szerint történik.

5.) A közgyűlésen a tulajdonostárs meghatalmazottal kép-
viselhető megát. A meghatalmazást írásba kell fog-
lalni, és a közgyűlés elnökének átadni.

6.) Ha a közgyűlés határozatképtelen volt, 8 napot belül
eső időre újabb közgyűlést kell egybehívni, amely a meg-
jelentek számára való tekintet nélkül a korábbi közgyű-
lés napirendjére tűzött napirendi pontok tekintetében
határozatképes, kivéve ha a határozathozatalhoz az 1977.
évi 11. sz. tvr. vagy az Alapító okirat szerint vala-
mennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges.

7.) A közgyűlés határozatait szöveghűséggel hozza, kivéve, ha
a társasházról szóló 1977. évi 11. sz. tvr., illetve a
a jelen Alapító okirat ettől eltérően rendelkezik. A
szavazati jog a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk
arányában illeti meg. Szavazategyenlőség esetén a köz-
gyűlés által a tulajdonostársak közül esetként választ-
ott elnök szavazata dönt. A közgyűlésről jegyzőkönyvet
kell vezetni, a jegyzőkönyv hitelesítésére legalább két
tulajdonostárs kell felkérni. A határozatok írásba
kell foglalni. A határozat közzétételének módját a köz-
gyűlés állapítja meg.

8.) Egyhangú határozat szükségess

- a.) az Alapító okirat módosításához,
- b.) a társasházi tulajdon megszüntetéséhez,
- c.) az egész ingatlan megterheléséhez, elidegenítéséhez,
vagy állagának megváltoztatásához.

- 9.) Az egy éves felújítási költség összegét meghaladó értékű felújítási, építésszerelési munkák elvégzéséhez a közgyűlés 2/3-os (minősített többségű) szavazata, egyéb, kisebb volumenű munkák esetén többségi szavazat elegendő illetve szükséges.
- 10.) Ha a közgyűlés határozata jogszabályt vagy az Alapító okirat rendelkezését sérti, illetőleg a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, a határozat érvénytelenségének megállapítása iránt - a határozat meghozatalától számított 60 napon belül - bármelyik tulajdonostárs bírósághoz fordulhat. A bírósági eljárás a határozat végrehajtásához nem gátolja. A bíróság azonban a végrehajtást indokolt esetben felfüggesztheti.
- 11.) A határozat meghozatalakor ki kell mondani a megcámadási határidő kezdetét. A közös tulajdonostársakkal halmazközgyűlés elnöke a távollévő közgyűlésen hozott határozatokat.

9. §.

A közös képviselő

- 1.) A közös ügyek vitelére közös képviselőt kell választani. A közös képviselőt a közgyűlés szavazattöbbséggel választja. A tulajdonostársaknak jogukban áll a közös képviselő helyett azonos jogkörrel intéző Bizottságot választani.
- 2.) A közgyűlés hatáskörébe nem tartozó ügyekben a közös képviselő dönt. A közös képviselő a két közgyűlés közötti időszakról a közgyűlés bármikor visszahívhatja. A közös képviselő köteles a társasház egész évi gazdálkodásáról kivonat, költségvetést, illetőleg a gazdálkodási év befejezéséről elszámolást készíteni.
- 3.) A közös képviselő részére, tisztének ellátásáért a közgyűlés díjazást állapíthat meg. A közös képviselő díjazását és kifizetésait a társasház költségvetésének terhére kell megállapítani. A közös képviselő megbízatásának időtartamát a közgyűlés határozza meg.
- 4.) A közös képviselő hatáskörébe tartozik különösen a közös tulajdonban álló földrészlet, építményrészek, berendezések, felszerelések fenntartásával, karbantartásával kapcsolatos ügyek, valamint a közösségből folyó minden olyan ügyek intézése, amelyeket a közgyűlés saját hatáskörében nem tart fenn.

A közös képviselő feladatát képezi különösen a faanyagú szerkezetek kötelező felhívizsgálatainak megrendelése, az abban vagy annak alapján elrendelt munkálatok elvégzése.

A közös képviselő gondoskodik az épület állagának folyamatos figyelemmel kíséréséről, a szükséges intézkedések megtételéről. A tartószerkezeteket érintő, biztonsággyel engedély nélkül, vagy nem megfelelő szakember közreműködésével végzett munkálatok abbahagyásáról a feltevések biztosításáig, szükség szerint az eredeti állapot helyreállításáról gondoskodik, illetve arra az építési hatóságot felkéri.

5.) A közös képviselő köteles az Alapító Okirat szerint a közösséget megillető követelések bevezetéséről gondoskodni.

6.) A közös képviselő az egyes tulajdonostársaktól utasítást elkövetni nem köteles. Kivéttséggel az azonban meghallgatja és amennyiben azok a közösség érdekével nem ellentétesek, a lehetőségekhez képest teljesíti. Intézkedése ellen a tulajdonostárs a közgyűléshez fordulhat, amely a közös képviselő intézkodását megváltoztathatja.

7.) A közös képviselő köteles a számadásokat (megyébenként, fél évenként) évenként lezárt, és a számadásokat igazoló okiratokat benciként véget a tulajdonostársak, illetőleg ha a társasház közgyűlés Számvizsgáló Bizottságot választ, a számvizsgáló Bizottság rendelkezésére bocsátani. A számadásnak fel kell tüntetnie az összes bevétel, kiadásokat, és kiadásokat, a bevételek forrásokat, különösen a tulajdonostársak által befizetett hozzájárulás összegét, és az ezekből fennálló hátralékot, továbbá a kiadások részletezését.

8.) A számadások jóváhagyása és a közös képviselő részére a felmentvény megadása tárgyában a minden évben legkésőbb március hó végéig megtartandó közgyűlés határoz.

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

10.) A közös képviselő a társasházközösség ügyében eljárva a tulajdonostársak nevében jogokat szerzhet és kötelezettségeket vállalhat.

11.) A közös képviselő említett jogkörének korlátozása harmadik személyekkel szemben hatálytalan.

Alapító okirat

EXTERN B.P. Bt.

12.) A közös képviselő képviseli a társasházközösséget az Alapító Okiratban, valamint a közgyűlési határozatokban megállapított kötelezettségét nem teljesítő tulajdonostárs ellen indított bírósági eljárásban, továbbá akkor is, ha valamelyik tulajdonostárs a közgyűlési határozat érvénytelenségének megállapítása iránt indított pert. A közös képviselő közgyűlés felhatalmazásával a képviselőketel ügyvédi irodát és magánügyvédet is megbízhathat.

Ha a társasház házfelügyelője, fűtőt vagy takarítót alkalmaz, a házfelügyelő, fűtő és a takarító munkálatait a társasház, amelynek nevében a munkáltatói jogokat a közös képviselő gyakorolja.

VII.

10. §.

Bővebb rendelkezések

- 1.) A társasház tulajdon megszűntetését be kell jelenteni az ingatlannyilvántartást vezető szervhez.
- 2.) Az Alapító Okirat hatályba lépése után a jövőben közös tulajdonba kerül minden olyan építményrész, berendezés, és felszerelés, amely az 1977. évi 11. tvr. és az alapító Okirat szerinti közös célt szolgál és a tulajdonostársak tulajdoni hányaduknak megfelelően járultak hozzá az építésükhöz, létesítésükhöz.
- 3.) A társasház tulajdonra az 1977. évi 11. sz. tvr.-ben, és a jelen Alapító Okiratban nem szabályozott kérdésekben a polgári törvénykönyv rendelkezéseivel az irányadók.
- 4.) Jelen alapító okiratban foglalt rendelkezések minden tulajdonostársra illetve azok jogutódaira kihatnak.
- 5.) A tulajdonostársak a társasház tulajdoni viszonyból felmerült perek eldöntésére kikötik az ingatlan fekvése szerinti területi bíróság kizárólagos illetékességét.

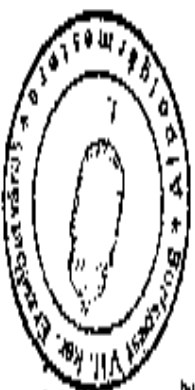
Alapító Okirat

EXTERN B.P. Bc.

Ezen Alapító okirat tulajdonjog átruházást nem tartalmaz,
ezért illeték kiszabásának nincs helye.

Budapest, 1994. december 20.

1995 -03- 13



A Budapest VII. kerületi
Polgármesteri Hivatal
képviselőjében:

[Handwritten signature]

Ellenjegyezze:

Csörgő. Menyhelyi & Társai
100. sz. Budapesti Családi Család
üzemeltetése

[Handwritten mark]

FŐVÁROSI KERÜLETEK FÖLDHIVATALA
Földügyi Osztálya

1111 Budapest, Budafoki út 59.

75866/1995 .szám LÁTVÁI Társasház bejegyzése

H A T Á R O Z Á T

A budapesti VII. kerületi 355 számú tulajdoni lapon nyilvántartott 33126 helyrajzi számú, 1467 m² nagyságú, a II/1. sorozám szerint a Főváros Budapest, VII. kerületi Önkormányzat tulajdonába kerülő 1077 Budapest, Rottenbiller u. 15. sz. alatti beiterületi földrészletet tartalmazó tulajdoni lapot 355/O szám alatt társasház törzslappá átalakítottam, a földrészletet és a felépítményt egy jogi egységként, 33126/A helyrajzi szám alatt nyilvántartásba vettem azzal, hogy a földrészlethez tartoznak az alapító okiratban és a tervrajzon I-IV. számokkal jelölt közös tulajdonban álló épületelemek, felszerelések, berendezések és helyiségek közös telekei együtt. A törzslap II/3. sorozáma alatt a társasház tulajdonát bejegyeztem azzal, hogy az 1-39. számú tulajdoni különlapok tartalmazzák.

1. Az alapító okiratban és a tervrajzon 1. számmal jelölt U-1. sz. alatt 214 m² területűület helyiséget, a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és közös tulajdonból 788/10.000 résssel, az újonnan nyitott 355/1 számú tulajdoni különlapra, 33126/A/1 helyrajzi szám alatt felvettem;
2. Az alapító okiratban és a tervrajzon 2. számmal jelölt U-2. sz. alatt 162 m² területű raktár helyiségeket, a közös tulajdonból 598/10.000 résssel, az újonnan nyitott 355/2 számú tulajdoni különlapra, 33126/A/2 helyrajzi szám alatt felvettem;
3. Az alapító okiratban és a tervrajzon 3. számmal jelölt rész. 1. sz. alatti 103 m² területű 2 szobás örkialást, a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 379/10.000 részzel, az újonnan nyitott 355/3 számú tulajdoni különlapra, 33126/A/3 helyrajzi szám alatt felvettem;

4. Az alapító okiratban és a tervezájrzon 4. számmal jelölt Fsz. 1/a. sz. alatti 49 m² területű 1,5 szobás öröklakást, a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 180/10.000 réssszel, az újonnan nyitott 355/4 számú tulajdoni különlapra, 33126/A/4 helyrajzi szám alatt felvettem;
5. Az alapító okiratban és a tervezájrzon 5. számmal jelölt Fsz. 2. sz. alatti 44 m² területű 1 szobás öröklakást, a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 163/10.000 réssszel, az újonnan nyitott 355/5 számú tulajdoni különlapra, 33126/A/5 helyrajzi szám alatt felvettem;
6. Az alapító okiratban és a tervezájrzon 6. számmal jelölt Fsz. 3. sz. alatti 35 m² területű 1 szobás öröklakást, a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 130/10.000 réssszel, az újonnan nyitott 355/6 számú tulajdoni különlapra, 33126/A/6 helyrajzi szám alatt felvettem;
7. Az alapító okiratban és a tervezájrzon 7. számmal jelölt Fsz. 3/a. sz. alatti 20 m² területű 1/2 szobás öröklakást, a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 76/10.000 réssszel, az újonnan nyitott 355/7 számú tulajdoni különlapra, 33126/A/7 helyrajzi szám alatt felvettem;
8. Az alapító okiratban és a tervezájrzon 8. számmal jelölt Fsz. 4. sz. alatti 62 m² területű 2 szobás öröklakást, a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 227/10.000 réssszel, az újonnan nyitott 355/8 számú tulajdoni különlapra, 33126/A/8 helyrajzi szám alatt felvettem;
9. Az alapító okiratban és a tervezájrzon 9. számmal jelölt Fsz. 5. sz. alatti 55 m² területű 2 szobás öröklakást, a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 203/10.000 réssszel, az újonnan nyitott 355/9 számú tulajdoni különlapra, 33126/A/9 helyrajzi szám alatt felvettem;
10. Az alapító okiratban és a tervezájrzon 10. számmal jelölt Fsz. 6. sz. alatti 41 m² területű 1,5 szobás öröklakást, a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 153/10.000 réssszel, az újonnan nyitott 355/10 számú tulajdoni különlapra, 33126/A/10 helyrajzi szám alatt felvettem;

11. Az alapító okiratban és a tervezájról 11. számmal jelölt Fsz. 7. sz. alatti 34 m² területű 1 szobás öröklikésként, a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 87/10.000 résssel, az újonnan nyitott 355/11 számú tulajdoni különlapra, 33126/A/11 helyrajzi szám alatt felvettem;
12. Az alapító okiratban és a tervezájról 12. számmal jelölt Fsz. 7/a. sz. alatti 34 m² területű 1 szobás öröklikésként, a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 125/10.000 résssel, az újonnan nyitott 355/12 számú tulajdoni különlapra, 33126/A/12 helyrajzi szám alatt felvettem;
13. Az alapító okiratban és a tervezájról 13. számmal jelölt Fsz. 8. sz. alatti 128 m² területű 3,5 szobás öröklikésként, a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 473/10.000 résssel, az újonnan nyitott 355/13 számú tulajdoni különlapra, 33126/A/13 helyrajzi szám alatt felvettem;
14. Az alapító okiratban és a tervezájról 14. számmal jelölt I. em. 9/a. sz. alatti 30 m² területű 1 szobás öröklikésként, a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 112/10.000 résssel, az újonnan nyitott 355/14 számú tulajdoni különlapra, 33126/A/14 helyrajzi szám alatt felvettem;
15. Az alapító okiratban és a tervezájról 15. számmal jelölt I. em. 9. sz. alatti 140 m² területű 3 szobás öröklikésként, a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 523/10.000 résssel, az újonnan nyitott 355/15 számú tulajdoni különlapra, 33126/A/15 helyrajzi szám alatt felvettem;
16. Az alapító okiratban és a tervezájról 16. számmal jelölt I. em. 9/b. sz. alatti 33 m² területű 1 szobás öröklikésként, a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 120/10.000 résssel, az újonnan nyitott 355/16 számú tulajdoni különlapra, 33126/A/16 helyrajzi szám alatt felvettem;
17. Az alapító okiratban és a tervezájról 17. számmal jelölt I. em. 10. sz. alatti 35 m² területű 1 szobás öröklikésként, a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 129/10.000 résssel, az újonnan nyitott 355/17 számú tulajdoni különlapra, 33126/A/17 helyrajzi szám alatt felvettem;

18. Az alapító okiratban és a tervezájról 18. számmal jelölt I. em. 11. sz. alatti 55 m² területű 1,5 szobás önköltségű, a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 204/10.000 részzel, az újonnan nyitott 355/18 számú tulajdoni különlapra, 33126/A/18 helyrajzi szám alatt felvettem;
19. Az alapító okiratban és a tervezájról 19. számmal jelölt I. em. 12. sz. alatti 62 m² területű 2 szobás önköltségű, a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 227/10.000 részzel, az újonnan nyitott 355/19 számú tulajdoni különlapra, 33126/A/19 helyrajzi szám alatt felvettem;
20. Az alapító okiratban és a tervezájról 20. számmal jelölt I. em. 13. sz. alatti 54 m² területű 2 szobás önköltségű, a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 198/10.000 részzel, az újonnan nyitott 355/20 számú tulajdoni különlapra, 33126/A/20 helyrajzi szám alatt felvettem;
21. Az alapító okiratban és a tervezájról 21. számmal jelölt I. em. 14. sz. alatti 55 m² területű 1,5 szobás önköltségű, a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 203/10.000 részzel, az újonnan nyitott 355/21 számú tulajdoni különlapra, 33126/A/21 helyrajzi szám alatt felvettem;
22. Az alapító okiratban és a tervezájról 22. számmal jelölt I. em. 15/a. sz. alatti 35 m² területű 1 szobás önköltségű, a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 130/10.000 részzel, az újonnan nyitott 355/22 számú tulajdoni különlapra, 33126/A/22 helyrajzi szám alatt felvettem;
23. Az alapító okiratban és a tervezájról 23. számmal jelölt I. em. 15. sz. alatti 33 m² területű 1 szobás önköltségű, a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 120/10.000 részzel, az újonnan nyitott 355/23 számú tulajdoni különlapra, 33126/A/23 helyrajzi szám alatt felvettem;
24. Az alapító okiratban és a tervezájról 24. számmal jelölt I. em. 15. sz. alatti 97 m² területű 2 szobás önköltségű, a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 364/10.000 részzel, az újonnan nyitott 355/24 számú tulajdoni különlapra, 33126/A/24 helyrajzi szám alatt felvettem;

- 25- Az alapító okiratban és a tervezetben 25. számmal jelölt II. em. 17. sz. alatti 150 m² területű 3,5 szobás örökklakást, a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 555/10.000 réssszel, az újonnan nyitott 355/25 számú tulajdoni közlönyre, 33126/A/25 helyrajzi száma alatt felvettem;
- 26- Az alapító okiratban és a tervezetben 26. számmal jelölt II. em. 18. sz. alatti 71 m² területű 2 szobás örökklakást, a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 263/10.000 réssszel, az újonnan nyitott 355/26 számú tulajdoni közlönyre, 33126/A/26 helyrajzi száma alatt felvettem;
- 27- Az alapító okiratban és a tervezetben 27. számmal jelölt II. em. 19. sz. alatti 58 m² területű 1,5 szobás örökklakást, a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 216/10.000 réssszel, az újonnan nyitott 355/27 számú tulajdoni közlönyre, 33126/A/27 helyrajzi száma alatt felvettem;
- 28- Az alapító okiratban és a tervezetben 28. számmal jelölt II. em. 20. sz. alatti 64 m² területű 2 szobás örökklakást, a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 237/10.000 réssszel, az újonnan nyitott 355/28 számú tulajdoni közlönyre, 33126/A/28 helyrajzi száma alatt felvettem;
- 29- Az alapító okiratban és a tervezetben 29. számmal jelölt II. em. 21. sz. alatti 56 m² területű 2 szobás örökklakást, a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 206/10.000 réssszel, az újonnan nyitott 355/29 számú tulajdoni közlönyre, 33126/A/29 helyrajzi száma alatt felvettem;
- 30- Az alapító okiratban és a tervezetben 30. számmal jelölt II. em. 23. sz. alatti 34 m² területű 1 szobás örökklakást, a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 127/10.000 réssszel, az újonnan nyitott 355/30 számú tulajdoni közlönyre, 33126/A/30 helyrajzi száma alatt felvettem;
- 31- Az alapító okiratban és a tervezetben 31. számmal jelölt II. em. 24. sz. alatti 127 m² területű 4 szobás örökklakást, a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 472/10.000 réssszel, az újonnan nyitott 355/31 számú tulajdoni közlönyre, 33126/A/31 helyrajzi száma alatt felvettem;

32. Az alapító okiratban és a tervezájrzon 32. számmal jelölt III. em. 25. sz. alatti 152 m² területű 3,5 szobás öreklakást, a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 562/10.000 részzel, az újonnan nyitott 355/32 számú tulajdoni kúlonlapra, 33126/A/32 helyrajzi szám alatt felvettem;
33. Az alapító okiratban és a tervezájrzon 33. számmal jelölt III. em. 26. sz. alatti 72 m² területű 2 szobás öreklakást, a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 266/10.000 részzel, az újonnan nyitott 355/33 számú tulajdoni kúlonlapra, 33126/A/33 helyrajzi szám alatt felvettem;
34. Az alapító okiratban és a tervezájrzon 34. számmal jelölt III. em. 27. sz. alatti 59 m² területű 1,5 szobás öreklakást, a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 218/10.000 részzel, az újonnan nyitott 355/34 számú tulajdoni kúlonlapra, 33126/A/34 helyrajzi szám alatt felvettem;
35. Az alapító okiratban és a tervezájrzon 35. számmal jelölt III. em. 28. sz. alatti 65 m² területű 2 szobás öreklakást, a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 238/10.000 részzel, az újonnan nyitott 355/35 számú tulajdoni kúlonlapra, 33126/A/35 helyrajzi szám alatt felvettem;
36. Az alapító okiratban és a tervezájrzon 36. számmal jelölt III. em. 29. sz. alatti 34 m² területű 1 szobás öreklakást, a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 124/10.000 részzel, az újonnan nyitott 355/36 számú tulajdoni kúlonlapra, 33126/A/36 helyrajzi szám alatt felvettem;
37. Az alapító okiratban és a tervezájrzon 37. számmal jelölt III. em. 31. sz. alatti 48 m² területű 2 szobás öreklakást, a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 176/10.000 részzel, az újonnan nyitott 355/37 számú tulajdoni kúlonlapra, 33126/A/37 helyrajzi szám alatt felvettem;
38. Az alapító okiratban és a tervezájrzon 38. számmal jelölt III. em. 32. sz. alatti 116 m² területű 3 szobás öreklakást, a hozzá tartozó mellékhelyiségekkel és a közös tulajdonból 428/10.000 részzel, az újonnan nyitott 355/38 számú tulajdoni kúlonlapra, 33126/A/38 helyrajzi szám alatt felvettem;

és ott arra a tulajdonjogot a

Budapest VII. kerületi Önkormányzat

javára bejegyeztém.

A bejegyzés Budapesten, 1994. december 20-án kelt alapító okirat és a csatolt tervrajz alapján történt.

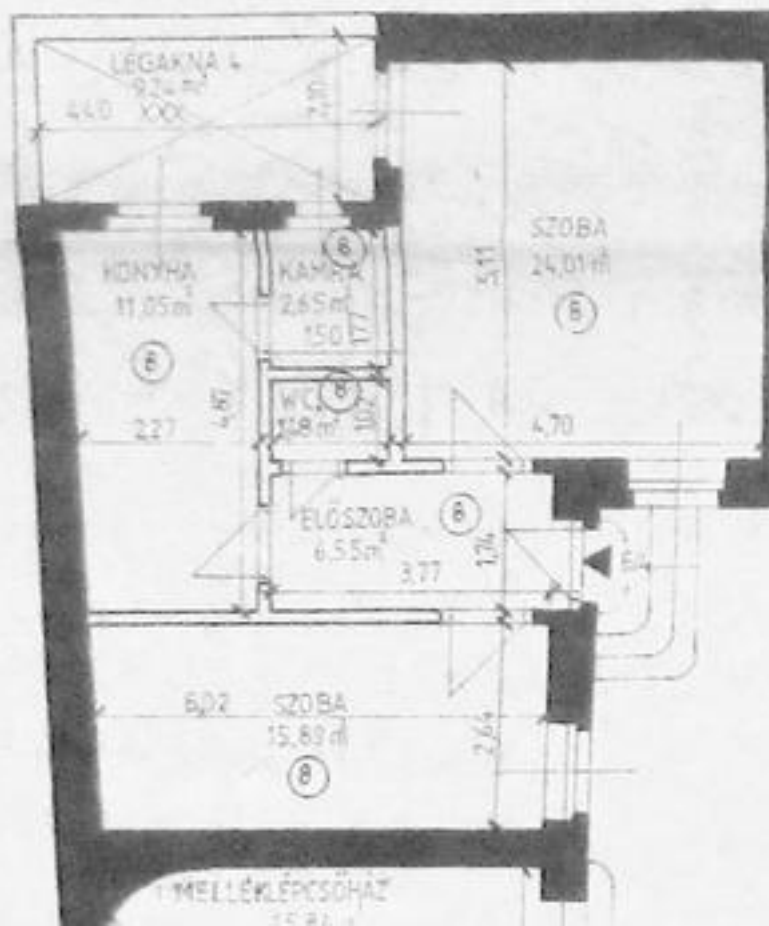
Matározatom ellen az 1972. évi 31. sz. tvr. 23. §-a szerint a Kézbeseitéstől szármított 30 napon belül a fővárosi földhivatalhoz címzett föllebezést lehet benyújtani a Fővárosi Kerületek Földhivatala fent megjelölt osztályának. A föllebezés illetékmentes.

Budapest, 1995. április 22

Önk. 31

Matározatom Kapja:

1. Földhivatal
2. Budapest, VIII. Kerületi Önkormányzat
3. Irattár





utcakép



utcakép



homlokzat



épület utcafronti bejárata, házszámítás



udvari homlokzat



lakás bejárata



előszoba



WC



konyha



konyha



kamra



szoba



szoba, konvektor



szoba



szoba



vakolathibák a falszerkezeten, mosogató kiállás



villanyóra



gázóra

TÉRKÉP MELLÉKLET

INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE



AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSÉT BEMUTATÓ MŰHOLDAS TÉRKÉP

